

BESTEMMINGSPLAN

Zone Oss - Berghem - 2017

Toelichting



Bestemmingsplan Zone Oss – Berghem – 2017

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	9
2.3	Functionele karakteristiek	12
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	13
3.1	Structuurvisie Oss 2020	13
3.2	Visie zone Oss-Berghem	16
3.3	Deelgebieden	18
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Regels	21
Hoofdstuk 5	Beleidskader	23
5.1	Wettelijk kader	23
5.2	Rijksbeleid	25
5.3	Provinciaal beleid	26
5.4	Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 6	Verantwoording	35
6.1	Milieu- en omgevingsaspecten	35
6.2	Waarden	45
6.3	Defensie	50
6.4	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	50
Hoofdstuk 7	Handhaving	51
7.1	Beleidskader	51
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	51
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	52
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
9.1	Inspraak	55
9.2	Vooroverleg	55
9.3	Zienswijzen	55

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Zone Oss – Berghem – 2017

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening van de bestemmingsplannen die betrekking hebben op de zone tussen Oss en Berghem.

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

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

De afgelopen jaren is uitvoerig overleg geweest over de inrichting van het gebied. Dit heeft geresulteerd in de Visie zone Oss-Berghem. Deze is 4 februari 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

De visie en het bestemmingsplan gaan uit van het behoud van het open landelijke karakter van het gebied met mogelijkheden voor (recreatieve) routes. De visie geeft aan dat ten zuiden van de Osseweg ruimte is voor nieuwe stedelijke functies met het accent op educatie, sport en recreatie. In aansluiting daarop zal in dat deel een parkeerplaats worden aangelegd ten behoeve van de bestaande sportvoorzieningen. Hierdoor komt er ruimte vrij voor toevoeging van een woning. De bestaande woningen krijgen een passende bestemming.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt ingesloten door het stedelijk gebied van Oss en Berghem. Aan de westzijde ligt de woonwijk Schadewijk, aan de oostzijde de woonwijk 't Reut en de woningen van de Vossenbosstraat. Ten noorden ligt het bedrijventerrein De Geer en aan zuidkant ligt de spoorlijn met daarachter het bedrijventerrein Danenhoef.

De plangrens van dit bestemmingsplan sluit aan op de plangrenzen van de omliggende bestemmingsplannen. Aan de westzijde is dat de N329, aan de noordzijde vormen de percelen aan de Spaanderstraat de plangrens. In het oostelijk deel is het de Reutstraat, het bedrijfsperceel aan de Osseweg 47-47A met aansluitend een perceel achter de Vossenbosstraat 16-30. Aan de zuidkant vormt de spoorlijn de begrenzing.



Afbeelding 1: plangrens

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Zone Oss - Berghem – 2017 gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Uitbreidingsplannen in hoofdzaak en in onderdelen gemeente Berghem	06-03-1957
Berghem-Dorp	19-11-1970
Berghem-Dorp herziening 1993-1	03-06-1994
Buitengebied noord gemeente Berghem	29-04-1992
De Geer-oost en -zuid	03-03-2000
Geluidzone industrielawaai MoLaDa-Oss-2009	14-10-2010
N329-Oss-2010	20-05-2010
Landerij VanTosse	15-12-2016
Omgevingsvergunning plaatsen van veldverlichting Berghem Sport	26-06-2013
Omgevingsvergunning Zonnebloemenpark N329 Oss	15-12-2015

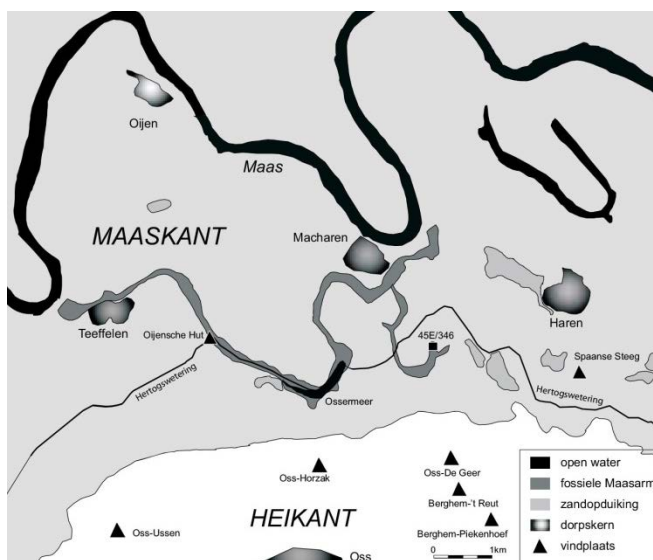
Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Berghem ligt op het overgangsgebied van de hogere zandgronden in het zuiden (de Maashorst) naar de rivierklei van de Maasvallei.

Het Maasland wordt al vanaf de prehistorie door zowel jagers-verzamelaars als agrarische gemeenschappen bewoond. Zij werden waarschijnlijk aangetrokken door de diversiteit aan landschappelijke elementen die het mogelijk maakten om verschillende voedselbronnen uit een klein gebied te exploiteren.



Afbeelding 2: onderzoeksgebied Maasland

Bron: Archolrapport 139 Erven en ontginningen uit de late middeleeuwen in Berghem 't Reut

In de directe omgeving van de Spaanderstraat en de Reutstraat zijn bij archeologisch onderzoek sporen aangetroffen die er op wijzen dat het gebied in de Bronstijd al bewoond was. Dit sluit aan bij het beeld van andere opgravingen in Oss en Berghem, waaronder Ussen, Mettegeupel, De Geer, Horzak, Piekenhoef en 't Reut.

Het dorp Berghem, dat vroeger uit een Bergeind en een Duureind bestond, is in de hele geschiedenis sterk verbonden geweest met Oss. In 1286 kregen bewoners van Oss, Bergeind en Duureind van Hertog Jan I, heer van Brabant, rechten op de gemene gronden rond die kernen. Deze gronden (Grootte Gemeente/ later Gement) mochten onder voorwaarden door de bewoners worden bewerkt. De gronden liggen ten noorden van de Spaanderstraat. Op topografische kaarten (zie afbeelding kaart 1850) is dit nog goed herkenbaar.

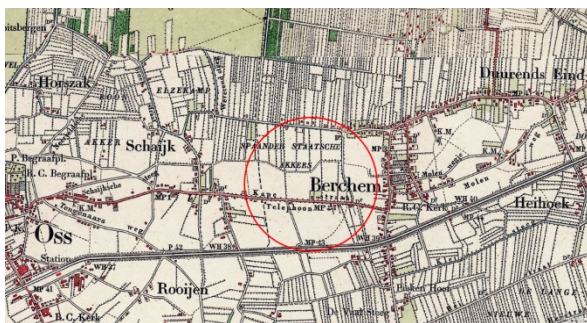
In het verlengde van de lintbebouwing aan Duurends Eind (het noordelijke deel van de Burgemeester van Erpstraat) ontwikkelt de Spaanderstraat zich. Op oude kaarten (zie ook afbeelding kaart 1880) is te zien dat de smalle percelen aan de Spaanderstraat aansluiten op de percelen van de Grootte Gemeente. De percelen die meer op de zandgronden liggen (nabij de huidige Osseweg) zijn grotere kavels.



1850



1880



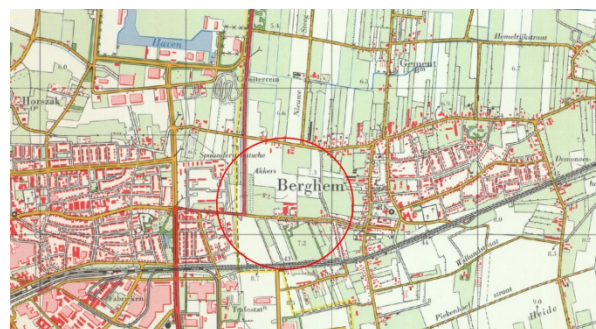
1900



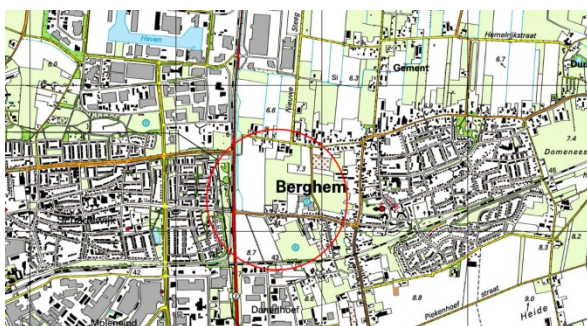
1930



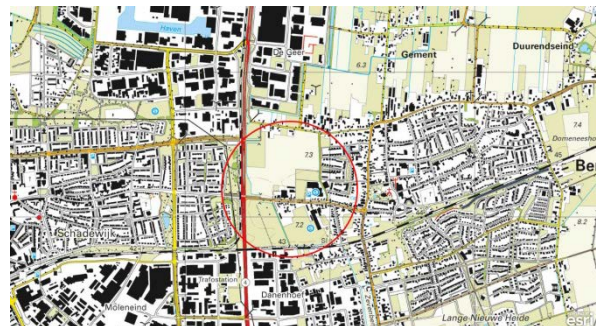
1960



1980



2000



2015

Afbeelding 3: topografische kaarten

2.2. Ruimtelijke karakteristiek

Het gebied is een open plek binnen het stedelijk gebied Oss - Berghem. Aan de oost- en westzijde wordt het gebied ingesloten door de woonwijken 't Reut en Schadewijk en in het noorden en zuiden door de

bedrijventerreinen van De Geer en Danenhoef. Het gebied is daarmee een soort buffer tussen Oss en Berghem. Centraal door het plangebied loopt de Osseweg. Deze oude route snijdt het gebied in twee delen. In het noordelijk gebied manifesteert de open ruimte zich sterk. Het zuidelijk deel kent al veel meer een stedelijk karakter met woonbebouwing en sportactiviteiten. Daar waar in het noordelijk deel nog de relatie met het buitengebied aanwezig is, overheerst in het zuidelijk deel veel meer het zicht op de spoorlijn met de bedrijfsbebouwing daarachter.

