

BESTEMMINGPSLAN

Wilhelminastraat 14-16 - Berghem

Toelichting



4-16
420359
2020-03-17



Bestemmingsplan Wilhelminasingel 14 - 16, Berghem

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	5
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie en programma.....	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Beoogde situatie.....	8
2.4	Stedenbouwkundige karakteristiek.....	11
2.5	Functionele karakteristiek.....	12
2.6	Groen en water.....	12
2.7	Beeldkwaliteit.....	14
Hoofdstuk 3	Toelichting op de regels.....	15
3.1	Algemeen.....	15
3.2	Regels.....	15
Hoofdstuk 4	Beleidskader en programma.....	17
4.1	Wettelijk kader	17
4.2	Rijksbeleid	19
4.3	Provinciaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 5	Verantwoording.....	36
5.1	Milieu- en omgevingsaspecten	36
5.2	Waarden	58
5.3	Defensie.....	61
5.4	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	61
Hoofdstuk 6	Handhaving.....	63
6.1	Beleidskader	63
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma.....	63
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht.....	64
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	65
Hoofdstuk 8	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
8.1	Vooroverleg	66

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Wilhelminasingel 14 - 16, Berghem

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Op de hoek van de Wilhelminasingel en Van den Heuvelstraat in Berghem staat momenteel een bedrijfspand met bedrijfswoning (Wilhelminasingel 14-16), waar Hendriks SGR is gevestigd. Het familiebedrijf is niet meer weg te denken uit het straatbeeld, maar door de enorme groei van de laatste jaren is het niet meer houdbaar om op deze locatie verder te gaan. Het bedrijf heeft een andere locatie gevonden om met meer mogelijkheden de toekomst tegemoet te gaan.

De eigenaar van Wilhelminasingel 14-16 in Berghem, ENBE Onroerend Goed B.V., wil de locatie herontwikkelen voor woningbouw. Het is de bedoeling de bestaande bebouwing te saneren en daarvoor in de plaats 12 nieuwbouw appartementen te realiseren. Hieraan wil de gemeente Oss medewerking verlenen, omdat bedrijvigheid daardoor uit een woonomgeving wordt verplaatst naar een meer passende locatie. Het gemeentelijk beleid is er namelijk op gericht om (winkel)voorzieningen in het woongebied naar het centrum of een andere passende locatie te bevorderen, hieraan voldoet het initiatief.

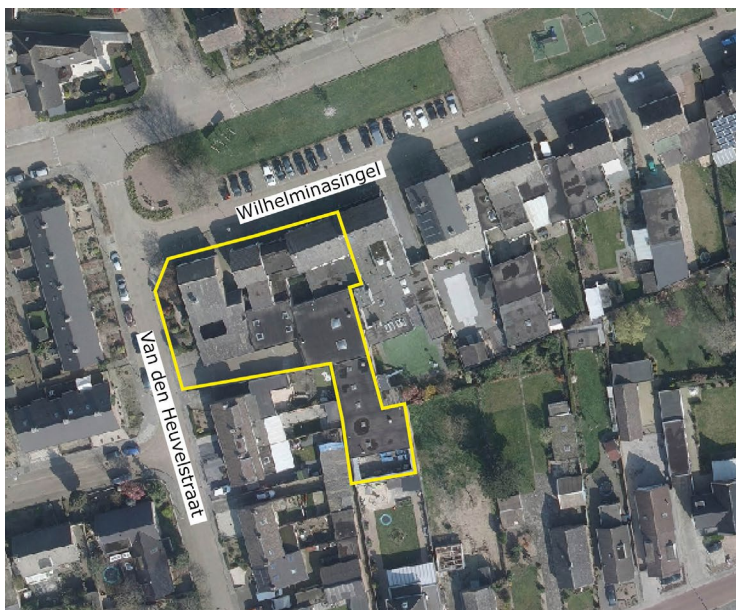
Door de gemeente is als voorwaarde aan medewerking gesteld dat initiatiefnemer de bedrijfsactiviteiten in de bedrijfsloods aan de Kloosterstraat in Berghem, kadastraal bekend gemeente Berghem, sectie B, nummer 2739 moet beëindigen. De gemeente verwijderd met dit bestemmingsplan de aanduiding 'opslag' ter plaatse van de verbeelding.

De locatie aan de Wilhelminasingel is thans bestemd voor gemengde doeleinden (dienstverlening, kantoren, één woning, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en parkeervoorzieningen). Binnen deze bestemming is het niet mogelijk het gewenste bouwplan te realiseren.

Om het bouwplan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Dit bestemmingsplan is daarvoor opgesteld.

1.2 Begrenzing plangebied

Op onderstaande afbeeldingen is het plangebied aan de Wilhelminasingel en aan de Kloosterstraat in beeld gebracht.



Het plangebied aan de Wilhelminasingel betreft de kadastrale percelen Berghem, sectie B, nr. 4307, 4310, 2719 en 6506.

Het plangebied aan de Kloosterstraat betreft het kadastrale perceel Berghem, sectie B, nr. 2739.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Wilhelminasingel 14-16 Berghem geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' dat op 12 juli 2015 door de gemeenteraad van Oss is vastgesteld.

Voor het perceel is de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' opgenomen. Dit betekent dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de gronden ter plaatse van deze aanduiding te wijzigen in onder andere de bestemming 'Wonen - Woongebouwen'. Er wordt echter niet voldaan aan de voorwaarden; de bouwhoogte bedraagt meer dan 10 meter; een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk.

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

Hoofdstuk 2

Bestaande situatie en programma

2.1 Ontstaansgeschiedenis

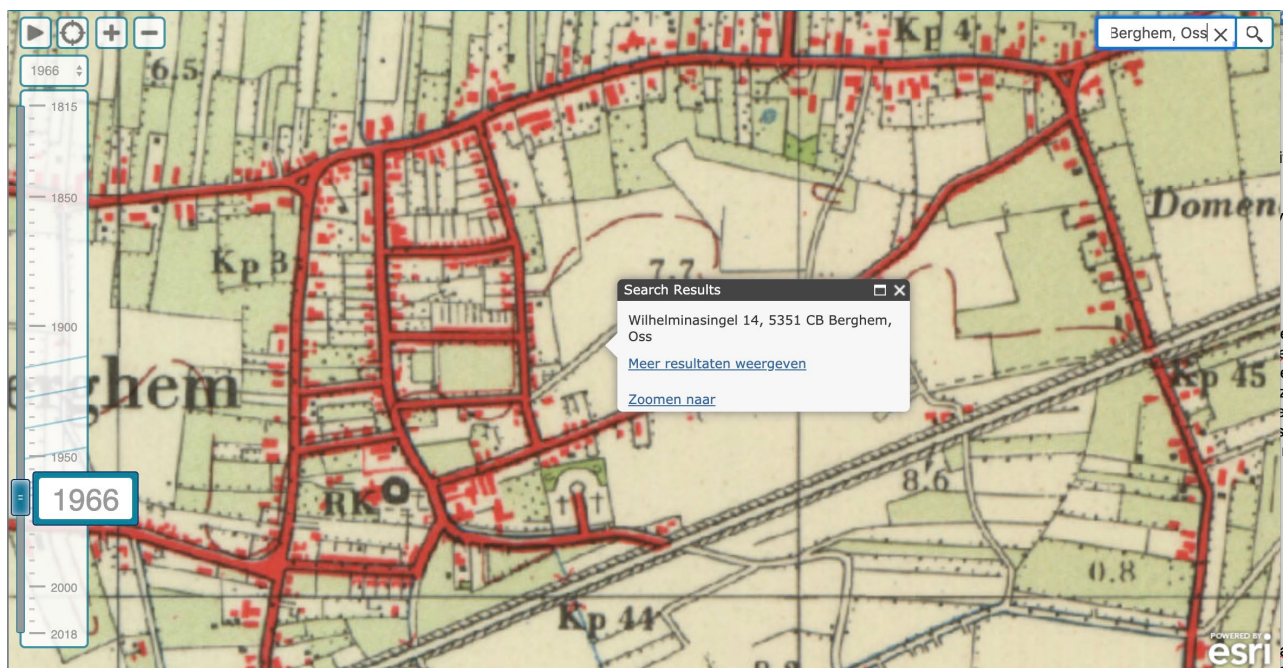
Berghem is ontstaan op een hogere plek in het landschap". De naam "Berghem" is samengesteld uit de woorden "berga" en "haima" of "heim", die respectievelijk "berg" en "woonplaats" betekenen.

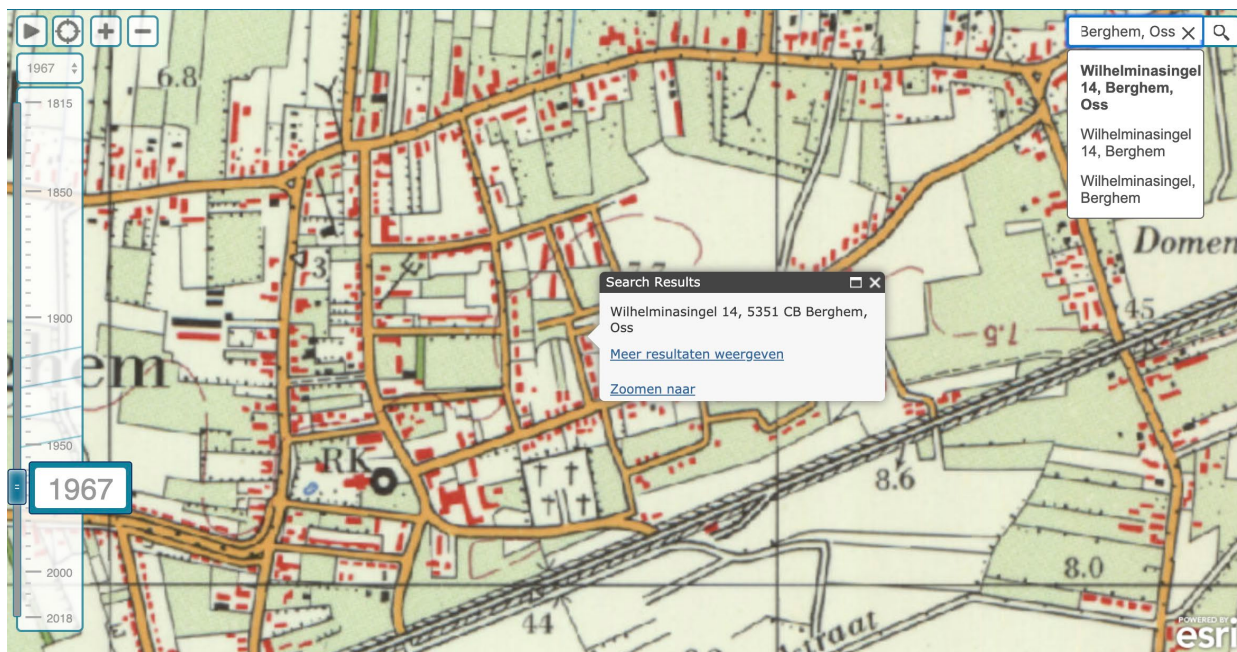
Berghem ligt in het overgangsgebied van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden (onderdeel van het Maashorstgebied) naar de rivierklei van de Maasvallei in het noorden.

Berghem heeft zich van oorsprong ontwikkeld langs enkele doorgaande wegen. Lange tijd groeide Berghem 'kavel voor kavel' door uitbreiding en verdichting van de bebouwingslinten en bebouwingsclusters aan deze wegen.

Belangrijk voor de contacten met de buitenwereld was de aanleg van verharde wegen of "kunstwegen", zoals ze toen genoemd werden, van klinkers of grind. In 1856 kwam de provinciale weg Oss - Herpen gereed. De route Osseweg – Julianastraat – Burgemeester Van Erpstraat werd daardoor de belangrijkste route binnen Berghem. Dit bebouwingslint verdichtte zich dan ook het meest, samen met de parallel aan de Julianastraat gelegen Sint Willibrordusstraat. Later kregen de uitbreidingen een grootschaliger karakter. De ruimte tussen de bebouwingslinten en het spoor werd langzaam maar zeker ingevuld met planmatig opgezette, naoorlogse woonbuurten. Nog later, na de jaren negentig is de 'sprong' over het spoor genomen en is de kern Berghem in zuidelijke richting uitgebreid.

De plek aan de Wilhelminasingel waarover dit bestemmingsplan gaat maakt deel uit van een planmatig opgezette woonbuurt uit de jaren '60. Dit is goed zichtbaar op onderstaande afbeeldingen van uitsneden van kaarten uit 1966 en 1967 afkomstig van www.topotijdreis.nl.





2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in een in de jaren '60 opgetrokken wijk die ontstaan is tussen de kenmerkende historische wegen van Berghem. De wijk waarin het plangebied is gelegen is een typische jaren '60 wijk. Dit is zichtbaar in de architectuur (soberheid) en stedenbouwkundige structuur (rustige, heldere opzet). In de wijk is sprake van een eenvoudig patroon van straten, bebouwing en groen. Er zijn veel rechte straten. De wijk heeft door de planmatige opzet een hele duidelijke en overzichtelijke structuur, waardoor er seriematig kon worden gebouwd. De bebouwing kent een samenhang in de vormgeving, er is veel bebouwing vergelijkbaar met elkaar of herhaald.