Osseweg

De Osseweg vormt de westelijke entree van Berghem. In het eerste deel vanaf de N329 is er nog een duidelijke relatie aanwezig tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel. Aan weerszijden van de weg wordt de openheid van het agrarisch gebied ervaren en zijn de zichtlijnen lang. In het zuidelijk deelgebied wordt het zicht begrensd door de woonbebouwing aan de Osseweg en de groensingel van de voetbalvelden. Een eindje voorbij de aansluiting met de N329 staan aan weerszijden van de weg woningen, bedrijfsbebouwing en een sportcentrum. Ter hoogte van de woningen ligt een parallelweg die de woningen en bedrijven ontsluit. Het parkeren voor het sportcentrum, de voetbalvereniging en de tennisvereniging sluit direct aan op de doorgaande weg. Het open landschappelijke beeld van het eerste deel gaat ter hoogte van de woningen en de parallelweg abrupt over in een gebied met een meer stedelijke uitstraling.

Het noordelijk deel

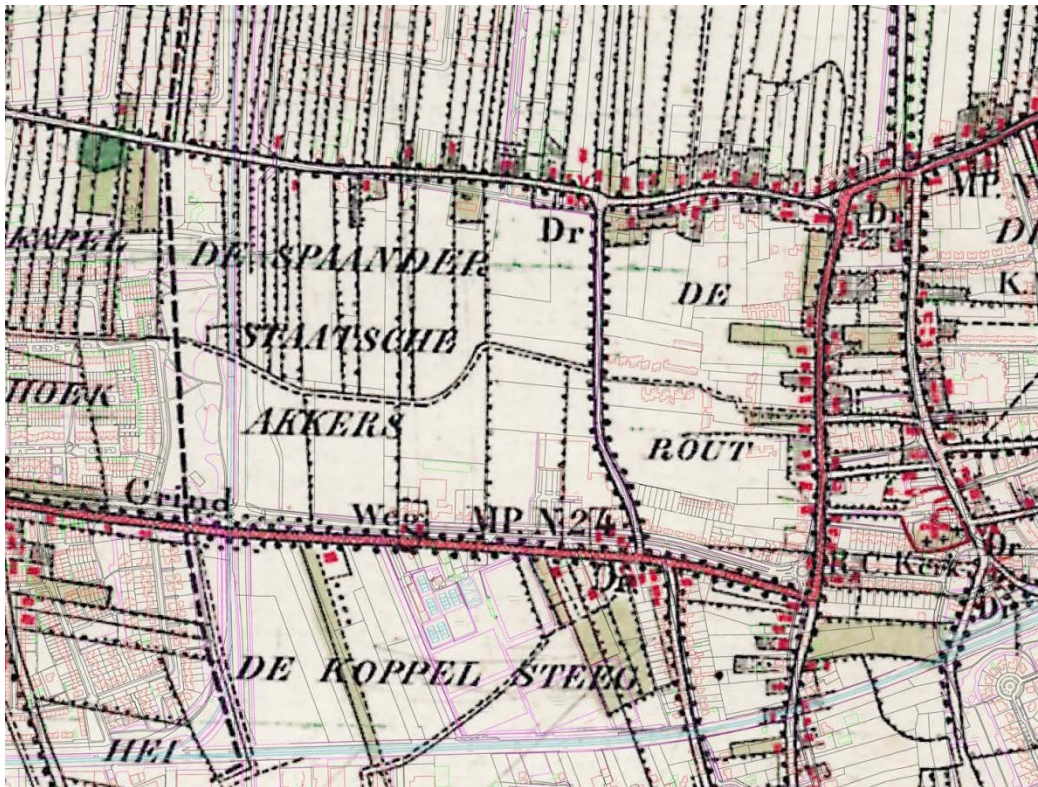
Kenmerkend voor het noordelijk gebied is het open, agrarisch karakter. Lange zichtlijnen lopen over het gebied. Zeer karakteristiek is het aanzicht van Berghem vanaf de Osse zijde, waar de kerktoren boven de bebouwing uitsteekt. Vanaf de zijde van Berghem grenst de nieuwe woonwijk 't Reut aan het noordelijk deel. De verkaveling van de woonwijk is dusdanig dat de straten georiënteerd zijn op het open gebied. Het oude bebouwingslint van de Spaanderstraat vormt de noordelijke grens van het gebied. Van oudsher staan veel (voormalige) agrarische bedrijven aan deze straat. De vrijstaande bebouwing wordt afgewisseld met doorzichten op het gebied. Het karakteristieke lint vormt ook de verbinding tussen het noordelijk plandeel en het buitengebied. De Spaanderstraat versterkt de agrarische uitstraling van het open gebied.

Vanaf de Osseweg is eveneens een doorzicht aanwezig. Dit doorzicht werkt als een venster op het gebied. De achterkant van de bebouwing aan de Osseweg, en in het bijzonder van het sportcentrum, is veel stedelijker. Het is een forse bouwmassa met een harde en gesloten wand. Zeker vanaf de Reutstraat wordt het zicht op het open gebied overheerst door de bebouwing van het sportcentrum.

Doordat Schadewijk ten westen van het noordelijk deel is afgerond met een parkzone geeft het een groene rug aan het noordelijk plangebied. Daarmee vormt niet zozeer de N329 de visuele begrenzing, maar vooral de bomen in het park. Voor het verkeer op de N329 vormt het noordelijk gebied en het park een groene onderbreking in het stedelijk landschap van de bedrijfsbebouwing.

Op de afbeelding hieronder is de historische kaart uit 1870 samengevoegd met de bestaande situatie. Het noordelijk deel van het plangebied werd in het verleden al aangeduid als 'Spaander Straatsche Akkers', het zuidelijk deel als De Koppelsteeg. Het blijkt dat de oorspronkelijke wegen en perceelsgrenzen nog voor een groot deel overeenkomen met de huidige situatie.

Opvallend is dat de percelen aan de Spaanderstraat veel smaller zijn dan aan de Osseweg. Centraal in het noordelijk deelgebied liep vroeger een pad tussen Berghem en Oss. Het pad vormde een scheiding tussen de smallere en bredere percelen in het gebied. Het pad is op dit moment niet meer herkenbaar in het landschap.



Abbeelding 4: gecombineerde topografische kaart 1870 en de bestaande situatie

Het zuidelijk deel

Het zuidelijk deel valt uiteen in twee delen. In het westelijk deel overheerst het agrarisch grondgebruik. Dit deel sluit in die zin aan op het noordelijk deelgebied. Het oostelijk deel omvat een sportaccommodatie met voetbalvelden, een tennispark, een handbalveld en een clubgebouw van de schietvereniging. Beide delen worden gescheiden door een houtwal en een brede sloot.

Het zuidelijk deel wordt ingesloten door de Osseweg met een bebouwingscluster van woningen en bedrijven, de achtertuinen van de woningen aan de Vossenbosstraat, de spoorlijn en de N329. In tegenstelling tot de noordzijde heeft dit gebied al veel meer een stedelijke uitstraling vanwege de sportfuncties met de veld- en baanverlichting, ballenvangers en dergelijke. Ook de spoorlijn en de ondertunneling van de N329 maakt dat de beleving van dit gebied meer stedelijk is.

In het agrarisch deel bevinden zich op de perceelsgrenzen enkele groenelementen. Deze groenelementen en ook de sloot versterken de perceelsrichting in het gebied.

Het verkeer dat vanuit de tunnel onder het spoor door komt, heeft een fraai zicht op het open noordelijk gebied en de kern Berghem met het karakteristieke silhouet van de kerktoren. Ook vanuit de trein, tussen de geluidwal en het sportpark, is er vrij zicht op het agrarisch deel.