De bebouwing heeft een heldere hoofdvorm meestal met een kap. Ondanks de sobere architectuur heeft de bebouwing vaak opvallende toevoegingen zoals een afdakje bij de voordeur, een dakrand die oversteekt of een muurtje bij een terras. De voorgevels zijn daardoor representatief en herkenbaar. Hoekbebouwing heeft veelal twee "voorkanten" en dus ook twee representatieve gevels.

Het materiaalgebruik van de bebouwing in de wijk is ingetogen maar duurzaam: gebruik van ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen, maar ook dakpannen van beton komen voor. De gevels zijn van veelal van rood of geel metselwerk.

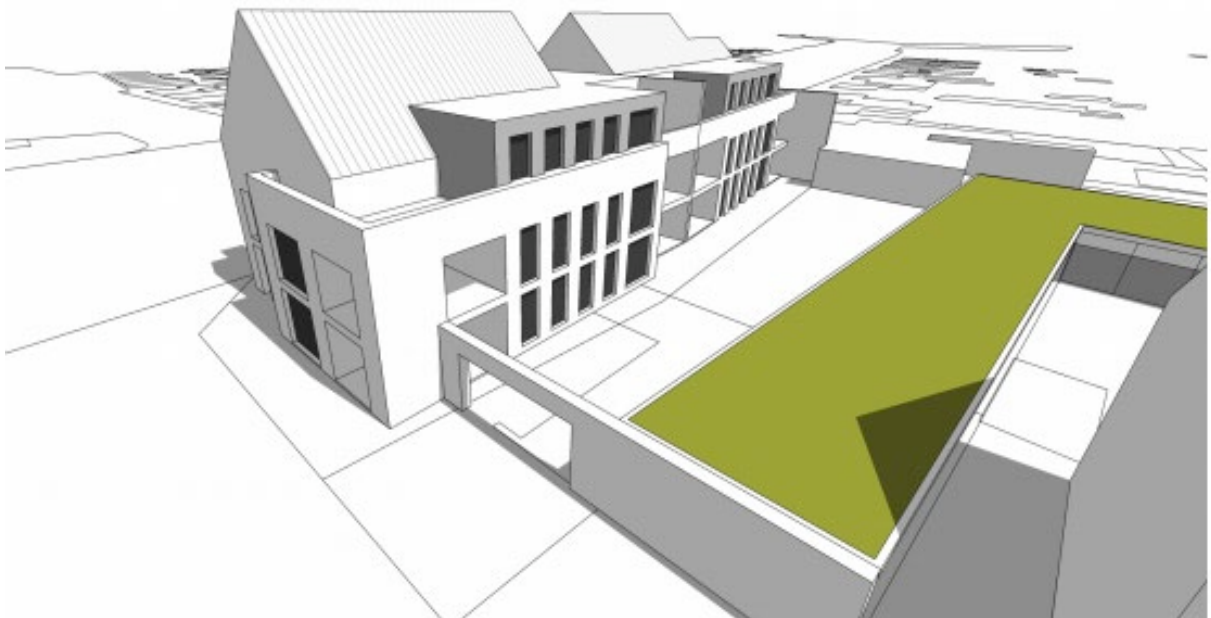
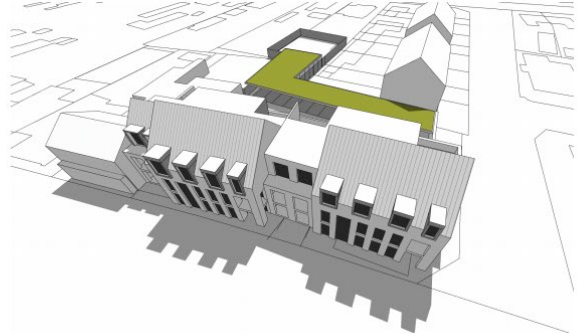
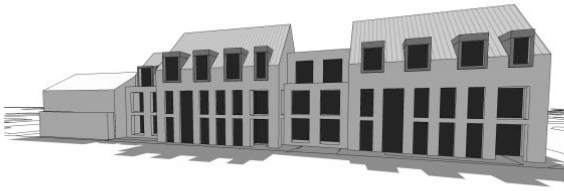
In de wijk is overwegend sprake van wonen, met hier en daar een cluster met andere functies. Het plangebied bestaat uit zo'n cluster te midden van vooral woningbouw. Het cluster is bedoeld voor gemengde doeleinden. Er zijn detailhandel, dienstverlening, kantoren, twee woningen, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en parkeervoorzieningen toegestaan. Op dit moment is er een bedrijf (Hendriks SGR (schilder-, gevel- en renovatiewerken) gevestigd en wordt er gewoond in een vrijstaande woning. Hieronder is een afbeelding opgenomen van de huidige situatie.



2.3 Beoogde situatie

De beoogde situatie bestaat uit het realiseren van een appartementencomplex voor 12 appartementen met een overdekte parkeervoorziening. Wilhelminasingel 14-16 wordt bestemd naar 'Wonen – Woongebouwen'. Alleen Wilhelminasingel 18 blijft daardoor als onderdeel van het huidige voor gemengde doeleinden bestemde cluster over.

De sfeer van de beoogde situatie is op de afbeeldingen hieronder weergegeven.



Alle twaalf de appartementen hebben een bruto vloeroppervlakte van circa 110 m² waarvan 20 m² buitenruimte en 90 m² uitsluitend aan binnenruimte. De twaalf appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 80 m². Het appartementencomplex is voorzien van twee liften, waardoor alle appartementen bereikbaar zijn voor mensen die slechter ter been zijn. De appartementen zijn onder andere dus geschikt voor senioren. Op de afbeelding hieronder is de situatieschets weergegeven, waarop ook te zien is waar de liften in het gebouw zich bevinden (vierkante kruizen).



Voor wat betreft duurzaam bouwen wordt aangesloten bij het Bouwbesluit, dat betekent gasloos en een maximale EPC van 0,4.

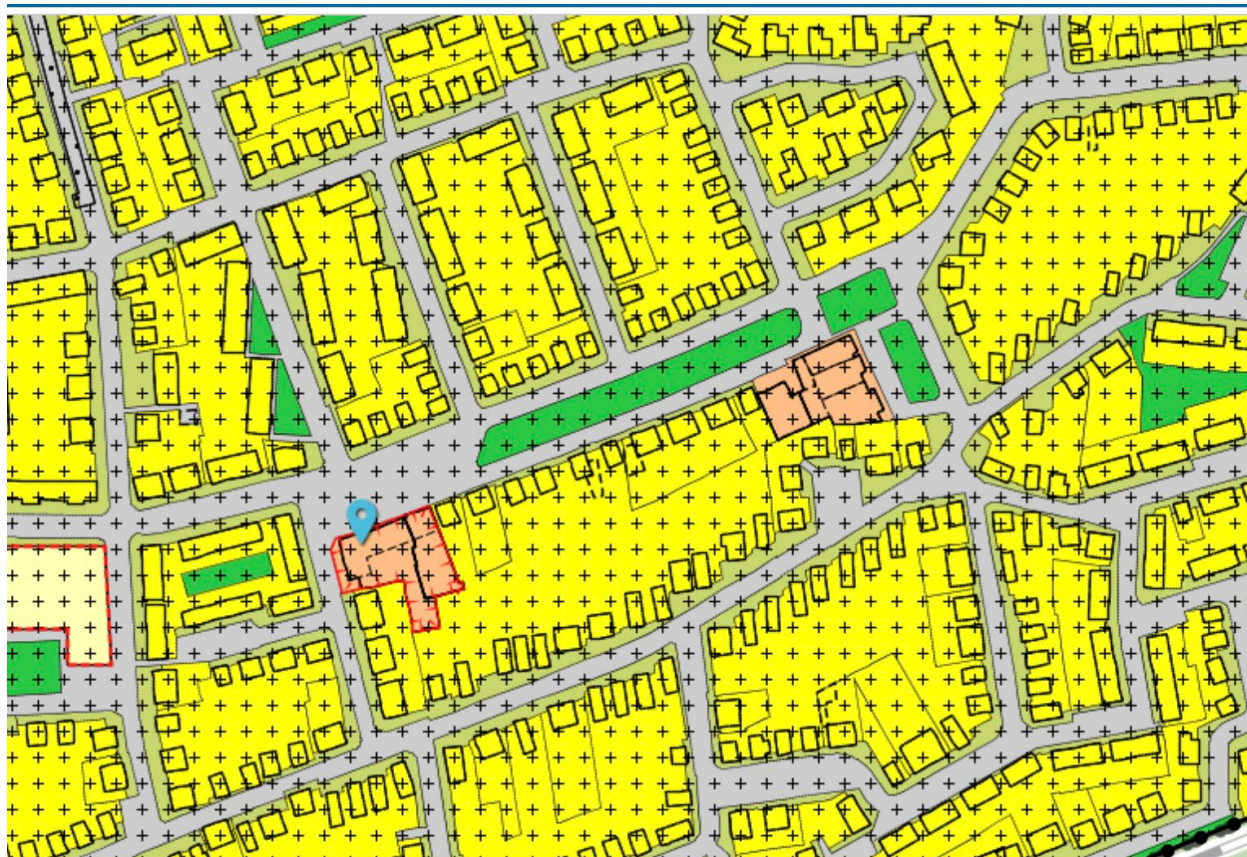
2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek

De Wilhelminasingel, heeft zoals de naam al doet vermoeden, enige allure. In de straat staan veelal vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. De brede middenberm splitst de singel in tweeën, waardoor er een mooie afstand tussen de huizen onderling ontstaat. Het heeft de sfeer van een villawijk, die door zijn ruime opzet toelaat dat er grote losse woningen in de straat kunnen staan.

De opzet van vrijstaande woningen en tweekappers is doorgezet op de nieuwbouwlocatie. Er worden twaalf appartementen verdeeld in één gebouw dat oogt als twee losse volumes. Het gebouw is georiënteerd op de Wilhelminasingel. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een overdekte parkeervoorziening gerealiseerd. De entree hiervan is gelegen aan de Van den Heuvelstraat.

2.5 Functionele karakteristiek

De functionele karakteristiek van de wijk bestaat voornamelijk uit wonen met hier en daar een cluster van andere voorzieningen zoals winkels en kleinschalige bedrijvigheid. Zie de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan waarin overwegend 'geel' (wonen) aanwezig is.



Het plangebied bestaat uit zo'n cluster (zie blauwe pijltje), maar wordt door de herbestemming en -ontwikkeling deels veranderd naar de functie 'Wonen - Woongebouwen'. Een klein deel van het huidige cluster blijft bestaan (Wilhelminasingel 18). Met deze ontwikkeling wordt de verplaatsing van verspreid liggende voorzieningen in een woongebied naar het centrum bevorderd. Met het plan wordt bijgedragen aan een ontwikkeling die wenselijk is.

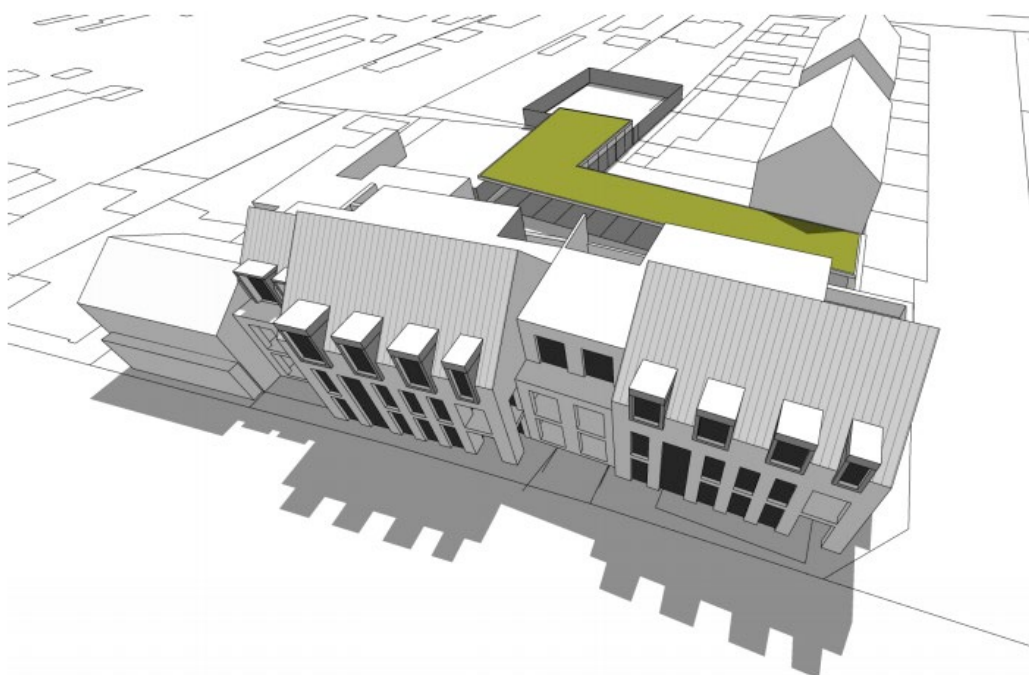
2.6 Groen en water

Groen

Het plangebied is gelegen aan een singel die onderdeel is van de hoofdgroenstructuur van de wijk. Het gaat hier om functioneel groen, dat voornamelijk bestaat uit gras en bomen inclusief voorzieningen voor spelen, recreëren en ontmoeten. Op de luchtfoto hieronder is de singel zichtbaar.