N329, Weg van de Toekomst

Sinds enkele jaren is de N329 of Megensebaan omgebouwd tot de Weg van de Toekomst. Naast een goede doorstroming en veiligheid heeft de weg een duurzaam en innovatief karakter. Vanwege de veiligheid en een goede doorstroming is er een tunnel onder het spoor gekomen. Ook zijn er twee ongelijkvloerse fietsverbindingen gemaakt. Beide fietsverbindingen komen uit in het noordelijk deel van het plangebied en zorgen voor een goede en veilige fietsroute tussen Oss en Berghem. De meest noordelijke fietsroute sluit aan op de Spaanderstraat en de zuidelijke fietsroute op de Osseweg.

Als beeldbepalend onderdeel van de Weg van de Toekomst zijn 'zonnebomen' (bomen met zonnepanelen) geplaatst. Twee zonnebomen staan vlakbij de fietstunnels.

2.3 Functionele karakteristiek

De zone Oss-Berghem fungeert als ruimtelijk-functionele geleiding tussen de kernen Oss en Berghem. Het gebied wordt ingesloten door de woonconcentraties van Oss en Berghem (west-oostzijde) en de bedrijvigheid langs de N329 (noord-zuid zijde). De nu aanwezige functies markeren het gebied als overgangszone tussen Oss en Berghem.

Een groot deel van het plangebied heeft nog een agrarische functie: aan de westzijde en het noordelijk deel bepalen akkers met prei, mais (vanaf 2016 ook boekweit) en grasland het beeld. Aan de noordelijke rand liggen langs de Spaanderstraat enkele voormalige agrarische gebouwen, nu in hoofdzaak in gebruik als woningen.

Het gebied wordt doorsneden door de Osseweg, de oudste verbindingsweg tussen Oss en Berghem. Aan de parallelwegen langs de Osseweg begint de bebouwing van Berghem in de vorm van een lint van woningen, enkele (niet-agrarische) bedrijven en sportvoorzieningen. Met name de sportvoorzieningen zijn in de loop van de tijd gegroeid, in navolging van de forse bevolkingsgroei van Berghem. Aan de zuidzijde van de Osseweg ligt het sportpark De Koppelsteeg met de voetbalvelden van Berghem Sport. Daarnaast ligt het handbalveld van de KPJ, de tennisbanen van LTC Rackets en het clubgebouw van schietvereniging Zeldenroos. Ten noorden van het sportpark De Koppelsteeg ligt het Sportcentrum Berghem, met voorzieningen voor binnensport. Het sportcentrum heeft eigen parkeervoorzieningen. De parkeervoorzieningen bij het sportpark De Koppelsteeg zijn niet toereikend, waardoor er ook deels geparkeerd wordt ten noorden van de Osseweg, bij het sportcentrum, en soms ook voor de woningen langs de Osseweg.

Naast het sportpark ligt een waterschapssloot. De sloot zorgt voor de afvoer van overmatig regenwater van de woonwijk Piekenhoef, die ten zuiden van de spoorlijn 's Hertogenbosch – Nijmegen ligt. De sloot loopt verder langs de N329 en sluit aan op het buitengebied. Langs de Reutstraat loopt een kleine afwateringssloot die ook voor de woonwijk 't Reut van betekenis is.

Langs en door het gebied lopen verschillende routes voor langzaam verkeer. De fietsroute langs de Osseweg is met een tunnelverbinding onder de N329 verbonden met Oss. Een tweede fietstunnel onder de N329 sluit aan op de noordelijke fietsverbinding over de Spaanderstraat. Voor autoverkeer is de functie van de Spaanderstraat beperkt tot bestemmingsverkeer voor de woningen en de bedrijven langs de Nieuwe Steeg. Ook de Reutstraat is in hoofdzaak een langzaam verkeersroute, in aansluiting op de oostelijk gelegen woonwijk 't Reut.



Afbeelding 5: functies

De bebouwing aan de noordzijde van het gebied (de Spaanderstraat) zijn in hoofdzaak vrijstaande woningen van voormalige agrarische bedrijven.

Ook het bebouwingslint langs de Osseweg bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woningen. Er is één groothandel in edelstenen gevestigd.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Structuurvisie Oss 2020

Sinds de herindeling in 1994 is de kern Berghem onderdeel van de gemeente Oss. Sindsdien vormen de kernen Oss en Berghem in functioneel opzicht één samenhangend stedelijk gebied en het zwaartepunt voor de stedelijke ontwikkelingen voor woningbouw en bedrijvigheid voor de gemeente. Onder andere heeft Berghem een belangrijk deel van de gemeentelijke woningbehoefte opgevangen in de nieuwe woonwijken Piekenhoef en 't Reut. Uitgangspunt bij de uitbreiding van Berghem was dat Berghem een kern met een duidelijk eigen ruimtelijke identiteit blijft. Behoud van een open en groene zone tussen Oss en Berghem, als ruimtelijke geleiding, is daarbij één van de voorwaarden. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het Ruimtelijk OntwikkelingsPlan Oss 1996-2015 (vastgesteld december 1996). In de Structuurvisie Oss 2020 (vastgesteld 1 maart 2006) zijn de uitgangspunten voor een open en groene geleiding in de zone tussen Oss en Berghem overgenomen en verder uitgewerkt. Hieronder is de tekst uit de structuurvisie opgenomen:

Zone Oss-Berghem

De zone tussen Oss en Berghem omvat een grote groene ruimte, die als groene geleiding tussen de kernen functioneert. Tegelijkertijd vormt de ruimte een onderbreking van de bedrijvigheid langs de werkas, wat de mogelijkheid biedt om Oss en Berghem op een verantwoorde wijze met elkaar te verbinden. Goede verbindingen tussen Oss en Berghem o.a. voor langzaam verkeer zijn van belang. Zowel Osseweg als Spaanderstraat vervullen daarin een functie. De groene ruimte is mogelijk een geschikte locatie voor lokale sportvoorzieningen en voor enkele gebouwen met een niet-industriële functie (waaronder een bijzondere gebouwde voorziening op stadsniveau). Van belang is een goede ruimtelijke en functionele aansluiting van de groene ruimte op de aanliggende bebouwing waaronder de beoogde nieuwe woonwijk 't Reut, zodat een bruikbare en aantrekkelijke ruimte bij Berghem ontstaat.



Afbeelding 6: Structuurvisie Oss 2020, zone Oss-Berghem

In het beleid van de provincie Noord-Brabant is de zone Oss-Berghem niet rechtstreeks opgenomen als stedelijk gebied, maar aangewezen als gemengd landelijk gebied, met de aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking' ¹. Ook vanuit het provinciale beleid wordt daarmee het belang van een open en in hoofdzaak landschappelijke geleding van de zone Oss-Berghem benadrukt.

¹ (zie paragraaf 5.3.2 en 5.3.3, respectievelijk Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 en Verordening Ruimte 2014)



Afbeelding 7: kaart Visie zone Oss - Berghem

3.2 Visie zone Oss-Berghem

De visie Zone Oss-Berghem is een nadere uitwerking van het gebied zoals deze in de Structuurvisie Oss 2020 is beschreven. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met bewoners, leden van de dorpsraad Berghem en belanghebbenden. Met hen is gesproken over de bestaande inrichting en de toekomstige mogelijkheden en kansen van het gebied. In een werkatelier zijn aan de hand van thema's mogelijke scenario's geschetst voor het gebied. Er was een eenduidige conclusie dat de open ruimte in het noordelijk gebied als een waardevolle kwaliteit wordt gezien en dus behouden moet blijven. Voor het zuidelijk deel ziet men mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Deze conclusies zijn overgenomen en verder uitgewerkt in de visie. De Visie Oss-Berghem is 4 februari 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke visie

Het gebied van de zone Oss-Berghem bestaat uit drie deelgebieden. Het noordelijk deelgebied (de Spaander Straatsche Akkers) met het zonnebloemenpark, het zuidelijk deelgebied met sportpark De Koppelsteeg en de zuidwestelijke hoek.

Het belangrijkste uitgangspunt voor het noordelijk deel in de ruimtelijke visie is het behoud van het open karakter van het gebied tussen de Spaanderstraat en de Osseweg. Het gebied behoudt de agrarisch functie, maar zal een meer landschappelijke uitstraling krijgen. De Spaanderstraat met de losse bebouwing en de doorkijkjes vormt de link met het buitengebied. Op de van oudsher smallere percelen past een kleinschalige landschappelijke ontwikkeling. Recreatieve wandelpaden door het gebied vormen een aantrekkelijke wandelroute vanuit 't Reut en Schadewijk.

Voor de gronden die grenzen aan de sloot naast de N329 kan verkend worden of er mogelijkheden zijn voor een inrichting als (natte) ecologische verbindingszone.

De huidige kavelrichting volgt in grote lijnen nog dezelfde lijnen als de vroegere percelen. In het noordelijk gebied zijn deze noord-zuid gericht. Kavels die ten noorden van de Osseweg liggen, zijn groot en breed terwijl de percelen bij de Spaanderstraat juist smal zijn. De omslag ligt ter hoogte van het historisch pad. Op deze as kan met een landart-project de contouren van het oude pad gevolgd worden. Op deze strook grond worden 'zonnebloemen' met zonnepanelen geplaatst. Deze 'zonnebloemen' zijn familie van de 'zonnebomen' die aan de N329 staan en maken deel uit van de opgave van de 'Weg van de Toekomst'.