In het plangebied is sprake van groen in de vorm van een groen dak op de overdekte parkeervoorziening. Zie de afbeelding daarvoor hieronder. Let op, de rest van de impressie geeft vooral de sfeer van de toekomstige bebouwing weer.



Water

Binnen en rondom het plangebied liggen geen grote, structurerende waterlopen. Ook is er geen oppervlaktewater van enige betekenis aanwezig.

2.7 Beeldkwaliteit

Er worden twaalf appartementen verdeeld in één gebouw dat oogt als twee losse volumes. De parcellering is tot stand gekomen, doordat er gebruik is gemaakt van een ondergeschikt tussenlid. Het zorgt ervoor dat de kloeke metselwerk gebouwen eruit springen. De beeldtaal is eenvoudig, er wordt in de verschillende volumes gespeeld met kleine verschillen in raamafmeting, de dakkapellen zijn anders van maat. In de rest van de straat is deze beeldtaal terug te vinden. Ondanks de vrijstaande huizen, lijken de gevelopeningen en de kleur van de bakstenen veel van elkaar weg te hebben.

Hoofdstuk 3

Toelichting op de regels

3.1 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.

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 5), de algemene regels (artikelen 6 tot en met 11) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 12 en 13).

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

3.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Maatschappelijk - Begraafplaats

Deze bestemming is op de begraafplaats gelegd.

Artikel 4: Wonen - Woongebouwen

Binnen deze bestemming zijn de woongebouwen opgenomen.

Artikel 5: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

De gronden die (dubbel)bestemd zijn als ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog’ omvatten gronden waar een middelhoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht

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

Artikel 13: Slotregel

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

Hoofdstuk 4

Beleidskader en programma

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

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

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

4.1.2 *Grondexploitatiewet*

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

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

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouw mogelijkheden. 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.

De gemeente Oss heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

4.1.3 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en 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.

De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.

De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.

De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Met één wet en minder regels wordt de regelgeving voor natuurbescherming overzichtelijker.

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.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

4.1.4 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988 (deels);
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

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.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

4.2.2 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:

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

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

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de 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 radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening en “Ladder voor duurzame verstedelijking”

Vanaf 1 oktober 2012 is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). Gemeenten moeten plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Per 1 juli 2017 is de Ladder vereenvoudigd, en vervangen door de volgende tekst (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening): “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 bestemmingsplan ‘Wilhelminasingel 14-16, Berghem’ voorziet in een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling en moet dus worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het Bro is een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ niet gekwantificeerd. Dat betekent dat hieruit niet blijkt wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro als de ontwikkeling meer dan 11 woningen omvat.

In onderhavige situatie is sprake van 12 nieuwe woningen. Hiermee is het plan aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is bedoeld.

De verantwoording volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 5.1.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een

schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogaven gesteld:

Werken aan de Brabantse energietransitie

Door de grote invloed van klimaatverandering nu, en in de toekomst werkt de provincie aan een energietransitie met als einddoel om in 2050 100% duurzame energie op te wekken. Door aan te sluiten bij de Nationale Energieagenda wordt het landelijk beleid gevolgd. Vervolgens wordt een heldere koers opgesteld met regio en gemeentes. Participatie zal een essentieel onderdeel vormen voor verdere planvorming.

Werken aan een 'klimaatproof' Brabant

Door de alsmaar groter wordende impact van klimaatverandering op ons dagelijks leven dient Brabant hier maatregelen voor te nemen. Er zal een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting worden ontwikkeld. Dit houdt in dat het beeklandschap wordt aangepast om wateroverlast te voorkomen. Om schade aan de landbouwsector te voorkomen wordt innovatie van deze sector, om in te spelen op klimaatverandering, gestimuleerd. Het einddoel is dat Brabant in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht.

Werken aan de slimme netwerkstad

Duurzame verstedelijking draagt bij aan de ontwikkeling van steden die voorbereid zijn op de toekomst. Steden worden beter met elkaar verbonden. Mensen moeten zich makkelijker kunnen verplaatsen. Ook wordt de bereikbaarheid van nabije voorzieningen gestimuleerd. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen met de auto teruggedrongen en wordt deze van de fiets bijvoorbeeld gestimuleerd. Ondertussen wordt de mobiliteit gestimuleerd door het openbaar vervoer toekomstbestendig te maken, wordt innovatie van zelfrijdende auto's gestimuleerd en wordt de mobiliteit van bedrijven vergroot. Met als doel: dat in 2050 het stedelijk netwerk van Brabant als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen functioneert, als onderdeel van de Noordwest- Europese metropool.

Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Een concurrerende, duurzame economie bestaat uit verschillende onderdelen. Het stimuleren van een circulaire economie zorgt voor een toekomstbestendige economie. Innovatie wordt hierdoor gestimuleerd en de productencyclus wordt efficiënter. Hiernaast is een verdergaande digitalisering een ontwikkeling die moet worden gestimuleerd en waaruit vele voordelen kunnen worden gehaald. Het kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van bedrijven in de provincie waarmee het vestigingsklimaat wordt gestimuleerd. Met al deze ontwikkelingen dient echter de sociale impact altijd in ogenschouw te worden genomen. Door het benadrukken van de sociale impact van al deze veranderingen worden de inwoners van Brabant betrokken en zullen zij uiteindelijk het meest profijt van de ontwikkelingen hebben. Met als einddoel: in 2050 is Brabant de top kennis- en innovatieregio in Europa.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen ten opzichte van de structuurvisie van 2010 hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. Deze structuurvisie blijft gelden tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling, waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en de identiteit, aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, uit een multifunctioneel landelijk gebied waar functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden.

De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden.

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur



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

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

Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

2. Inspelen op demografische ontwikkelingen

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

3. Zorgvuldig ruimtegebruik

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

4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

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

5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

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

6. Versterking van de economische kennisclusters

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

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg vindt afstemming plaats en worden afspraken gemaakt over wonen, werken en voorzieningen. In regionaal verband worden jaarlijks regionale agenda's voor wonen opgesteld. Dit gebeurt ook voor werken. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in 'Stedelijk concentratiegebied' wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Onderhavige ontwikkeling, stedelijk van aard, hoort in dit gebied

thuis. Het type woningen dat wordt gerealiseerd is passend bij de behoefte in dit gedeelte van het stedelijke concentratiegebied in de gemeente Oss.

De ontwikkeling is passend in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'.

4.3.3 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.

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.

Het perceel Wilhelminasingel 14-16 in Berghem ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Stedelijk gebied' heeft. Met dit bestemmingsplan wordt de transformatie van niet vitale winkels naar 12 woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied

Daarom zijn de regels uit *Afdeling 3.5 stedelijke ontwikkeling en mobiliteit* relevant. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

2. Verstedelijking afweegbaar.

Er is een basisregeling geformuleerd voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in 'Stedelijk gebied' worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'Verstedelijking afweegbaar'.

In *artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2: 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.

In *artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6. tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2: Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan over onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik.

Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionaal omgevingsoverleg. Van belang zijn de prognoses en analyses die periodiek door Gedeputeerde Staten worden opgesteld.

In *artikel 5.18 prognoses* is hierover het volgende opgenomen:

Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.

Lid 2: De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie en verstedelijking.

De vereiste programmatische verantwoording van 12 woningen is opgenomen in paragraaf 5.1. van deze toelichting.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2020

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

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

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

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

Onderhavige ontwikkeling past in de structuurvisie. Voorzien wordt in de woningbehoefte voor ouderen. Het type dat gebouwd wordt is geschikt voor ouderen (gelijkvloerse ruime woningen: middeldure appartementen).

4.4.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

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

Onderhavige ontwikkeling is passend in de Toekomstvisie Oss op weg naar 2020 in die zin dat het plan aansluiting vindt bij de ontplooiing van levenskrachtige dorpen. Het verplaatst een (winkel)voorziening naar het centrum van Berghem en voorziet tegelijkertijd in de bouw van woningen in een typologie waaraan behoefte is (gelijkvloerse ruime woningen in de vorm van appartementen). Een type waarnaar ouderen behoefte hebben.

4.4.3 Woonvisie Oss 2013

In de Woonvisie Oss 2013, 'Een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen', staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. Achtergronden van de keuzes en doelen staan in een aparte notitie 'Analyse van het wonen in de gemeente Oss'. In deze analyse wordt aansluiting gezocht bij de recente prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en woningbouw van de provincie. De huidige veranderlijkheid van de woningmarkt vraagt mogelijk om bijstelling van de ambities en doelen uit de woonvisie. De woonvisie biedt daarom ruimte voor jaarlijkse evaluatie en bijstelling. Dit vraagt om flexibele plannen waarbij maatwerk mogelijk moet zijn. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan drie ambities uitvoering geven:

Complete woongemeente. Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.

Comfortabele woningvoorraad. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.

Een (t)huis van alle groepen inwoners. Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen.

Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen en aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten.

4.4.4 Portefeuillemanagement Wonen Oss

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss sinds 2012 de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, actualisatie 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. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen geactualiseerd (PFM Wonen, actualisatie december 2019). Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte, ontwikkelingen en de prognoses

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss 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.

De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van mei 2017 en geeft een bandbreedte voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). We richten ons voor de komende 10 jaarsperiode op de opgave op basis van de hoge prognose. Dit is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.

De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.

De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken¹. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen.

Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Onderhavig plan draagt bij aan de doelen zoals die in de Woonvisie Oss zijn geformuleerd. Het draagt concreet bij aan het doel: een goede woningvoorraad creëren, in dit geval voor de behoefte aan woningen in Berghem waarbij het programma aansluiting vindt. Deze verantwoording is opgenomen in paragraaf 5.1.

4.4.5 Visie Toerisme en Recreatie

In de nota toerisme & recreatie staat de economische ontwikkeling en het behoud van de leefbaarheid centraal. Daarbij wordt met name gericht op de het landelijk gebied in de gemeente Oss en de voormalige gemeente Lith. Binnen de gemeenten wordt onderscheid tussen verschillende zones. Deze zones zijn de Maasrand, het poldergebied, de stad Oss, Herperduin en de stadsrand. Per zone worden de sterke en zwakke punten beschreven, maar ook de onderlinge relatie tussen de verschillende zones.

4.4.6 Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Het hiërarchische systeem kent het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum (recreatieve functie, aanbod op modisch gebied, versterking lokale en regionale positie). In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de 'boodschappencentra'). Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd die zich buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering: bijvoorbeeld de wooninrichting op de woonboulevard.

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

Het initiatief zorgt ervoor dat een (winkel)voorziening in een wijk wordt herbestemd voor wonen. De nog actieve (winkel)voorziening verplaatst zich hierdoor richting een hiervoor ingericht concentratiegebied: het

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

centrum van Berghem. Door deze ontwikkeling wordt een compact centrum in de hand gewerkt. Het initiatief is in lijn met de visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006 – 2015.

4.4.7 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuur- en landschapsvisie 2005

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

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

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

Routekaart Groen, Blauw en Natuur

In deze nota is aangegeven dat we de natuur en de biodiversiteit willen verbeteren door in te zetten op een gemeentelijk natuurnetwerk, aanvullend op het provinciaal netwerk. Het landschap en de ontstaansgeschiedenis van de gemeente Oss vormen daarbij de basis. Daarbij onderscheiden we de vijf gebieden die ook in de Natuur- en Landschapsvisie worden genoemd.

Natuurinclusief bouwen

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

Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie 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.

Spelen

Het beleid voor speelvoorzieningen in de gemeente Oss is vastgelegd in het beleidsplan 'Speelruimtebeleid in Oss'. De gemeente Oss wil met het speelruimtebeleid bereiken dat kinderen en jongeren vaak, goed en veilig in de openbare ruimte kunnen spelen of verblijven. Voor een bespeelbare openbare ruimte hanteert de gemeente een aantal uitgangspunten: spreiding en inrichting van formele speelplekken, nieuwe verdeling van speelplekken en het idee 'meer met minder'. Daarbij gaat de gemeente ervan uit de speelruimte veilig, uitdagend en divers is, voor verschillende doelgroepen. Er moet voldoende ruimte zijn voor spel en initiatief. Niet alle ruimte wordt gedefinieerd, zodat er plaats is voor informele speelruimten.

De gemeente grijpt natuurlijke momenten aan waarop dit beleid wordt vormgegeven in concrete projecten. In veel gevallen is er noodzakelijk groot onderhoud, een herinrichting, een nieuwe inrichting of een veranderde vraag.

In het plangebied is geen sprake van bomen die als waardevol zijn aangemerkt. In het plangebied wordt een gezamenlijke binnentuin aangelegd die bedoeld is voor de bewoners zelf (niet openbaar). Openbaar groen is geen onderdeel van de inrichting van het plangebied. Het plangebied is direct gelegen aan een voor de wijk belangrijke groenstructuur, waarvan ook door de nieuwe bewoners van deze plek gebruik gemaakt kan worden.

4.4.8 Water

Het beleid van het waterschap is uitgewerkt in het waterbeheerplan 2016-2021. Dit is een nadere invulling van de doelstellingen zoals geformuleerd in het nationaal waterplan en het provinciaal waterplan. Het waterschap streeft naar het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dieren en plant in het gebied, waarbij veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.