Het zuidelijk deel draagt al veel meer een stedelijk karakter door de aanwezigheid van een bebouwingscluster met woningen en bedrijven, de inrichting van de Osseweg en de sportvoorzieningen. Een voorzetting van de stedelijke functies is goed voorstelbaar. In de Visie is aangegeven dat hierbij gedacht wordt aan toevoeging van de functie educatie, sport en/of recreatie. Deze functies worden in een afzonderlijk planologische procedure verder uitgewerkt. Belangrijk daarbij is dat een nieuwe ontwikkeling samen gaat met een goede landschappelijke inpassing.

Voor het oplossen van het huidige parkeerprobleem van de sportverenigingen aan de Osseweg is het mogelijk om ten westen van de sloot een veilige, ruime en centrale parkeervoorziening te realiseren. Een initiatief in het zuidwestelijke plangebied met een innovatief karakter behoort tot de mogelijkheden. Gezien de locatie nabij de Weg van de Toekomst zal de ontwikkeling een duurzame uitstraling hebben. Het gebied kan aangemerkt worden als 'stedelijk landschap van de toekomst': bebouwing wordt één geheel met het landschap. Belangrijk daarbij is ook dat de zichtlijnen op en door het gebied behouden blijven. Voor het parkeren moet gestreefd worden naar uitwisselbaarheid met het parkeren voor de sportvoorzieningen.

De gehele visie is als bijlage opgenomen.

SPAANDER STRAATSCH E AKKERS



Afbeelding 8: basismodel Spaander Straatsche Akkers

SPAANDER STRAATSCH E AKKERS



Afbeelding 9: groeimodel Spaander Straatsche Akkers

3.3 Deelgebieden

De visie is vertaald in het voorliggend bestemmingsplan. Voor de woningen en de infrastructuur is een conserverende bestemming opgenomen. Hieronder zijn de aparte onderdelen van de visie weergegeven met de vertaling in het bestemmingsplan.

3.3.1 Spaander Straatsche Akkers

De dorpsraad van Berghem heeft in het voorjaar van 2016 twee avonden georganiseerd om samen met bewoners en gebruikers invulling te geven aan het noordelijk deelgebied: de Spaander Straatsche Akkers. De eerste avond is gesproken over gewenste ontwikkelingen: natuur, landschap, ontspanning, rust, wandelen, bloemen, fruit, stadslandbouw, educatie voor kinderen, een ontmoetingsplek voor de buurt. Op de tweede avond is het schetsontwerp besproken, is de naam voor het gebied gekozen en is gesproken over de betrokkenheid van de bewoners in relatie tot de aanleg en het onderhoud van het gebied. Op die avond is afgesproken dat de dorpsraad het initiatief neemt om te komen tot een inrichting en dat zij dat in samenwerking doet met bewoners, Stichting Landschapsbeheer Oss en de gemeente.

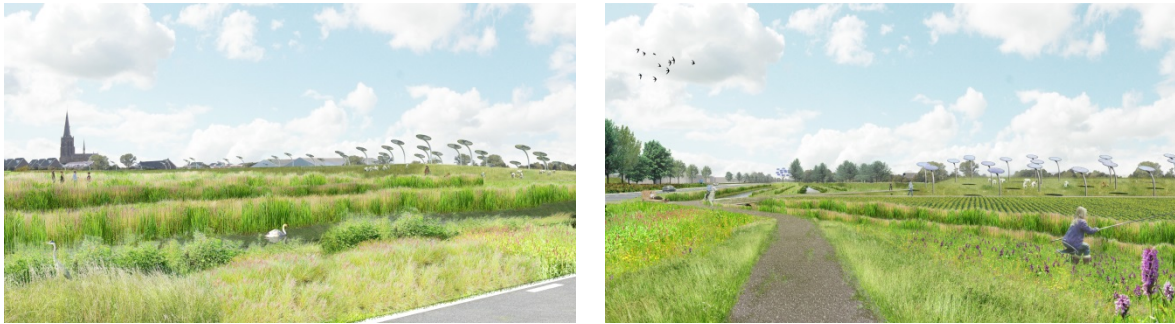
Het schetsontwerp is een groeimodel. De basis is een patchwork van akkers, gebaseerd op de huidige en historische verkaveling. Rondom de akkers liggen kleurrijke, bloemrijke bermen. Aan de westzijde langs de N329 komt, aansluitend op de bestaande sloot, een natuurzone met kansen voor een ecologische ontwikkeling. Eyecatcher is de verhoogde scheg met 'zonnebloemen' (zie paragraaf 3.3.2 Zonnebloemenpark). Schapen houden hier het gras kort. De bestaande bebouwing in de linten wordt landschappelijk ingepast door middel van houtsingels met inheemse beplanting. Door het gebied lopen wandelpaden.

Vanuit het basismodel is doorgroei mogelijk. De mogelijkheden zijn talrijk: natuurlijke speelplaats, natuureducatie, verschillende soorten tuinen, fruitbomenlaantjes, tuinderij met gebouw voor vrijwilligers en opslag, landwinkel.

In het bestemmingsplan is dit vertaald met de bestemmingen 'agrarisch met waarden – Landschap' en 'Natuur'.

3.3.2 Zonnebloemenpark

Het zonnebloemenpark maakt deel uit van de opgave van de N329 als Weg van de Toekomst. Het is een schuin aflopende strook grond waarop duurzame 'zonnebloemen' staan. Dit zijn zonnepanelen in de vorm van zonnebloemen en zijn familie van de zonnebomen die al langs de N329 staan. Voor de aanleg van het zonnebloemenpark is op 15 december 2015 een omgevingsvergunning verleend. Het zonnebloemenpark ligt ter hoogte van een oude verbinding tussen Oss en Berghem. Door de scheg op deze wijze te situeren wordt een stukje cultuurhistorie visueel gemaakt. Rondom de scheg wordt een sloot aangelegd met daarom een wandelpad. De wandelpaden sluiten aan op de langzaam verkeerstunnels in het gebied. Op deze wijze wordt Oss met Berghem verbonden. De scheg krijgt in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'energiepark'.



Afbeelding 10: Zonnebloemenpark

3.2.3 Sportpark De Koppelsteeg

Een belangrijk aandachtspunt binnen de visie is de parkeerproblematiek rondom de sportvelden. In de huidige situatie parkeren bezoekers van Berghem Sport op de parkeerplaats bij de ingang van sportpark De Koppelsteeg. Deze parkeerplaats biedt echter onvoldoende ruimte voor het aantal te parkeren voertuigen. In het Berghemse verleden was dat al onderkend. De voormalige gemeente Berghem is toen een overeenkomst aangegaan met de exploitant van Sportcentrum Berghem. Het sportcentrum ligt tegenover de entree van Berghem Sport aan de overzijde van de Osseweg. Overeengekomen is dat ten behoeve van het parkeren van Berghem Sport men ook mocht parkeren op de parkeerplaats van het sportcentrum. Door de toename van de parkeerdruk en het veranderende parkeergedrag werd er steeds meer geparkeerd bij de woningen aan de Osseweg en in de berm. Dit heeft geleid tot onoverzichtelijke situaties bij de ingang van het sportcentrum en het sportpark. Daardoor nam ook de verkeersonveiligheid toe voor jonge verkeersdeelnemers en voetgangers die de oversteek moesten maken vanaf het sportcentrum naar Berghem Sport. Om verbetering in die situatie aan te brengen, zijn er verkeersmaatregelen genomen, maar de onoverzichtelijkheid blijft.

Een ander aspect dat speelt is dat het voor de bedrijfsvoering van het sportcentrum nadelig is dat bezoekers van het sportpark bij het sportcentrum parkeren. Het sportcentrum heeft daardoor minder parkeerruimte ter beschikking voor de eigen sporters.

Om een oplossing te bieden voor het parkeerprobleem is in de visie een centrale parkeerplaats opgenomen voor de sportactiviteiten ten zuiden van de Osseweg. Met deze parkeeroplossing wordt de parkeerdruk en de onoverzichtelijke situatie weggenomen. Omdat alle sportverenigingen gebruik maken van deze nieuwe parkeerplaats is uitwisselbaarheid mogelijk.

Voorwaarde voor het goed functioneren van de parkeerplaats is dat de entree van de voetbalvereniging volledig verplaatst wordt naar de westzijde van het sportpark. Wanneer dat niet gebeurt, is de kans reëel dat automobilisten nog steeds de auto parkeren voor de woningen of bij het sportcentrum en via een voetgangersentree op het sportpark komen. Deze situatie is ongewenst. Alle verenigingen parkeren op de nieuwe parkeerplaats. De KPJ-handbalvereniging behoudt de toegang tot de Osseweg ten behoeve van de bevoorrading.

Voor Berghem Sport heeft de nieuwe parkeerplaats en de nieuwe entree consequenties voor de inrichting van het sportpark. In de huidige situatie liggen de kleedkamers en de kantine vlakbij de entree aan de Osseweg. Door het verplaatsen van de entree zouden de voorzieningen achterop en decentraal op het sportpark komen te liggen. Dit wordt vanuit de voetbalvereniging als ongewenst ervaren. Gelijktijdig spelen de investeringsmogelijkheden voor een nieuw kunstgrasveld en een nieuwe kleedkamervoorziening. Door de beoogde ontwikkeling en de vernieuwingen op het sportpark bestaat nu de uitgelezen kans de ligging van de velden en de voorzieningen dusdanig te herschikken dat centraal op de accommodatie een geïntegreerde kantine, kleedkamers en tribune gerealiseerd kan worden. De voorzieningen kunnen zodanig gesitueerd worden dat een duidelijk herkenbare entree ontstaat van het sportpark. De huidige kantine en kleedkamers verdwijnen.

Doordat de huidige toegang tot het tennispark verdwijnt, wordt er ruimte geboden voor de realisering van één woning ter afronding van het bebouwingslint aan de Osseweg. Vanuit het provinciaal beleid gelden er voorwaarden voor kwaliteitsverbetering. Deze extra kwaliteitsverbetering wordt elders in het plangebied gerealiseerd (natuur- en landschapsontwikkeling).

In het bestemmingsplan krijgt het sportpark de bestemming 'Sport'.



Afbeelding 11: Sportpark De Koppelsteeg

3.2.4 Zuidwestelijke hoek

In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is ruimte voor een stedelijke voorziening op het gebied van educatie, sport of recreatie. Gezien de ligging nabij de Weg van de Toekomst en de zichtlijnen door en over het gebied wordt bebouwing voorzien met een duurzaam en innovatief karakter die bovendien landschappelijk is ingepast.

Uitgangspunt voor de bebouwing is dat het maaiveld als een golfend landschap over de lagere bebouwingsdelen heen loopt, als een groen laken. Dit kan in de vorm van groene daken. Hogere bebouwingselementen kunnen als een soort folie uit het landschap komen. Hiermee manifesteert de nieuwe functie zich naar de omgeving. Door de bebouwing slim te positioneren, blijven de zichtlijnen over het gebied behouden.

Deze gewenste ontwikkelingen worden nog niet vertaald in dit bestemmingsplan. Zodra plannen voldoende concreet zijn, wordt de mogelijkheid van educatie, recreatie en/of sport vertaald in een planologische regeling. De bestemming blijft nu 'Agrarisch met waarden – Landschap'.



Afbeelding 12: uitsnede zuidwestelijke hoek Visie

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan Zone Oss - Berghem - 2017 is gekozen voor een passende regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 14), de algemene regels (artikelen 15 tot en met 22) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 22 en 23). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een lijst van rechtsreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst.

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

4.2 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: Agrarisch met waarden – Landschap

Deze bestemming is toegekend aan agrarische gronden met landschappelijke waarden. Naast de uitoefening van het agrarisch bedrijf speelt de bescherming van landschapswaarden hier een rol. Binnen de bestemming is tevens extensief agrarisch natuurbeheer en extensieve dagrecreatie mogelijk. Er mogen teeltondersteunende voorzieningen tot een bouwhoogte van 3 meter (bijv. leipalen voor de teelt van hop) worden gebouwd en er mogen bijenstallen worden opgericht. Met een afwijkingsbevoegdheid worden kleinschalige gebouwen, zoals schuilgelegenheden voor vee, mogelijk gemaakt.

Artikel 4: Groen

Deze bestemming is gelegd op gronden met een groen karakter, zonder dat sprake is van specifieke natuurwaarden.

Artikel 5: Natuur

Deze bestemming is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende natuur. Het betreft op te richten delen van een ecologische inrichting langs de N329. Met een afwijkingsbevoegdheid worden kleinschalige gebouwen, zoals schuilgelegenheden voor vee, mogelijk gemaakt.

Artikel 6: Sport

Deze bestemming is toegekend aan de sportterreinen en -velden in het plangebied.

Artikel 7: Tuin

De bestemming hoort bij de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd. Een uitzondering is gemaakt voor bijbehorende bouwwerken. Hiervoor geldt als hoofdregel dat deze achter de voorgevel moeten worden gebouwd.

Artikel 8: Verkeer – Verblijf

Deze bestemming is toegekend aan (doorgaande) verharde wegen en parkeervoorzieningen.

Artikel 9: Water

Deze bestemming is toegekend aan het water.

Artikel 10: Wonen – Halfvrijstaand

Dit artikel is opgenomen ten behoeve van grondgebonden woningen in de vorm van tweekappers. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding. Met een afwijkingsbevoegdheid worden bedrijven binnen de milieucategorie 1 of 2 onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

Artikel 11: Wonen – Vrijstaand

Dit artikel is opgenomen ten behoeve van de vrijstaande grondgebonden woningen. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding. Met een afwijkingsbevoegdheid worden bedrijven binnen de milieucategorie 1 of 2 onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

Artikel 12: Leiding – Riool

Deze dubbelbestemming is toegekend aan een rioolleiding. Het tracé verbindt de kernen met elkaar en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Artikel 13: Leiding – Water

Deze dubbelbestemming is toegekend aan een waterleiding. Het tracé loopt van het grondwaterwingebied naar het oosten.

Artikel 14: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 15 tot en met 21:

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 22: Overgangsrecht

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

Artikel 23: Slotregel

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

Bijlage:

- Lijst van rechtsreeks aan huis gebonden activiteiten

In deze bijlage zijn de aan huis gebonden activiteiten genoemd die rechtstreeks toelaatbaar zijn.

- Milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk. Daarnaast is de milieuzoneringslijst van VNG toegevoegd ter beoordeling van de milieucategorisering van de bedrijvigheid.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 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 de 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.

De opstelling van het bestemmingsplan voldoet aan de hoofdlijnen van deze wet.

5.1.2 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.

Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een woning aan de Osseweg. De woning is gelegen op gronden die volledig in eigendom zijn van de gemeente. Er is geen sprake van particuliere grondexploitatie. De gemeente hoeft derhalve het verhaal van kosten niet via een exploitatieplan of anterieure overeenkomst te verzekeren.

5.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken, moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. In de paragrafen 5.4.10 en 6.2.1 wordt hier nader op in gegaan.

5.1.4 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004). In paragraaf 6.2.2 wordt hier nader op in gegaan.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 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.

De rechtstreeks werkende regels van de Structuurvisie moeten in acht worden genomen en de algemene overkoepelende regels zijn nader in het provinciale en gemeentelijke beleid uitgewerkt. Verstedelijkings- en landschapsbeleid bijvoorbeeld 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. De visie zone Oss-Berghem speelt hier direct op in door de toevoeging van een extra woning ter afronding van het bebouwingscluster ten zuiden van de Osseweg en de agrarische en landschappelijke invulling van het deel ten noorden van de Osseweg.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vragen, 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. 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. Deze zijn van niet van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan.

5.2.3 Besluit ruimtelijke ordening en 'ladder duurzame verstedelijking'

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen expliciet te motiveren volgens een voorgeschreven methodiek (de treden van de ladder). De in het bestemmingsplan meegenomen herontwikkeling van het sportpark en de toevoeging van een enkele woning vallen niet onder de in dit artikel bedoelde stedelijke ontwikkelingen. Verantwoording volgens de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking is daardoor niet aan de orde.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Inleiding

Het ruimtelijk provinciaal beleid is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. In deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. In de Verordening Ruimte 2014 Brabant vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit rijks- en provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

5.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

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 af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag “waar” en “hoe” de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

De zone Oss-Berghem wordt door de provincie niet als bestaand stedelijk gebied aangemerkt. Daarom is de regeling kwaliteitsverbetering landschap van toepassing op de 2 ontwikkelingen die in het tweevoorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen: de aanleg van het gezamenlijke parkeerterrein voor de sportvoorzieningen en de toevoeging van een woning aan de Osseweg als afronding van het bebouwingslint. Beide ontwikkelingen zijn slechts mogelijk als er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. In paragraaf 6.2.3 wordt hier nader op in gegaan.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering

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. Er worden vier structuren onderscheiden.

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

De stedelijke structuur

Het plangebied ligt binnen de provinciale stedelijke structuur met de aanduiding ‘zoekgebied voor verstedelijking’. De provincie kiest hier voor twee perspectieven: ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden. Ten tweede de kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien

van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

De provincie heeft de zoekgebieden voor verstedelijking vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. In paragraaf 5.3.3 en 6.2.3 wordt hier nader op in gegaan.

5.3.3 Verordening ruimte 2014

Naast de Structuurvisie stelt de provincie een verordening ruimte op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan. De Verordening ruimte 2014 geldt als vervanging van de Verordening ruimte 2012.

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

- **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**
Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.
- **Kwaliteitsverbetering van het landschap**
Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen.
- **Afwijking in verband met maatwerk**
Bij ontwikkelingen van een groot openbaar belang kan worden afgeweken van provinciaal beleid. Nieuwvestiging is echter alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen mogelijkheden zijn voor vestiging.