De belangrijkste doelen voor de periode tot en met 2021 zijn:

1. Implementatie van het hoogwaterbeschermingsprogramma. Concreet betekent dit dat in de planperiode de voorbereidingen worden getroffen om de dijken te laten voldoen aan de nieuwe landelijk vastgestelde normen.
2. Oplossen van nog resterende wateroverlastknelpunten in bebouwd gebied en aanpakken van de wateroverlastlocaties in landelijk gebied (reserveringsgebieden).
3. Voortgaan met de aanleg van ecologische verbindingzones en (hydrologisch) herstel van natuurgebieden (NNB).
4. Aanpak van verdroging op de hogere zandgronden via bijvoorbeeld aangepast peilbeheer (GGOR), watertoevoer en lokale maatregelen om water vast te houden aan de bron.
5. Verbetering van de waterkwaliteit en een meer ecologisch beheer van de watersystemen.
6. Het – samen met gemeenten – treffen van maatregelen in bebouwd gebied waarbij water en groen een bijdrage leveren aan een gezonder woon- en werkomgeving.
7. Het verder optimaliseren van het zuiveringsproces op de rioolwaterzuiveringen waarbij energie en grondstoffen worden terug gewonnen.

Het gemeentelijke beleid voor water is uitgewerkt in het 'Plan Watertaken'. Volgens dit plan wordt voor de komende tijd ingezet op onderstaande ruimtelijk relevante zaken:

- Duurzame instandhouding van het systeem waarbij beperking van overlast en schade voorop staan.
- Doorzetten van anders omgaan met afstromend regenwater. Dit betekent voor nieuwe gebieden dat hemelwater niet wordt gemengd met afvalwater. In bestaand gebied wordt bij rioolvervanging waar mogelijk ook regenwater niet meer afgevoerd via de riolering maar lokaal verwerkt oftewel afgekoppeld. Op lange termijn is dit goed voor mens, milieu en portemonnee. Lokaal vasthouden van hemelwater draagt bij aan een gezonde leefomgeving, duurzaam omgaan met water en opvang van klimaatverandering.
- Via het watertoetsproces wordt in ruimtelijke plannen noodzakelijke ruimte voor water en waterveiligheid verzekerd. Waterveiligheid en hydrologisch neutraal ontwikkelen zijn daarbij leidend.
- In het landelijke gebied werkt de gemeente samen met het waterschap aan de invulling van de Ecologische verbindingzones (EVZ) langs waterlichamen als uitwerking van reconstructieafspraken en afspraken in het kader van de KaderRichtlijn Water (KRW).

In het gemeentelijk Waterplan uit 2005 is een lange termijn visie op water in Oss opgenomen. Deze visie, een gezamenlijk product van gemeente en waterschap, is nog steeds de gewenste ontwikkeling en is daarom opnieuw in dit plan opgenomen als vertrekpunt voor beleid in de komende planperiode. . Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

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

Beleving van water

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

Water als ordenend principe

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

Waterkwaliteit

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

Waterketen

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

4.4.9 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

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

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

Parkeren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Op 13 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota 'Parkeernormen 2017' vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreiding als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost.

In hoofdstuk 6 van deze toelichting wordt het plan getoetst aan de parkeernormen van de gemeente Oss.

4.4.10 Prostitutiebeleid

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

mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt niet binnen het concentratiegebied.

4.4.11 Archeologiebeleid

Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. 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. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

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
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i> <i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	<i>0 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Beschermd stadsgezichten</i>	<i>35 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Historische stads-/dorpskern</i>	<i>50 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Hoge verwachtingswaarde</i>	<i>100 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i> <i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	<i>1000 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	<i>5 hectare / 30 cm -Mv</i>
<i>Reeds onderzocht</i>	<i>Geen onderzoeksplicht</i>
<i>Verstoord</i>	<i>Geen onderzoeksplicht</i>

Vanuit het archeologiebeleid geldt voor het bestemmingsplangebied een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm – het maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 1000 m².

In onderhavige situatie is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat het een reeds bebouwd gebied betreft en niet of nauwelijks grondverzet.

In onderhavig bestemmingsplan blijft een dubbelbestemming in het kader van de bescherming van archeologische waarden - zoals ook in het vigerende bestemmingsplan van toepassing - opgenomen. De reeds vastgestelde verwachtingswaarde blijft, omdat de eventuele aanwezige archeologische waarden niet nader zijn onderzocht dan wel in beeld gebracht van kracht.

Aangezien het niet volledig uit te sluiten is dat binnen het onderzochte gebied geen archeologische resten voorkomen verdient het aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om

archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

5.1 Milieu- en omgevingsaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Mobiliteit en parkeren
- Straling
- Water
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Wonen

5.1.1 Bedrijven en milieuzonering

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

In een straal van ca. 200 meter rondom het plangebied dat ontwikkeld wordt voor wonen zijn geen bedrijven gelegen die belemmerend zouden kunnen zijn voor wat betreft het woon- en leefklimaat voor onderhavige ontwikkeling. Of andersom waarvoor onderhavige ontwikkeling een belemmering zou kunnen vormen in de bedrijfsvoering.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

5.1.2 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.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen bodemverontreinigingen bekend. Daar het reeds een vrijwel volledig bebouwd gebied betreft is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.3 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 transportassen (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Eenzijds 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

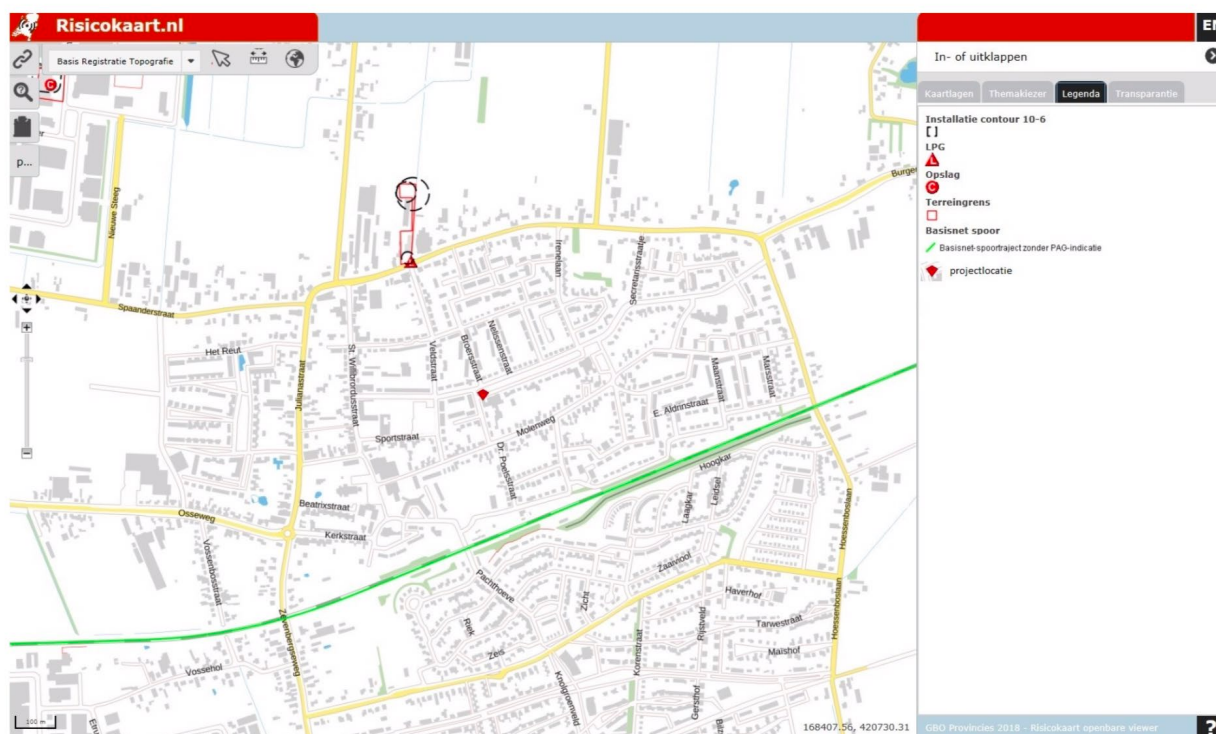
Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe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

Kwetsbaar object

De ontwikkeling betreft meerdere kwetsbare objecten (12) zoals geformuleerd in het Bevi, artikel 1 onder b.

Ligging plangebied

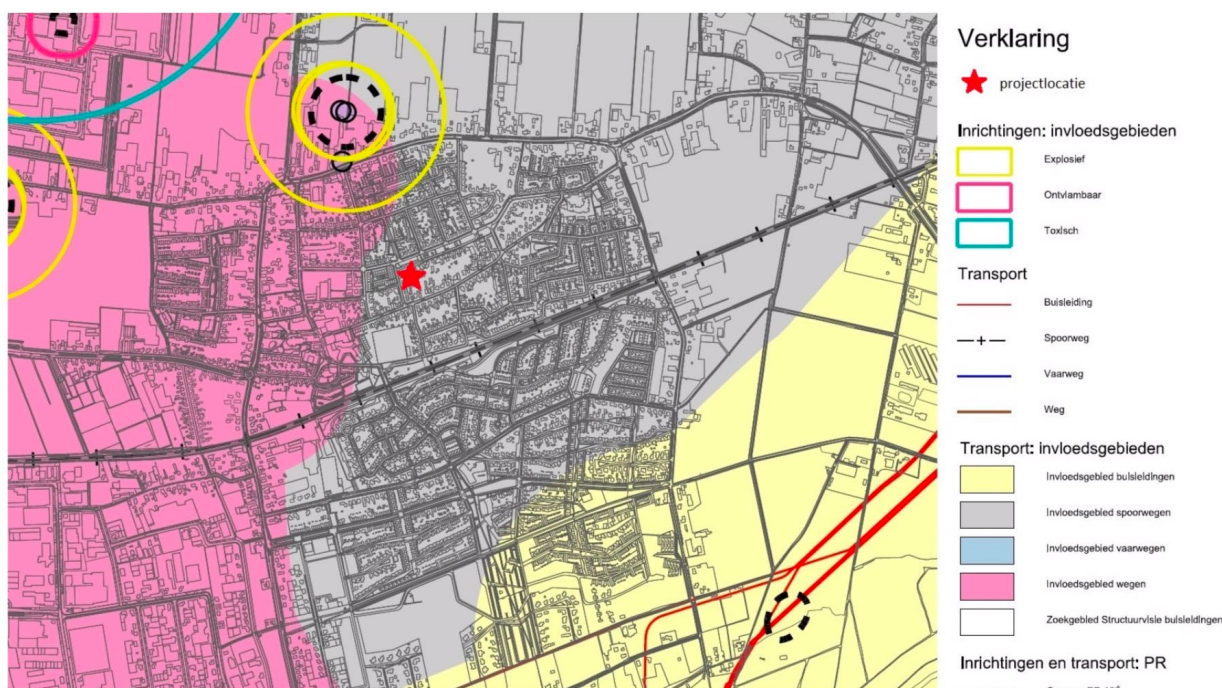
De twaalf nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR10-6/jaar). Zie onderstaande uitsnede van de risicokaart. Zie het rode pijltje voor het plangebied.



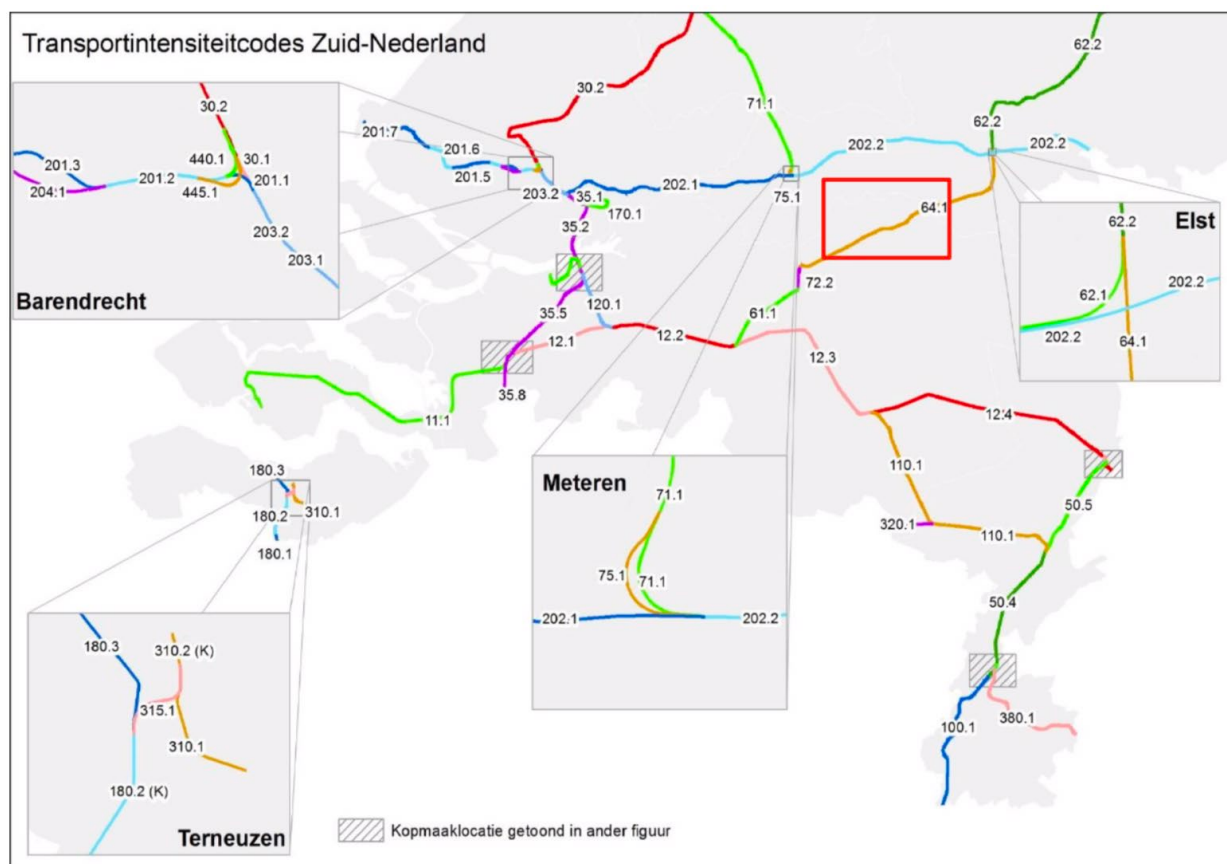
Op meer dan 300 meter van het plangebied ligt de spoorlijn Oss – Ravenstein en op 375 meter van het plangebied ligt een tankstation met LPG.