In de Verordening ruimte 2014 worden voor het buitengebied, waar het plangebied formeel onder valt, regels gesteld met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling. De Verordening maakt onderscheid in 3 structuren:

- De ecologische hoofdstructuur
- De groenblauwe mantel
- Het gemengd landelijk gebied

Gemengd landelijk gebied, Verordening ruimte 2014

De zone Oss – Berghem ligt in de verordening binnen de structuur van het gemengd landelijk gebied. De verordening stelt dat in deze structuur ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening twee soorten gebieden onderscheiden moeten worden. Gebieden waarin:

1. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
2. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

De feitelijke situatie is in dit gebied echter nog anders. De zone ligt midden in het stedelijk concentratiegebied van Oss en Berghem en wordt omringd door bestaand stedelijk gebied. Het is een waardevolle open plek met groene en rode functies die een betekenis hebben binnen dat stedelijk gebied. Naar onze mening maakt de zone ook deel uit van het stedelijk gebied.

Er is in het gebied duidelijk geen sprake van een in hoofdzaak agrarische economie. Er ligt niet één agrarisch bedrijf binnen de zone. Maar er is ook geen sprake van een gemengde plattelandseconomie. De zone Oss – Berghem heeft gewoon zijn eigen functie en betekenis binnen het stedelijk concentratiegebied van Oss en Berghem.

Gebied beperkingen veehouderij

Het hele plangebied ligt in de Verordening ruimte 2014 binnen het gebied beperkingen veehouderij. In het plangebied liggen echter geen agrarische bedrijven. Het plan voorziet ook niet in een omschakelingsmogelijkheid naar een agrarisch bedrijf. Daarmee heeft de aanduiding geen gevolgen voor de regeling in het bestemmingsplan.

Het voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het provinciale beleid.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie 'Oss op weg naar 2020' (2004) is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling op de langere termijn. Eén van de potenties van Oss ligt volgens deze visie in het gevarieerde landelijk gebied waarin zich tal van kleine kernen bevinden. Uitgangspunt is het werken aan het behoud van het platteland met zijn rust en ruimte, aantrekkelijke kleinschalige toeristische voorzieningen en aan de ontplooiing van levenskrachtige dorpen. Een andere potentie ligt in het werken aan een duurzame gemeente. Duurzame ontwikkeling van natuur, landschap en ecologie draagt bij aan de leefkwaliteit. De toekomstvisie stelt dat Oss vele 'kostbare' plekjes kent en een groots landschap, met ruimte voor landbouw en natuur. 'Het bewaren van dat kostbare voor de toekomst is een opdracht die we onszelf stellen'.

5.4.2 Structuurvisie Oss 2020

De structuurvisie geeft de ambitie weer van de gemeente Oss op de langere termijn (tot 2020). In paragraaf 3.1 is hier uitgebreid op ingegaan.

5.4.3 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. In de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 is voor het noordelijk deel van het plangebied de aanduiding 'Stedelijk park' opgenomen. In het zuidelijk deel de aanduiding 'Werkgebied'. Dit komt overeen met de visie zone Oss-Berghem. De toevoeging van een woning is mogelijk op basis van de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied

verstedelijking als afronding van de concentratie van bebouwing aan de Osseweg. In paragraaf 6.2.3 wordt dit nader uitgewerkt.

5.4.4 Nota Landschapsbeleid

De verschillende landschappelijke eenheden hebben een vrij duidelijke eigen identiteit en karakteristiek. De zone Oss-Berghem ligt in het landschapstype dekzandrand. De gebieden op de dekzandrand kunnen een transformatie aan. Verandering van het landschap is hier mogelijk. Hier kan een afwisselend en groen beeld gerealiseerd worden. Het kleinschalige en halfopen karakter kan weer worden teruggebracht. Bij de kernen aansluiting zoeken bij de onregelmatige blokverkaveling en elders de regelmatige slagenverkaveling loodrecht op de dekzandrug behouden en verbeteren. Dit door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels. In het noordelijk deel van het plangebied wordt hier bij aangesloten.

5.4.5 Visie Openbare Ruimte (VOR)

In deze visie is de ruimtelijke hoofdstructuur voor de openbare ruimte aangegeven. Deze bestaat uit: groene lobben, stads- en buurtparken, groene spoorzone en waterstructuren. Kenmerkend voor Oss is de vingerstructuur van groene lobben. De lobben verbinden het stedelijk gebied met het buitengebied. De zone Oss-Berghem zorgt als groene lob voor een overgang en lucht tussen stad en dorp.

Historische radialen, zoals de Osseweg, zijn van oudsher aanrij- en aanlooproutes vanuit de dorpen naar het centrum van Oss. De opgave is om deze structuur van lange lijnen te behouden en waar mogelijk te versterken. De door de jaren heen verbrokkelde bomenstructuur dient op zorgvuldige manier hersteld te worden. In het noordelijk deel van het plangebied wordt hier bij aangesloten.

5.4.6 Structuurplan Bomen

In dit plan is de gewenste bomenstructuur voor de hele gemeente Oss weergegeven. De N329, de Osseweg en de Spaanderstraat behoren tot de hoofdbomenstructuur. Het noordelijk gebied (Spaander Straatsche Akkers) is een groenplek/park. Er wordt ingezet op versterking van de boomstructuur, de aanplant van bomen met een lange levensduur en op verbetering van de groeiomstandigheden van bomen. Hierbij gaat het om bomenrijen voor de straten en meer losse bomen voor parkruimtes. In het noordelijk deel van het plangebied wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van dit Structuurplan.

5.4.7 Visie Zone Oss – Berghem

In de visie zone Oss - Berghem is beschreven hoe de ruimtelijke relatie tussen de kernen Oss en Berghem kan worden versterkt. Gezocht wordt naar een landschappelijke verbinding met ruimte voor (stads-) landbouw, recreatie, natuur, sport en nieuwe stedelijke functies, zoals educatie. Het groene, open karakter van de zone tussen Oss en Berghem geldt daarbij als uitgangspunt.

Binnen het stedelijk overgangsgebied Oss-Berghem blijft het noordelijk gebied (Spaander Straatsche Akkers) zijn open karakter houden. Zicht op het gebied en de kerktoren van Berghem is gewaarborgd. De openheid en het groene karakter zorgen ervoor dat het gebied als een eenheid wordt ervaren. Het zuidelijk deel herbergt functies als sport, onderwijs en/of recreatie in een groene, campus-achtige setting.

Onderhavig bestemmingsplan geeft invulling aan deze visie (zie hiervoor de hoofdstukken 1 tot en met 3 van deze toelichting). De in de visie opgenomen functies voor het zuidelijke deel, bestaande uit sport, educatie en recreatie worden in een later stadium in een plan vertaald.

5.4.8 Volkshuisvesting

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

Voor het buitengebied is geen volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. Het uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Door sterk te sturen op inbreiding en herstructurering wordt de stedelijke structuur versterkt en (onnodige) versterking van het buitengebied tegen gegaan. Bovendien kunnen (burger)woningen in het buitengebied een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Toevoeging van een woning is mogelijk als voldaan wordt aan de regeling Landschappelijke kwaliteitsverbetering. Binnen het plangebied vindt er landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats (zie hiervoor paragraaf 6.2.3).

5.4.9 Visie Toerisme en Recreatie

In de nota Toerisme & recreatie staat de economische ontwikkeling en het behoud van de leefbaarheid centraal. De nota richt zich met name op het landelijk gebied in de gemeente Oss en de voormalige gemeente Lith. Binnen de gemeenten wordt onderscheid gemaakt 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. Voor het plangebied betekent dit dat extensieve dagrecreatie een positieve aanvulling is als uitloopgebied van Schadewijk en het dorp Berghem. In de regels voor het agrarisch gebied wordt deze mogelijkheid geboden.

5.4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Op 16 januari 1992 is door de EU lidstaten het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. De lidstaten hebben zich met het tekenen van dit verdrag verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Het verdrag kent in hoofdlijnen drie uitgangspunten:

- Streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- De verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

Dit verdrag is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007 die de Monumentenwet 1988 wijzigt. In hoofdlijnen omvat deze wet voor gemeenten het volgende:

- De verplichting tot het inzichtelijk maken van archeologische waarden en verwachtingen - (inventarisatie);
- De verplichting tot het opstellen van archeologiebeleid ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen;
- De verplichting tot juridische waarborging van archeologische belangen, oftewel het vertalen van het beleid naar regelgeving door middel van een vergunningstelsel.

De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor archeologie en is het bevoegde gezag.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Deze kaart is een 'voorspellingskaart' waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en, indien van toepassing, zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, bouwaanvragen, kabelleggingen, graafmeldingen en aanlegvergunningen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie. In paragraaf 6.2.1 wordt hier nader op in gegaan.

Cultuurhistorie

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

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

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

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

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.

In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

De bescherming van gemeentelijke stads- of dorpsgezichten is eveneens geregeld in de

Monumentenverordening 2010. Hierin is opgenomen dat de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vaststelt.

5.4.11 Welstandsnota Gemeente Oss

In 2013 is de Oplegnotitie Nieuw Welstandsbeleid Oss behorend bij de Welstandsnota Oss vastgesteld. In dit nieuwe welstandsbeleid behoeven een grote hoeveelheid bouwwerken niet langer naar de Welstandskamer voor advies. Verder wordt de mogelijkheid geboden om bestaande en nieuwe locaties volledig welstandsvrij te maken.

In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen 2 welstandsniveaus. Voor de beeldbepalende gebieden en zones blijft het welstandstoezicht behouden. Voor de overige gebieden wordt het welstandstoezicht versoepeld of is geen welstandstoets meer nodig. In de nota zijn de criteria opgenomen waaraan de Welstandskamer een bouwplan toetst. De nieuwe woning zal hieraan moeten voldoen.

5.4.12 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 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 uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. In het plangebied wordt een centrale parkeervoorziening voor de sportfuncties aangelegd. In de bijlage is een parkeeronderzoek bijgevoegd waaruit blijkt dat er voor het sportpark voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

5.4.13 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen

te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 1 opgenomen bij de regels.

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

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

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

5.4.14 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.

In het vigerende bestemmingsplan (Berghem-Dorp herziening 1993-1) is een detailhandelsbestemming opgenomen voor de Osseweg 48 (ambachtelijke bebouwing met aanduiding meubel- en antiekbedrijf). In 2008 is de winkel vervangen door een groothandel. Daarom wordt in het onderhavige plan voor de Osseweg 48 de bestemming wonen opgenomen, met de aanduiding groothandel.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 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 (§ 6.1.1)
- Bodem (§ 6.1.2)
- Externe veiligheid (§ 6.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.1.4)
- Geur: industrieel (§ 6.1.5)
- Luchtkwaliteit (§ 6.1.6)
- Straling (§ 6.1.7)
- Water (§ 6.1.8)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.1.9)
- Gezondheid (§ 6.1.10)

6.1.1 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 uit te voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen. Voor de toevoeging van bedrijven en woningen wordt aan deze handreiking getoetst.

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. In dit plan is er gezien de ligging in de nabijheid van de spoorlijn en de drukke wegen N 329 en Osseweg sprake van een gemengd gebied. De richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verlaagd.

Op een afstand van circa 40 meter van de geplande nieuwe woning ligt het sportpark. De tennisvelden liggen het dichtste bij. De VNG hanteert hiervoor een indicatieve afstand van 50 meter in rustige

woonwijk. De afstand wordt teruggebracht met één afstandsstap naar 30 meter. Het bouwvlak van de nieuwe woning ligt op een afstand van ruim 40 meter van de tennisbanen. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand. Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingen zoals ze zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

6.1.2 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.

Voor de herinrichting van het sportcomplex De Koppelsteeg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie” strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek.

6.1.3 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)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- 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. Hierin zijn een viertal zones opgesteld die de verantwoording van het groepsrisico omschrijven per scenario/op een bepaalde afstand. Het plangebied ligt in zone 2 van het spoortraject, hiervoor dient een verantwoording (zwaarte 2) voor opgesteld te worden. Ook ligt het plan binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation, hiervoor dient ook een verantwoording (zwaarte 2) opgesteld te worden.

Bij een verantwoording groepsrisico (zwaarte 2), zal de locatie volgens het beleid van de gemeente Oss moeten voldoen aan deze criteria:

- Er hoeft geen noodzaak te worden aangetoond om voorziening op deze plek te realiseren (in tegenstelling tot zwaarte 1).
- De zelfredzaamheid is goed
- Bestrijdbaarheid:
 - Goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten
 - Er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorzieningen of een gelijkwaardig voorstel van de Brandweer
 - Voldoende opvang, afvoersloten
 - Voldoende vluchtroutes van de bron af (minimaal 2)
 - Kwetsbare objecten aan risicoluwe zijde gerealiseerd
- Maatregelen:
 - Maatregelen moeten in beschouwing worden genomen
 - Privaatrechtelijk afdwingen is niet nodig
 - Aandacht voor organisatorische en communicatiemaatregelen

Verantwoording groepsrisico

Advies Veiligheidsregio / Brandweer Brabant-Noord

De Brandweer Brabant-Noord is om advies gevraagd. Op 12 december 2016 heeft de Veiligheidsregio in haar advies aangegeven dat vaststelling van het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Als advies heeft de Veiligheidsregio het volgende aangegeven:

Informeel bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied eigenaren/initiatiefnemers actief over de risico's en het handelingsperspectief. Deze informatie kan mee worden gewogen in het besluit voor planontwikkeling. Hiermee wordt in optimale vorm inhoud gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van eigen verantwoording door de burger. Het volledige advies van de Veiligheidsregio is te vinden in de bijlagen.

Dichtheid van personen

De wijzigingen in het plangebied hebben geen invloed op de populatie binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. In de bijlage van het rapport Externe Veiligheid (QRA LPG) is de populatie nader toegelicht. Een toelichting van de wijzigingen van personendichtheid binnen het invloedsgebied van het spoortraject is terug te vinden in het bijgevoegd rapport.

Hoogte groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico ten gevolge van het LPG-tankstation blijft gelijk en is laag te noemen: 0,041 x OW. Er vinden binnen het invloedsgebied van dit tankstation geen veranderingen plaats. Het groepsrisico blijft gelijk.

De hoogte van het groepsrisico ten gevolge van het spoor is ook niet toegenomen. Hierbij is het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie 0,053 * de oriëntatiewaarde.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Het groepsrisico van de toekomstige situatie blijft gelijk. Binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation zijn geen ontwikkelingen gepland. De volgende twee maatregelen zijn genomen:

1. Het toepassen van een verbeterde vulslang op LPG-tankwagens. Door het toepassen hiervan daalt de kans op een lekkage of een breuk en vermindert het aantal knelpunten met het plaatsgebonden risico.
2. Het aanbrengen van een hittewerende coating op alle LPG-tankwagens. Dit levert de brandweer in het geval van een ongeluk tijdwinst op waardoor zij meer mogelijkheden heeft om een explosie te voorkomen. Door de coating vermindert het aantal situaties met een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico, zowel bij de tankstations als langs wegroutes.

Door het treffen van voornoemde veiligheidsmaatregelen worden externe veiligheidsrisico's kleiner en wordt het groepsrisico door de maatregelen lager. Het groepsrisico ligt voor het LPG-tankstation ruim onder de oriëntatiewaarde.

Organisatorische en communicatiemaatregelen

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (waarschuwings- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

Andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

De gewijzigde ontwikkeling leidt niet tot een hoger groepsrisico. Om die reden zijn verdere mogelijkheden niet onderzocht.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zullen de eigenaren/initiatiefnemers actief worden geïnformeerd over de risico's en het handelingsperspectief.

LPG-tankstation

Het maatgevend rampscenario bij het LPG-tankstation is een warme Bleve (Boiling liquid expanding vapour explosion). Verreweg de meeste tankwagens zijn tegenwoordig voorzien van hittewerende coating. In geval van een incident is in voorkomend geval veel meer tijd voorhanden om een warme Bleve te voorkomen. Met de branche is een zgn. Safety Deal gesloten om te borgen dat ook in de toekomst tankwagens zijn voorzien van hittewerende coating. In geval van een incident moet de mogelijkheid aanwezig zijn om van de bron af te vluchten.

Spoor

Hier zijn enkele scenario's maatgevend: warme Bleve en het toxische scenario.

Om het scenario warme Bleve te voorkomen zijn afspraken gemaakt met de betrokken partijen. Zo worden wagons met brandbare vloeistoffen en gassen als bloktreinen gekoppeld. Daardoor is de kans op

een warme Blevé bijna verwaarloosbaar. Voor het toxisch scenario dienen gebouwen voorzien te worden van centrale afzuiging. Ook dienen gebouwen voldoende luchtdicht te worden gebouwd. Dit is geregeld in het Bouwbesluit.

Voor zowel de LPG-tank als het spoor geldt voor de warme Blevé dat er een van de bron af gerichte vluchtweg aanwezig moet zijn. Door een tijdige waarschuwing en het volgen van de juiste noodprocedures kunnen mensen, via de vluchtwegen, zo snel mogelijk afstand van de risicobron nemen. Een goed noodplan kan op zo'n moment van grote waarde zijn.

Naar de initiatiefnemers zal daarom worden gecommuniceerd dat de ligging van het sportpark en de verkeersschool een goed noodplan vereist. Het noodplan dient erop gericht te zijn dat personeel en bezoekers in geval van een dreigende warme Blevé zich zo snel mogelijk naar veilig gebied begeven.

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Advies Veiligheidsregio 12-12-2016:

De bestrijdbaarheid van incident scenario's gerelateerd aan het LPG tankstation is voldoende.

De bestrijdbaarheid van spoor gerelateerde incidenten i.r.t. het plangebied is slecht. De spoorbaan is niet c.q. slecht bereikbaar en de bluswatervoorziening is onvoldoende om effectief op te treden. Bij dreiging van een BLEVE zal defensief worden opgetreden en zal ingezet worden op het z.s.m. ontruimen van het invloedsgebied. De bluswatervoorziening aan de openbare weg is wel geschikt voor de reguliere brandbestrijding en de bestrijding van secundaire branden.