Spoorwegen

Uit de signaleringskaart Externe veiligheid 2016 van de gemeente Oss blijkt dat de spoorlijn Oss – Ravenstein op circa 300 meter van het plangebied is gelegen. Zie de uitsnede van die kaart hieronder. De rode ster geeft de ligging van het plangebied aan.



Over deze spoorlijn worden brandbare en toxische gassen als vloeistoffen vervoerd. Zie onderstaande afbeeldingen die dit illustreren.



Risico's spoorlijn binnen gemeente Oss, bijlage II Regeling basisnet (zie tabel 1). Hieruit blijkt, dat binnen de gemeente Oss plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen op het midden van het spoor ligt. Hiermee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het initiatief. Uit deze figuur volgt ook dat de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen geen plasbrand-aandachtsgebied (PAG) bezit.

Gekeken naar de werkelijk getransporteerde hoeveelheden zoals getransporteerd over geheel 2017 (zie tabel 2) dan blijkt dat er in werkelijkheid aanzienlijk minder gevaarlijke stoffen zijn vervoerd dan in het basisnet is aangegeven.

Legenda - stofcategorieën

A	Stofcategorie Brandbare gassen
B2	Stofcategorie Toxische gassen
B3	Stofcategorie Zeer toxische gassen (Chloor)
C3	Stofcategorie Brandbare vloeistoffen
D3	Stofcategorie Toxische vloeistoffen
D4	Stofcategorie Zeer toxische vloeistoffen
RID	"Règlement concernant le transport international ferroviaire des marchandises dangereuses" (Règlement betreffende het internationale spoorwegvervoer van gevaarlijke goederen).

Tabel 1: Aanzwijzing basisnetroute 64, bijlage II Regeling basisnet. Traject route 64 met vervoershoeveelheden.

Aanzwijzing Basisnetroutes	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Bijzonderheden		
PR-plafond	GR-plafonds	PR 10-6	PR 10-7	PR 10-8	Contour	Contour	Contour	PAG Vervoersgegevens t.b.v. de berekening van het Groepsrisico										Breedte-categorie	Overige Weerstation K, L, W en/of Vi (zie toelichting onderaan tabel)
								Vervoershoeveelheden (in ketelwagenequivalenten)	Warme/ Koude Bleva verhouding										
Stofcategorieën																			
Begincoördinaten	Eindcoördinaten	Naam + trajectnummer	(afstand in meters)					A	B2	B3	C3	D3	D4	A	B2	(in meters)			
148830 : 412297	187281 : 435036	Route 64, Den Bosch Diezebrug aansl. - Ressen Noord						Nee	700	200	0	1050	50	50	0	0.95	Volket		
148830 : 412297	149420 : 412556	A: Den Bosch Diezebrug aansl. - Nijmegen	0	11	122											0-24	W		
149420 : 412556	164192 : 419289	B:	0	4	29											0-24			
164192 : 419289	166893 : 419790	C:	0	11	122											0-24	W		
166893 : 419790	172646 : 423171	D:	0	4	29											0-24			
172646 : 423171	173494 : 423701	E:	0	11	122											0-24	W		
173494 : 423701	174135 : 424060	F:	0	4	29											0-24			
174135 : 424060	175121 : 424223	G:	0	11	122											0-24	W		
175121 : 424223	186568 : 427476	H:	0	4	29											0-24			
186568 : 427476	186941 : 428102	I:	0	11	122											0-24	W		
186941 : 428102	187172 : 428846	J:	0	15	121											25-49	W		

Tabel 2: gerealiseerde intensiteiten (R) over geheel 2017 ten opzichte van de transportwaarden opgenomen in het basisnet (BN).

transportwaarden van het basisnet (BN) en de gerealiseerde intensiteiten (R) over geheel 2017																	
Overschrijding 10 ⁻⁴		Overschrijding 10 ⁻⁷		Overschrijding 10 ⁻⁸		A		B2		B3		C3		D3		D4	
BN-ID	Naam					BN	R	BN	R	BN	R	BN	R	BN	R	BN	R
64.1	Den Bosch Diezebrug aansl. - Ressen Noord					700	16	200	3	0	0	1050	134	50	0	50	0

Gezien de ligging van het plangebied (> 300 meter van het spoor, zone IV) wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten,

bescherming wordt geboden door 'ramen en deuren te sluiten'. Voor de motivatie van ontwikkelingen in deze zone is door de gemeente Oss een standaard verantwoording geschreven. Die verantwoording geldt voor onderhavige ontwikkeling. De verantwoording luidt als volgt:

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:

- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);

het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.

Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.

De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein².

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/de Veiligheidsregio opgestelde 'risicoprofiel'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS3 als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom van Oss vallen geheel binnen het dekkingsgebied van het WAS.

LPG-tankstations

Er zijn binnen de gemeente Oss meerdere LPG-tankstations gelegen. Zo ook in de nabijheid van het plangebied (ca. 375 meter afstand). Het invloedsgebied voor een LPG tankstation is ten tijde van het opstellen van het EV-beleid voor de gemeente Oss, in de Regeling externe veiligheid inrichtingen wettelijk vastgesteld op 150 meter⁴. Op 28 juni 2016 is aanvullend hierop de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid' gepubliceerd.

² Hier is de kans op overlijden van een persoon ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen vele malen kleiner dan één op één miljoen.

³ Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem.

⁴ Zie artikel 6, lid 2 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) i.c.m. bijlage 2 van de Revi.

Daarin wordt aan gemeenten gevraagd om naast Bevi/ Revi ook effectbenadering toe te passen bij besluiten rondom LPG-tankstations.

In samenhang met deze circulaire is de Revi aangepast. De vaste afstanden die grofweg de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar weergeven, gemeten vanaf het vulpunt, zijn zodanig aangepast dat voor alle situaties (bestaand en nieuw) de in de onderstaande tabel opgenomen afstanden gelden.

Risicoafstanden voor LPG-tankstations

Doorzet (m ³ /jaar)	Afstand (m) vanaf het vulpunt	Afstand (m) vanaf het ondergronds of ingeterpt reservoir ¹	Afstand (m) vanaf de afleverzuil
≥ 1000	40	25	15
500-1000	35	25	15
<500	25	25	15

¹ Bij een bovengronds reservoir geldt een afstand van 120 meter vanaf het reservoir.

Deze afstanden gelden als grenswaarde ten opzichte van kwetsbare objecten en als richtwaarde ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast blijft de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico onverkort van toepassing binnen het invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt van het reservoir.

Gezien de afstand tot het plangebied groter dan 150 meter is, is het planologisch kader voor LPG-tankstations niet van toepassing. Hier hoeft geen verdere verantwoording voor te worden opgesteld.

Advies veiligheidsregio

In artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 7 het bevoegd gezag het bestuur van de veiligheidsregio in wiens regio het gebied ligt waarop het plan betrekking heeft in de gelegenheid stelt advies uit te brengen over de in artikel 7 en, voor zover van toepassing, artikel 8 genoemde onderwerpen. In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg wordt de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het realiseren van de ontwikkeling. Het plangebied is niet binnen een 10-6-contour gelegen, enkel binnen het invloedsgebied van het spoor. Er is verantwoord met een standaard tekst. Het plangebied ligt ook buiten het invloedsgebied van een LPG tankstation (> 150 meter afstand), hiervoor is daarom geen aanvullende verantwoording opgesteld.

5.1.4 Geurhinder: agrarisch

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

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

- de burger beschermen tegen geurhinder
- de veehouderijen niet onnodig beperken

ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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

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

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

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

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

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit drie delen: de “Geurgebiedsvisie 2013”, de ‘Actualisatie van de geurgebiedsvisie 2015’ en de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

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

In artikel 1 van de Wgv wordt een geurgevoelig object als volgt omschreven: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Op basis hiervan betreft het initiatief 12 geurgevoelige objecten in de zin van de wet.

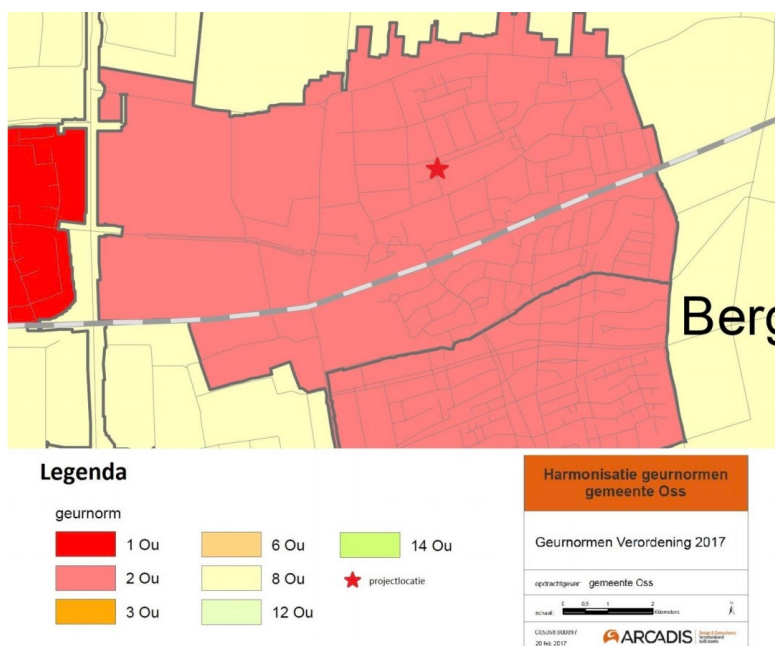
Conform artikel 3 van de ‘verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017’ zijn de volgende waarden vastgelegd.

Lid 1:

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

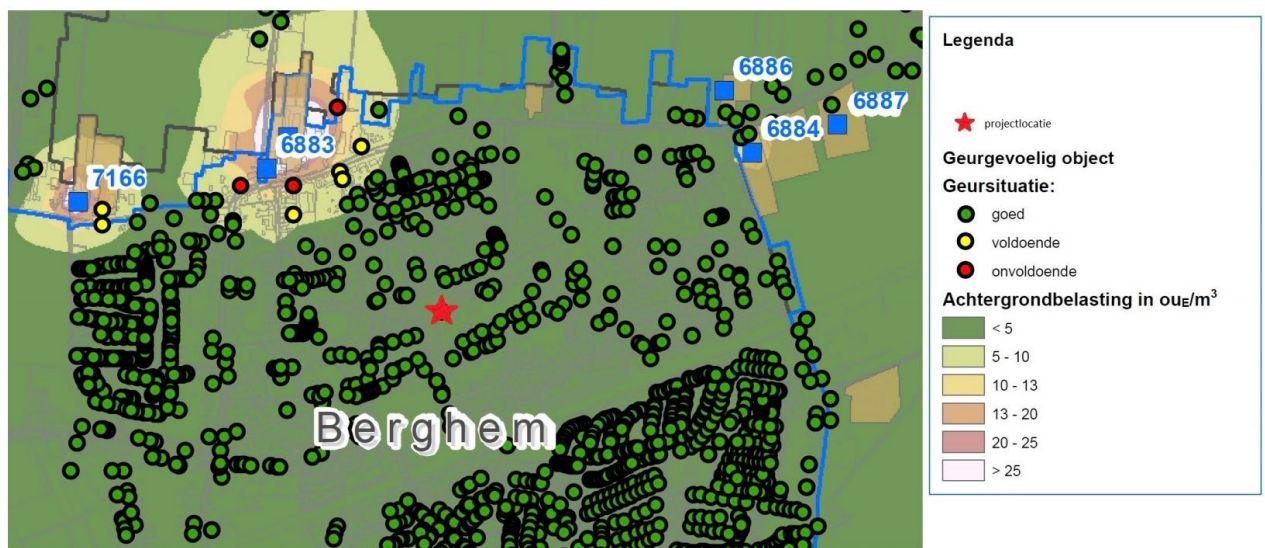
Lid 2:

De onder lid 1 genoemde gebieden staan aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart 'Geurnormen Verordening 2017', zie hieronder een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied.

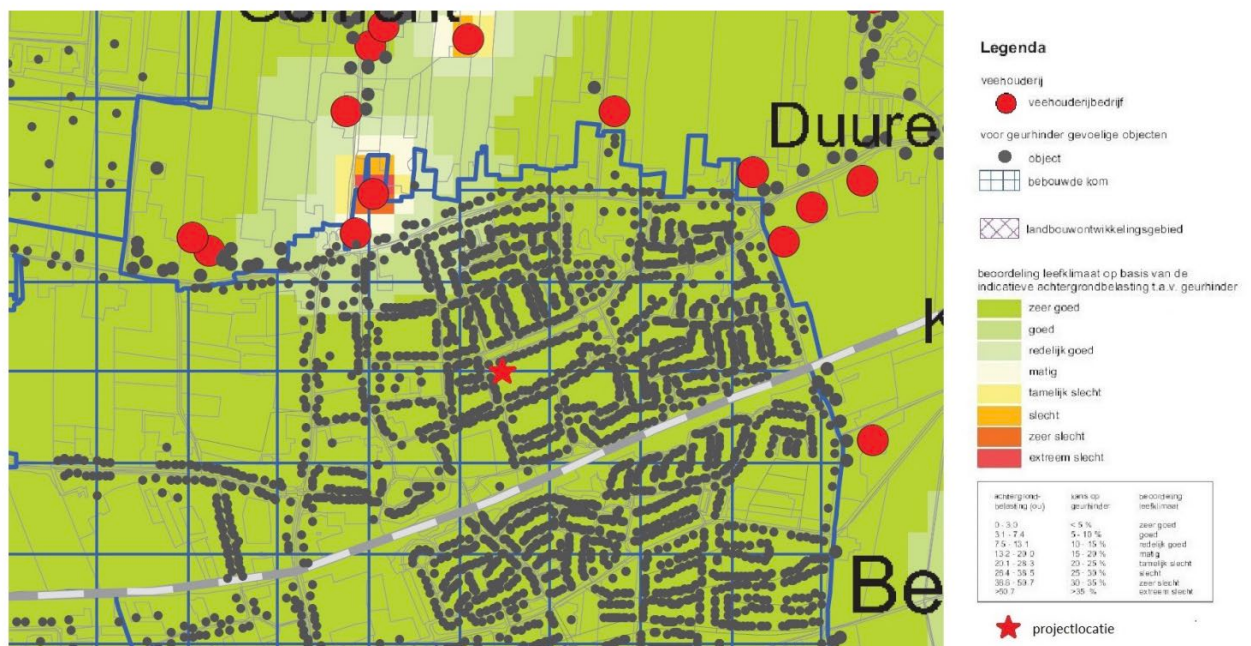


Hieruit blijkt dat voor het plangebied een geurnorm van 2 Ou/E per M3 geldt.

In mei 2017 heeft de Omgevingsdienst Brabant-Noord (Odbn) voor de gemeente Oss een kaart opgesteld waarin alle (agrarische) gecumuleerde geurbelasting is opgenomen voor de, op dat moment huidige situatie. De afbeelding hieronder betreft een uitsnede van die kaart ter hoogte van het plangebied.



De afbeelding hieronder betreft een uitsnede van de voorloper van de kaart uit 2017, nl. de kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting uit 2012'.



Uit beide kaarten blijkt dat er in het plangebied sprake is van een goede situatie t.a.v. geurhinder van agrarische bedrijven. Hieruit kan worden afgeleid dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. geur).

Gezien het plangebied in het bestaand stedelijk gebied is gelegen en geen veehouderijen in de nabijheid aanwezig zijn is geen sprake van veehouderijen waarvoor i.v.m. geurhinder een vaste afstand in acht moet worden genomen.

Conclusie

Geurhinder ten gevolge van veehouderijen vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.5 Geur: industrieel

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

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

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

In een straal van ca. 200 meter rondom het plangebied zijn geen bedrijven gelegen enkel de functie 'Wonen'. Industriële geurhinder vormt daarom geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare

functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

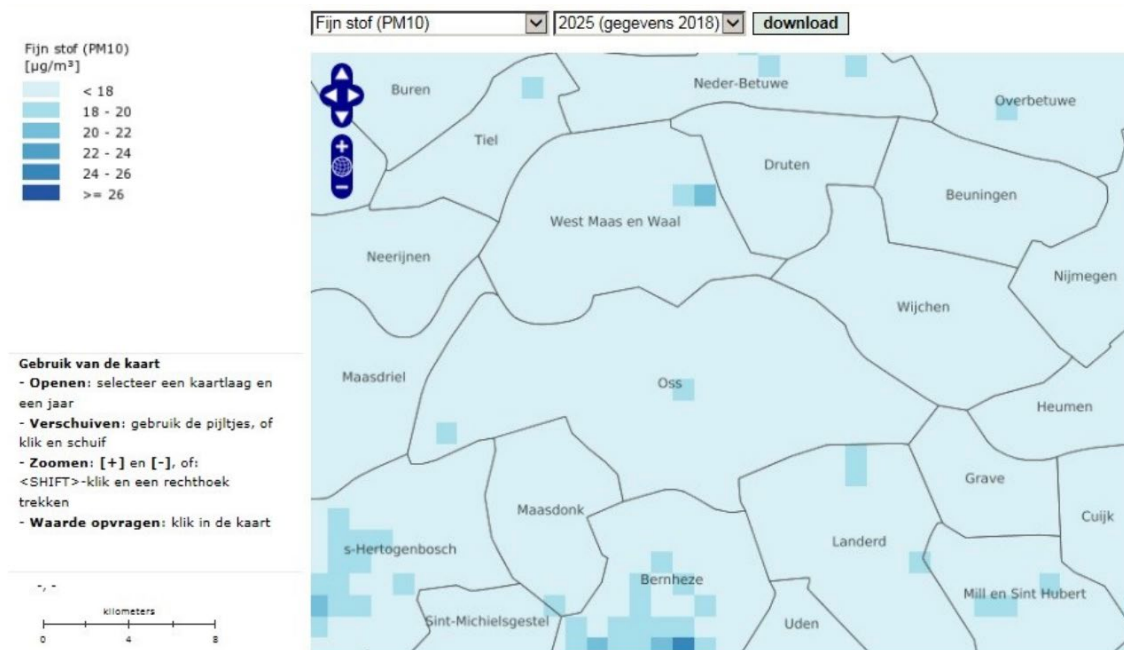
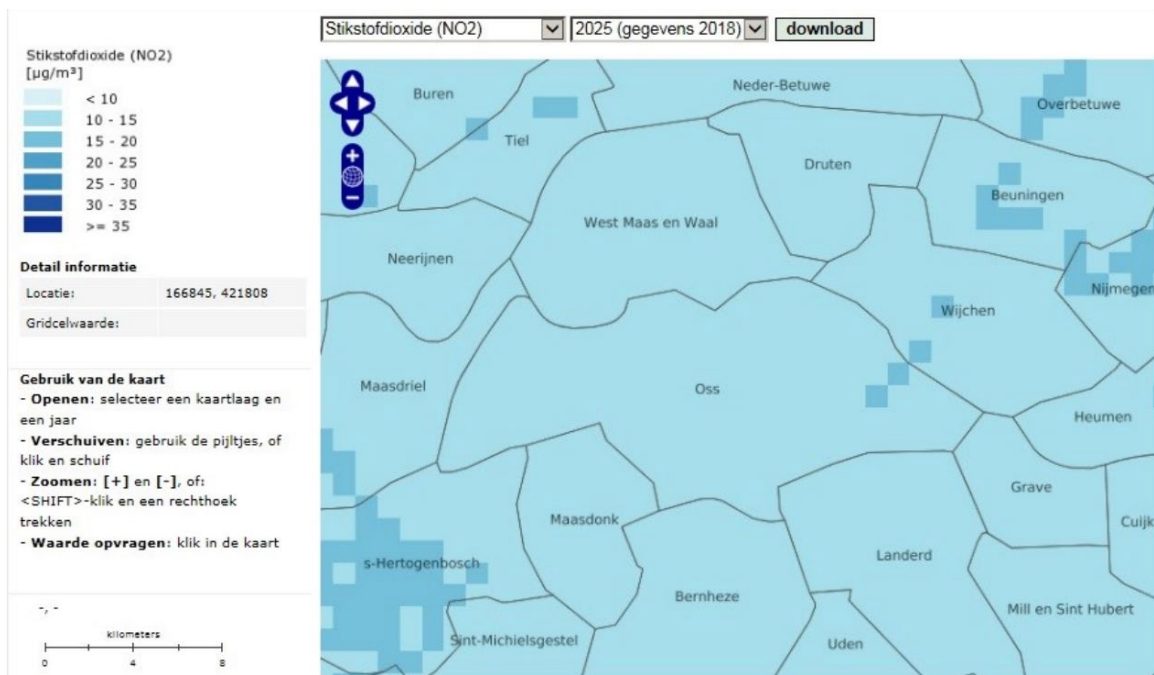
Grenswaarden luchtkwaliteit

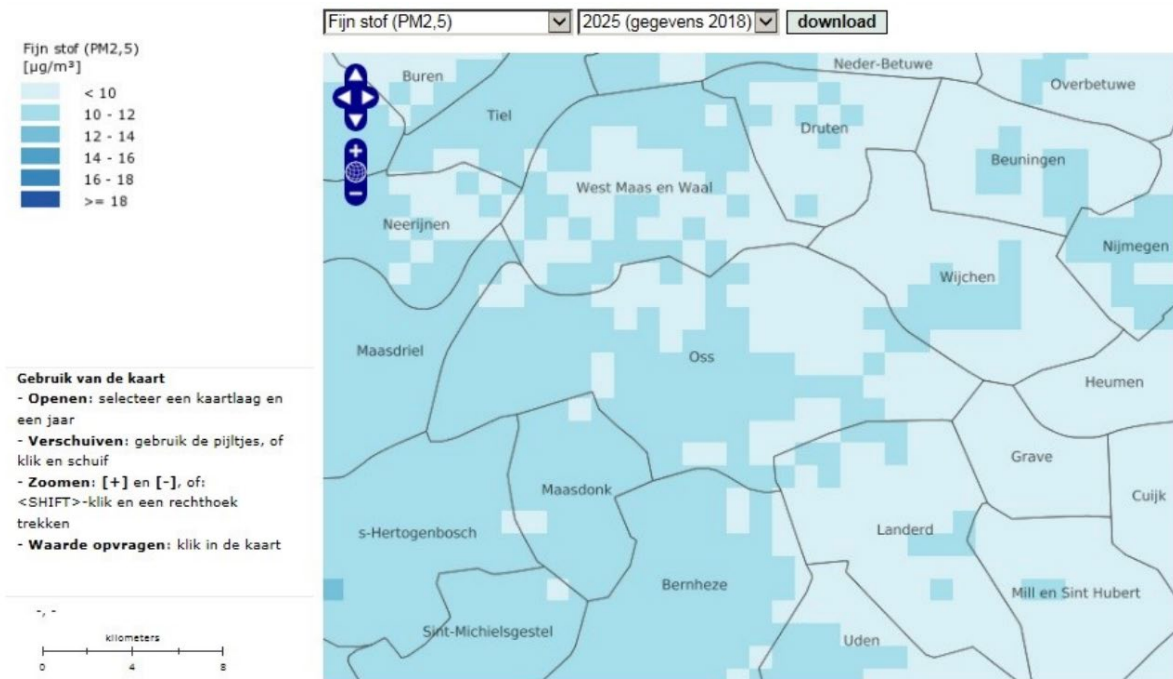
Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

Stof	Soort norm	Concentratie	Status
NO ² - Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	40 µg/m ³ (sinds 2015)	Grenswaarde
NO ² - Stikstofdioxide	Uurgemiddelde (mag max. 18x per jaar worden overschreden)	200 µg/m ³	Grenswaarde
PM ₁₀ - fijnstof	Jaargemiddelde ¹	40 µg/m ³	Grenswaarde
PM ₁₀ - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	Advieswaarde (WHO)
PM ₁₀ - fijnstof	Daggemiddelde (mag max. 35x per jaar worden overschreden)	50 µg/m ³	Grenswaarde
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde	25 µg/m ³	Grenswaarde
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	Indicatieve grenswaarde (EU)
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde blootstellingsconcentratie	20 µg/m ³	Grenswaarde ²
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde	5 µg/m ³	Advieswaarde (WHO)

Gekeken naar de voorspellingen voor deze stoffen met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)⁵ blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan deze grenswaarden. Uitsneden van de kaarten ter hoogte van het plangebied zijn hieronder opgenomen.

⁵ Bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>





Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Aangezien het hier een ruimtelijke ontwikkeling betreft die genoemd staat in de Regeling NIBM, een woningbouwlocatie met minder dan 1.500 woningen, kan geconcludeerd worden dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project NIBM is.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, kantoren en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Het project ligt niet binnen 300 meter van een rijksweg of provinciale weg. Hieruit kan worden afgeleid dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. geur).

Bedrijven

Binnen de directe nabijheid van de locatie liggen geen veehouderijen of andere bedrijven.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.7 Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en in de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

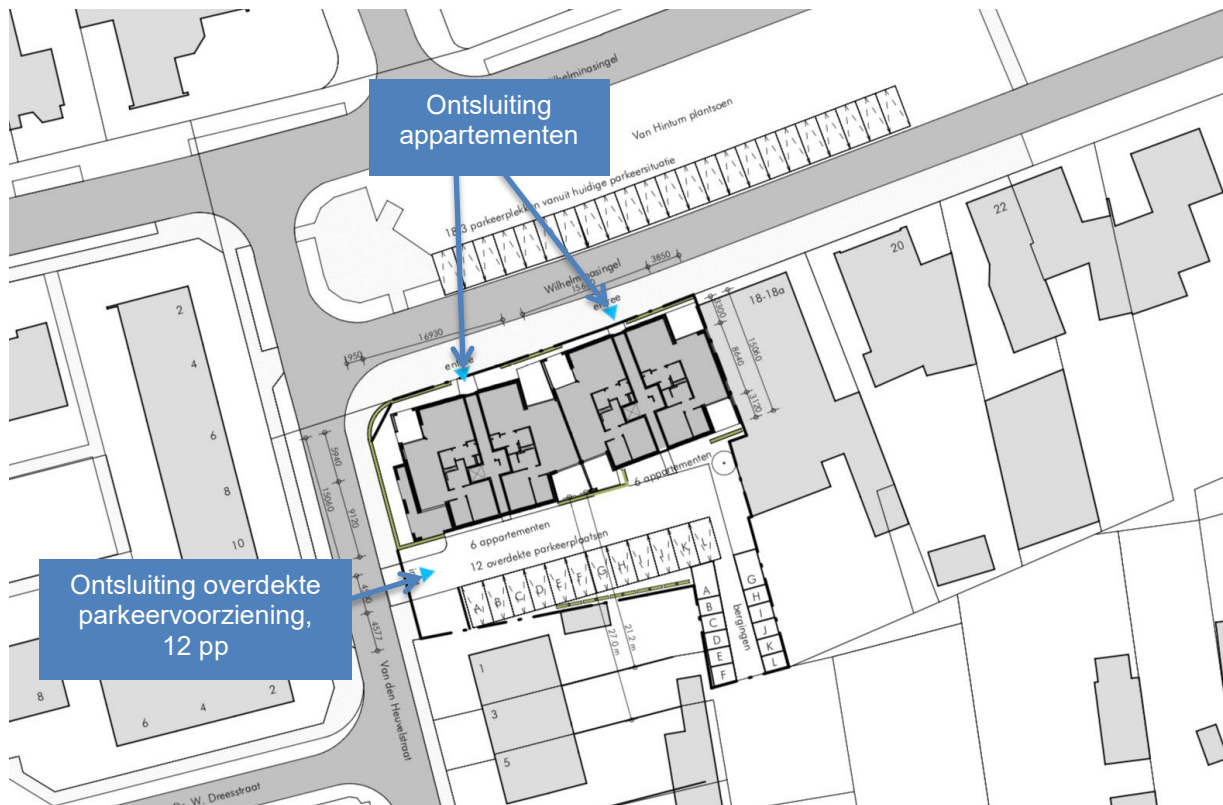
Verkeer: extra verkeersbewegingen

De verkeersgeneratie die gepaard gaat met de nieuwe functie bestaat uit 96 verkeersbewegingen per dag (8 per woning, 12 woningen). De huidige verkeersgeneratie is 78,65 (Wilhelminasingel 14-16: 450 m² kantoor (8,1 per 100m² BVO), 1 woning (8 per woning) en 600 m² bedrijf/ opslag (5,7 per 100m² BVO). Dit betekent een toename van 17,35 verkeersbewegingen per dag.

De reeds aanwezige infrastructuur (erftoegangsweg type II) kan dit prima afwikkelen, het wegprofiel is afdoende.

Verkeer: ontsluitingswegen

Er wordt een complex voor twaalf appartementen gebouwd en een overdekte parkeervoorziening. Het complex is georiënteerd op de Wilhelminasingel, de parkeervoorziening ontsluit aan de Van den Heuvelstraat.



Parkeren

Voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen 2017'.

De parkeereis wordt in geval van herontwikkeling als volgt berekend: huidige eis – nieuwe eis + compensatie vervallen parkeerplaatsen doordat die ingezet worden voor iets anders dan parkeren (groen/ weg/ bebouwing).

De huidige parkeersituatie is 20,6 (Wilhelminasingel 14-16: 450 m² kantoor (2,6 per 100m² BVO), 1 woning (2,3) en 600 m² bedrijf/ opslag (1,1 per 100m² BVO). 18,3 parkeerplaatsen hiervan zijn gelegen in het openbaar gebied, 2,3 op eigen terrein.

In de nieuwe parkeersituatie gelden op basis van de nota de volgende normen:

koop, etage, midden (tussen 60 en 120 m²); kernen: 1,9 parkeerplaatsen per woning;

Er worden 12 appartementen in het middensegment gerealiseerd. Dit betekent dat de totale parkeernorm voor het project 22,8 parkeerplaatsen is.

Van de 22,8 benodigde parkeerplaatsen worden er 12 op eigen terrein gerealiseerd in een overdekte parkeervoorziening bereikbaar vanaf de Van den Heuvelstraat. Het overige parkeren wordt in de openbare ruimte opgelost. Daar zijn nu 18,3 parkeerplaatsen in gebruik voor het bedrijf dat er gevestigd is. Hiervan zullen er 10,8 voor de nieuwe situatie worden ingezet. Hierdoor is sprake van een parkeerplaatsenoverschot van 7,5 parkeerplaatsen. Voldaan wordt aan de parkeernorm.

5.1.8 Straling

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

Het plangebied is niet gelegen nabij een hoogspanningslijn, wat betekent dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een magnetische veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla ten gevolge van hoogspanningslijnen. Straling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.9 Water

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

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

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- • Veilig en woonbaar;
- • Voldoende water en robuust watersysteem;
- • Schoon water;
- • Gezond en natuurlijk water;
- • Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

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.

Keur

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

Legger

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

Watertoets

Op de www.dewatertoets.nl is de digitale watertoets ingevuld. Hiervan zijn drie mogelijke uitkomsten/procedures:

Geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten

Verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten

Normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het ruimtelijk plan de verkorte procedure geldt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Bijgevoegd bij deze toelichting treft u het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl aan.

Conform het gemeentelijke beleid geldt ten aanzien van de verwerking van hemelwater dat van het verhard oppervlak de eerste 20 millimeter verwerkt moet worden op eigen terrein, van de woningen moet de eerste 10 millimeter verwerkt worden, daarna mag het oppervlakkig aan de openbare ruimte aangeboden worden.

De rekensom om het te bergen en infiltreren m³'s hemelwater te berekenen is dan als volgt: compensatie-eis verhard oppervlak (20 mm) x verhard oppervlak (243 m²) + compensatie-eis woningen (10 mm) x oppervlakte bebouwing (526 m²). In onderhavige situatie betekent dat, dat **10,12** m³ water op eigen terrein tijdelijk moet worden geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. Hetgeen dat onder een groen dak is gesitueerd is niet meegenomen in de berekening (parkeerplaatsen + bergingen). Het gaat dan om 280 m².

Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor een hemelwatervoorziening van minimaal 10,2 m³, daarnaast is ook de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en K-waarde geschikt voor deze vorm van tijdelijk bergen en infiltreren.

De initiatiefnemer heeft gekozen voor de aanleg van een infiltratievoorziening op eigen terrein in de vorm van infiltratiekratten. De kratten zullen tijdelijk minimaal 10,2 m³ aan hemelwater bergen dat vervolgens langzaam in de grond wordt geïnfiltreerd. Voor hevige regenval wordt een overstort/ overloop op de erfgrans gecreëerd die ervoor zorgt dat wanneer er meer hemelwater valt dan er op eigen terrein verwerkt kan worden het extra water bij de openbare ruimte wordt aangeboden en verwerkt. De specifieke infiltratievoorziening is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en wordt in dat kader nader uitgewerkt en voorgelegd aan de gemeente ter goedkeuring.

Afvalwater

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. Er moet gescheiden (afvalwater apart van overstort/ overloop hemelwater) worden aangeboden.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over de aansluiting van het appartementencomplex op het gemeentelijk riool. De initiatiefnemer is ervoor verantwoordelijk dat hij een dwa (droogweerafvoer) rioolstelsel aanlegt. Daarnaast is hij ervoor verantwoordelijk dat dit wordt aangesloten op het hoofdriool. Hierbij is hij ook aan zet voor de daarvoor benodigde voorzieningen en de eventueel benodigde aanpassingen op de bestaande voorzieningen buiten het plangebied. Een en ander ter realisering en aansluiting in overleg met de gemeente.

5.1.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaaai 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 geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

De ontwikkeling omvat op basis van de Wgh twaalf nieuwe geluidsgevoelige objecten. Aangezien de geluidgevoelige objecten niet zijn gelegen in een geluidszone van een weg, het spoor of de lucht of hinder ondervinden van geluidproducerende bedrijven is een onderzoek hiernaar om aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden niet nodig.

Gezien de ligging van het plangebied in een rustige woonwijk waar de verkeersintensiteiten laag zijn en de verkeerssituatie niet uitnodigt tot hard rijden, waardoor meer geluid geproduceerd wordt door wegverkeer dan gebruikelijk op een 30 km/ uur weg is het aannemelijk dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Nader onderzoek hiernaar is niet zinvol.

Conclusie

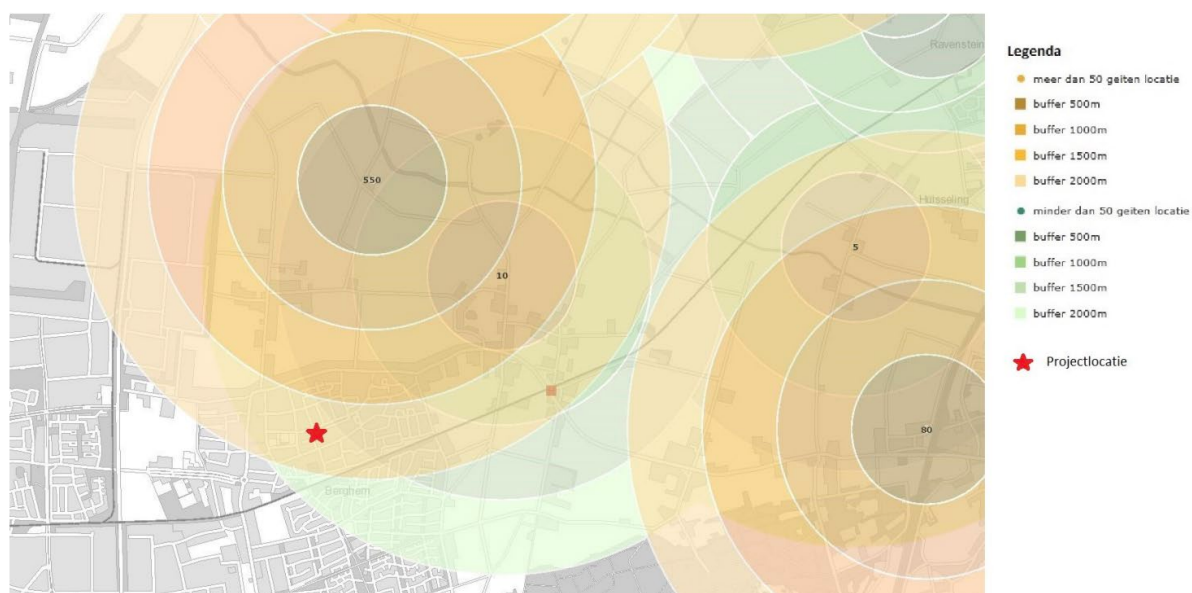
Geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.11 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.

Binnen twee kilometer van de locatie liggen twee geitenhouderijen (zie de afbeelding hieronder).



Slechts één daarvan heeft meer dan 50 geiten:

- Op een afstand van ca. 1.750 meter ligt een geitenhouderij aan de Harenseweg 44 te Berghem, een bedrijf met 500 geiten.

Verantwoording risico

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn we 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 2km 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. 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.

Conclusie

De nabijheid van twee geitenhouderijen biedt geen belemmeringen voor het realiseren van de vervangende woningbouw aan de Wilhelminasingel te Berghem. De gemeente beschouwt de ontwikkeling voor nieuwbouw van het woongebouw aan de Wilhelminasingel te Berghem aanvaardbaar, voor wat betreft volksgezondheid, gezien:

De relatief grote afstand tussen de geitenhouderijen en het plangebied. Gezien de recente bevindingen in het VGO-3 onderzoek blijkt dat de associatie vooral sterk is naarmate de afstand tussen plangebied en geitenhouderij kleiner is. In dit geval betreft de afstand circa 1.750 meter, een relatief grote afstand;

Informatiemogelijkheid bewoners. De (toekomstige) bewoners worden geïnformeerd over de aanwezigheid van de geitenhouderij en de (mogelijk) daaruit voortkomende gezondheidsrisico's;

De nieuwbouw van een woongebouw betreft geen 'nieuwe' bewoners in de risicogroep. Gezien de woningbouw ter vervanging van bestaande bebouwing komt, zal er geen sprake zijn van nog niet eerder aanwezige bewoners in de risicogroepen. Bewoners van de te realiseren woningen zullen, zoals hierboven vermeld, worden geïnformeerd over het verhoogde risico.

Onderhavige ontwikkeling is aanvaardbaar voor wat betreft de risico's op de volksgezondheid. Het plan zelf maakt geen bron mogelijk die eventuele gezondheidsrisico's voor de omgeving veroorzaakt.

5.1.11 Verantwoording Wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van het programma van 12 woningen aan de Wilhelminasingel in Berghem op basis van het gemeentelijke beleid (PFM Wonen), de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragrafen 4.2.3, 4.3.3 en 4.4.3)

De ontwikkeling van woningen is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijke gebied. De verantwoording van het programma is gericht op de beschrijving van de behoefte aan het de ontwikkeling.

Het plan

Dit plan maakt de transformatie van voormalige winkelpanden naar woningen mogelijk. De nog actieve winkel verhuist naar het centrum van Berghem. Deze ontwikkeling past in het streven om het centrum van Berghem te versterken en verspreide winkels te verminderen. De bestaande panden worden omgevormd naar 12 koopappartementen in het middeldure segment (tussen circa 305.000 en circa 330.000 euro). De appartementen zijn een goede aanvulling op de omliggende woonstraten, die vooral uit eengezinswoningen bestaan. De voorzieningen in het centrum van Berghem zijn op korte afstand (ca. 300 meter). De appartementen komen tegemoet aan de behoefte van kleinere huishoudens, met name ouderen.

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.

De behoefte aan woningen

Conform de provinciale Verordening Ruimte en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant (RRO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. 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. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd. Variant 'Hoog' gaat uit van het inlopen van de huidige tekorten, in variant 'Laag' blijft deze verhouding constant.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017. Op basis daarvan heeft RRO NOB afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen. Daarbij richten de gemeenten

zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden, onder andere om invulling te geven aan de opgave vanuit de transformatie van leegkomende gebouwen. Uitbreidingsplannen (buiten bestaand stedelijk gebied) moeten altijd regionaal bestuurlijk worden afgestemd.

Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering over de periode 2019 tot en met 2028 4.357 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw.

De onderstaande tabel geeft de bandbreedte van de woningbehoefte voor de gemeente Oss weer volgens de provinciale prognose 2017.

Behoefte woningen versus capaciteiten gemeente Oss 2019 t/m 2028

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss				
periode	prognose hoog 2019	prognose laag 2019	Totale Capaciteit*	Waarvan harde Capaciteit*
2019 t/m 2023	2.402	1.777	2.348	1.490
2024 t/m 2028	1.955	1.551	554	338
Totaal	4.357	3.287	2.902	1.728
*PFM Oss, januari 2019				

De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot en met 2028 bedraagt bijna 3.000 woningen (actualisatie 2019). Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van bijna rijp tot groen: van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën. Ook alle bekende mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen (inventarisatie januari 2019). Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van gebieden.

Het onderhavige plan voor de woningbouw aan de Wilhelminasingel, met 12 appartementen is al opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit.

De harde plancapaciteit⁶ voor woningen in de gemeente Oss is per 1 januari 2019 ongeveer 1.730 woningen. Op korte termijn wordt de capaciteit voor ongeveer 320 woningen "hard" doordat de bestemmingsplannen, waarin deze woningen zijn opgenomen, worden vastgesteld of onherroepelijk worden⁷. Met de toevoeging van 12 woningen in dit bestemmingsplan blijft het totaal van de aldus berekende harde capaciteit voor woningen voor de hele gemeente Oss tot 2029 binnen de kaders van de regionale afspraken voor nieuwbouw⁸.

De woningbehoefte in het stedelijk gebied Oss-Berghem

De Wilhelminasingel ligt in Berghem. Woningbouw op deze locatie is gericht op de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem.

De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (systematiek PFM Wonen Oss, 2019). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijk gebied Oss-Berghem weer. Hierbij zijn de 12 appartementen aan de Wilhelminasingel in Berghem al opgenomen in de capaciteiten.

⁶ Harde capaciteit: woningen opgenomen in onherroepelijke of vastgestelde bestemmingsplannen, of woningen waarvoor bouwvergunning is verleend

⁷ Het betreft ontwerp bestemmingsplan Schaafdries, de Kolk, Ravenstein (37 woningen); omgevingsvergunning voor Klooster Verdijkstraat (ombouw klooster, max. 80 appartementen) en het ontwerp bestemmingsplan Oijense Zij-Noord (200 woningen);

⁸ totale harde capaciteit woningbouw: 1.730 plus 332 woningen => ca. 2.062 woningen; maximale programmering volgens regionale afspraken: 4.357 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw

Uit het overzicht blijkt dat de nieuwe appartementen omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het stedelijke gebied Oss-Berghem. Ook na realisering van het plan blijft nog een tekort aan woningbouwmogelijkheden tot 2029.

Behoefte woningen versus capaciteiten stedelijk gebied Oss-Berghem 2019 t/m 2028

bandbreedte toevoeging woningen stedelijk gebied Oss-Berghem				
periode	prognose hoog 2018	prognose laag 2018	Totale Capaciteit*	Waarvan harde Capaciteit*
2019 t/m 2023	1.896	1.403	1.793	1.123
2024 t/m 2028	1.561	1.206	369	226
Totaal	3.457	2.609	2.162	1.349

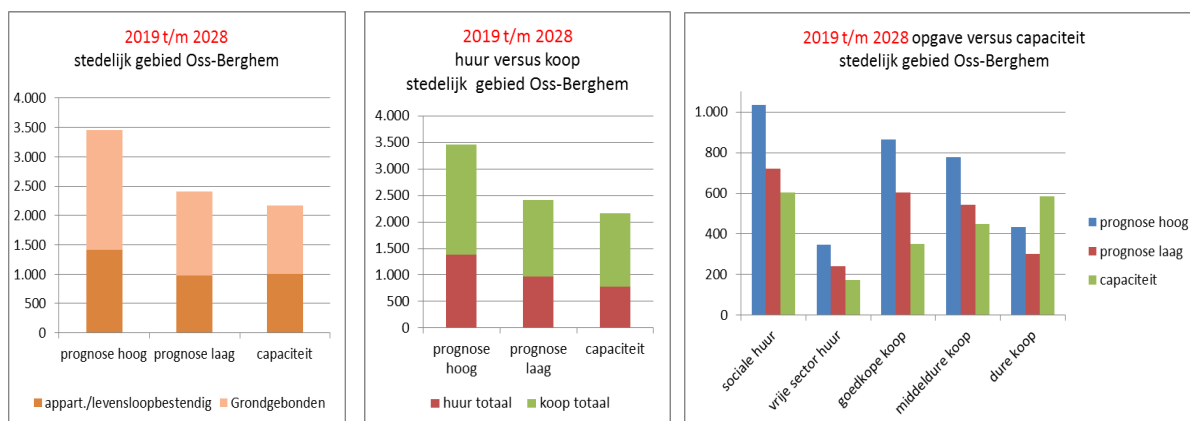
*PFM Oss, januari 2019

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

Bij de doorrekening van de woningbehoefte is door Oss ook een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten (systematiek PFM Wonen Oss 2019). Hierbij is een onderscheid gemaakt naar woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. De indicatieve raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio (zie paragraaf 4.4.3). Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.).

Voor de komende periode wordt 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. Met name voor ouderen biedt dit nieuwe woonmogelijkheden, waarbij hun huidige woning –veelal grotere gezinswoningen- weer beschikbaar komen voor jongere gezinnen.

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het stedelijke gebied Oss-Berghem weergegeven. Het programma van de Wilhelminasingel is al opgenomen in de capaciteiten (12 appartementen, koop, middelduur). Dit programma sluit aan bij de verwachte woonbehoefte in het stedelijke gebied.



Belangrijk daarbij is dat met name in Berghem het aandeel appartementen in de bestaande plannen beperkt is. Ook in de bestaande woningvoorraad zijn maar weinig appartementen. Het plan voor appartementen aan de Wilhelminasingel is daarmee een goede aanvulling. Ook de prijscategorie (middeldure koop) sluit goed aan. Van invloed is ook dat deze woningen volgens de nieuwste inzichten van duurzaamheid worden ontwikkeld, dit is mede van invloed op het prijsniveau.

De conclusie is dan ook dat de appartementen aan de Wilhelminasingel goed aansluiten bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woningen in Berghem en een waardevolle aanvulling zijn, met name voor ouderen en kleinere huishoudens. Omdat de appartementen gerealiseerd worden door

transformatie van bestaande panden, draag het plan ook bij aan de opgave van een duurzame gebruik van bestaand stedelijk gebied.

Het plan Wilhelminasingel ligt binnen het bestaande stedelijk gebied

Daarom is een verdere motivering voor de noodzaak van de ontwikkeling of regionale afstemming niet nodig.

5.2 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie en cultuurhistorie
- Natuur

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een xxx verwachtingswaarde toegekend. 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 1000 m².

Bestemmingsplanregels

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

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, geschrapt. Dit

instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. 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.

Ingevolge het erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem" zijn voor onderhavige locatie geen specifieke cultuurhistorische waarden aan de orde.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied niet in of nabij een gebied gelegen waarvoor Cultuurhistorische Waarden zijn aangewezen.

Ingevolge de gemeentelijke monumentenlijst blijkt dat in het plangebied geen monument is gelegen.

Uit het oogpunt van cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en andersom.

5.2.2 Natuur

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

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. Hoewel er geen directe relatie lag en ligt tussen een bestemmingsplan en de PAS, is het sneuvelen van de PAS ook voor RO en bestemmingsplannen van belang, met name ook door de aandacht voor stikstof. Tot nu toe werd als ondergrens waaronder je geen Natuurvergunning nodig had (0,05 Mol/ha) ook in de RO vaak gebruikt om aan te tonen dat stikstof geen probleem was voor de voorgenomen planontwikkeling.

Gedragrichtlijn stikstofonderzoek

De gemeente heeft een gedragsrichtlijn voor het vragen van een stikstofonderzoek opgesteld. De werkwijze (gedragsrichtlijn) is als volgt:

Een AERIUS berekening in de aanvraag voor Wabo vergunning woningbouw hoeft **niet** overlegd te worden als:

- de bouw van de woningen op zandgrond gebeurt én het maximaal aantal woningen 50 bedraagt. Zie kaart in bijlage 1 voor de gebieden met zandgrond (= stad Oss-Berghem, Dekzandrand en Dekzandrug-kamp&heide ontginning en stuifduinen& boscomplex)

of

- de bouw van de woningen op de andere gronden én het maximaal aantal woningen 5 bedraagt.

Een AERIUS berekening in de aanvraag voor Wabo vergunning woningbouw dient **wél** overlegd te worden als:

- De bouw van de woning(en) plaatsvindt in Maren-Kessel;
- In alle andere gevallen dan hierboven geschetst.

De berekening is dan nodig om te kunnen vaststellen of er wel/geen sprake is van stikstofdepositie en dus of er wel/geen sprake is van aanhaakplicht Wet natuurbescherming.

Dit plan gaat over het realiseren van 12 woning in de stad Oss-Berghem (zandgrond). Gezien het op zandgrond plaatsvindt, op meer dan 7 km van een natura-2000 gebied én minder dan 50 woningen betreft is de Handreiking woningbouw en AERIUS van de Rijksoverheid van toepassing. We kunnen voor dit project op voorhand met relatieve zekerheid zeggen dat geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal plaats vinden op een natura 2000 gebied. Een stikstofonderzoek is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Voor onderhavige ontwikkeling is door Nipa Milieutechniek een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting. De quickscan kent de navolgende conclusie en aanbevelingen.

“Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de Wilhelminasingel 14-16 te Berghem worden als gevolg van de herinrichting geen negatieve effecten voor beschermde soorten verwacht.

Als voorwaarde geldt hierbij wel dat het rooien van de bomen en de struiken buiten het broedseizoen plaats dient te vinden. In de kroon van één van de bomen ten oosten van het gebouw is een nest van een duif waargenomen en niet uitgesloten kan worden dat in de haag vogelnesten in gebruik zijn.

Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna,

ons inziens, niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en zijn geen compenserende maatregelen nodig.”

Conclusie

Natuur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 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.

5.4 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.

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

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is onder onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage opgenomen. Onderhavige ontwikkeling is stedelijk, maar niet in de zin van het m.e.r.-besluit. Uit jurisprudentie blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen (ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1640, r.o. 13.2) en 17.000 m² (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648, r.o. 20.3) aan volumineuze detailhandel door de Raad van State een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevraagd. In onderhavige situatie gaat het om veel minder woningen dan 95 en is sprake van herontwikkeling in plaats van primaire nieuwvestiging op maagdelijke grond. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft niet plaats te vinden.

Hoofdstuk 6

Handhaving

6.1 Beleidskader

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

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

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

6.3 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 mee 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 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op grond van de grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, worden overheden verplicht kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijk ordening. Daarvan is in dit geval sprake. Om aan deze eis te voldoen, is door de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. De kosten voor de ontwikkeling inclusief de kosten voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan inclusief onderzoeken, planschade, ambtelijke kosten et cetera zijn voor rekening van de initiatiefnemer: ENBE Onroerend Goed B.V.

Uit bovenstaande blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (waardoor een exploitatieplan niet nodig is) en het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 8

Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

De gemeente Oss heeft een inspraakverordening met bijbehorend beleid. Voor kleine plannen hoeft geen inspraak plaats te vinden. Dit uitwerkingsplan is zo'n klein plan. Daarom houden wij geen inspraak.

8.2 Overleg

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

8.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan lag van 11 juni 2020 tot en met 22 juli 2020 ter inzage. In het weekblad Oss Actueel en de Staatscourant maakten wij dit bekend. In deze perioden konden reacties worden ingediend tegen het plan. Er is 1 reactie (zienswijze) ontvangen. We verwijzen hiervoor naar de nota van zienswijzen.