Geconcludeerd kan worden dat:

Het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plan;

Het groepsrisico laag is en verandert niet ten gevolge van het onderhavig plan;

Het advies van de veiligheidsregio wordt opgevolgd.

Externe veiligheidsaspecten vormen daarom geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

6.1.4 Geur: 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 2013". Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

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

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. Er zijn geen agrarische bedrijven gelegen in de nabijheid van het plangebied, zodat er geen nadelige gevolgen zijn.

6.1.5 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 Techniekprincipe;
- 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 de nabijheid van of in het plangebied zijn er geen bedrijven met een belasting voor industriële geur. Er zijn voor het plangebied dan ook geen nadelige gevolgen.

6.1.6 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. De oprichting van 1 extra woning vormt dan ook geen belemmering. Andere luchtgevoelige bestemmingen worden niet toegevoegd. Voor het plangebied zijn er daarom geen nadelige gevolgen.

6.1.7 Straling

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

6.1.8 Water

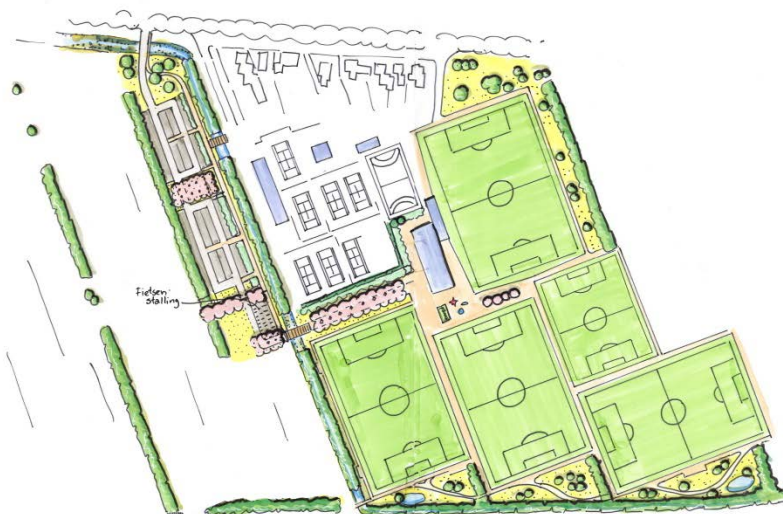
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit 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 de waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Plangebied

In de toekomstige situatie wordt er in het noordelijk deel een ecologische zone ingericht met wadi's en een zonnebloemenpark op een scheg. Het regenwater wordt in het noordelijk deel binnen het terrein vastgehouden en verwerkt door aanleg van wadi's en een sloot om de scheg. De waterschapsbelangen worden hiermee voldoende geborgd.

In het zuidelijk deel worden de sportvelden van de voetbalvereniging heringericht, waarbij een extra kunstgrasveld wordt aangelegd. Daarnaast wordt een centrale parkeerplaats aangelegd voor het gehele sportpark. De parkeerplaats wordt aangelegd in een groene setting (zie hieronder het inrichtingsplan). Het bruto oppervlak van de parkeerplaats bedraagt ca. 6.000 m². Aan de Osseweg wordt een vrijstaande woning toegevoegd.



Afbeelding 13: Sportpark

Overzicht verhard oppervlak

In de algemene regels bij de Keur 2015 wordt de mate van toename van het verhard oppervlak en de wijze waarop dit afvoert als criterium gesteld voor de vrijstelling van het verbod zonder vergunning water te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen (art. 3.6 van de Keur 2015).

Vrijstelling wordt verkregen indien aan onderstaande criteria voldaan wordt:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;*
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;*
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.*
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:*

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- 1. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);*
- 2. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;*
- 3. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.*

Fragment uit algemene regels bij de Keur 2015

De toename van het verhard oppervlak bepaalt grotendeels de invulling van de wateropgave. In het gebied ter plaatse van de toekomstige parkeerplaats is momenteel geen sprake van verharding. Het is volledig agrarisch gebied. In de toekomst is er sprake van 6.000 m² verhard oppervlak met 3.450 m² groen. De toename van het verhard oppervlak valt hiermee binnen criterium d (toename tussen 2000-10.000 m²) van de hierboven omschreven algemene regels uit de Keur 2015.

Voor de toename van het verhard oppervlak dienen compenserende maatregelen binnen het plangebied getroffen te worden conform de volgende rekenregel:

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De gevoeligheidsfactor voor dit gebied bedraagt 1,0. De benodigde totale compensatie in m³ bedraagt:
6.000 m² x 0,06 x 1,0 = 360 m³.

In de volgende paragraaf wordt omschreven hoe invulling gegeven wordt aan de wateropgave.

Invulling wateropgave

In het zuidelijk deel van het plangebied worden verschillende compenserende maatregelen gerealiseerd. In onderstaand overzicht zijn de geplande voorzieningen weergegeven met de hierop aangesloten verharde oppervlakken. Bij het ontwerp van de voorzieningen zijn de volgende principes gehanteerd:

- 10 mm berging en infiltratie op particulier terrein middels kratjes, voorzien van overloop naar openbaar terrein;
- Berging en infiltratie onder het kunstgrasveld, voorzien van overloop naar openbaar terrein conform de huidige situatie van het bestaande kunstgrasveld;
- Zoveel mogelijk oppervlakkige afvoer richting (verlaagde) groenvoorzieningen;
- Aanleg van een wadi t.b.v. waterberging en infiltratie, indien afvoer richting (verlaagde) groenvoorziening niet voldoende is.

In het zuidelijke plangebied wordt een (verlaagde) groenvoorziening aangelegd (3.450 m², gemiddeld 0.03 m lager gelegen dan aansluitende verharding). Dit betekent feitelijk een berging van 103,50 m³. De grootte van de groenvoorzieningen ten opzichte van het direct hierop aangesloten verhard oppervlak is niet toereikend. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om het regenwater te infiltreren. Als er gekozen wordt voor een bovengrondse infiltratievoorziening volstaat het aanleggen van een wadi van 100m lang, 6m breed en 0,6m diep. Via oppervlakkige afstroming kan bij hevige neerslag de overcapaciteit van de wadi's benut worden. De voorzieningen liggen boven GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en lozen via de bodem op het grondwater. Er is geen lozing of overloop op oppervlaktewater voorzien, ondanks dat er een A-watgang aan het projectgebied grenst.

Hiermee wordt voldaan aan de Keur 2015 en voldoet het bestemmingsplan.

6.1.9 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezonde 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 gezonde 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.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Daarnaast heeft het plangebied te maken met wegverkeerslawaai. Het gaat dan om de geluidsbelasting vanaf de N329 en de Osseweg. Voor de haalbaarheid van de realisatie van de woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het akoestische onderzoek (bijlage 8a) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) voor wegverkeerslawaai vanuit de Osseweg wordt overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt maximaal 61 dB(A). Voor het spoorweglawaai wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van het spoorweglawaai bedraagt 57 dB.

Daarom is een hogere grenswaardeprocedure nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voordat een hogere grenswaardenprocedure mag worden gevolgd, moet eerst bekeken worden of het mogelijk is om de geluidsbelasting terug te brengen. Ofwel door maatregelen aan de bron (aanpassingen aan de weg of het spoor), ofwel door maatregelen in de overdracht (bijvoorbeeld door middel van een geluidsscherm) te treffen. Zoals ook uit het akoestische rapport blijkt, zijn dergelijke maatregelen niet wenselijk. Het treffen van maatregelen stuit op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Daarom wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een hogere grenswaardenprocedure gevolgd. De hogere waarde wordt vastgesteld op 61 dB(A) voor wegverkeerslawaaï en 57 dB voor spoorweglawaaï. In het kader van het Bouwbesluit voor de oprichting van nieuwe woningen dient de binnenwaarde van een woning minimaal 33 dB(A) te zijn. Daardoor is binnen-niveau van 33dB(A) is gegarandeerd. Dit past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke geluidnota.

Uitgangspunt bij de herinrichting van het sportpark is het realiseren van een centrale parkeerplaats. De voetbalvereniging verplaatst de kantine en de kleedkamers naar een centrale plek bij de voetbalvelden. Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting hiervan is ook hiervoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 8b bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van de piekgeluidniveaus op de *bestaande* woningen er een overschrijding plaats vindt. Dit is echter al een bestaande situatie en bovendien is vanuit het Activiteiten besluit toetsing aan dit optredende maximale geluidniveau niet noodzakelijk. Voor de nieuwe woning speelt, net zoals in het kader van het Activiteiten besluit, het rijden van de personenwagens op de inrit een rol, ook hier wordt de overschrijding van 2 dB berekend, overige bronnen dragen dus niet noemenswaardig bij aan de geluidbelasting op deze nieuwe woning.

Op basis van het onderzoek kan dus worden geconcludeerd dat de verplaatsing van de inrit en de kantine niet leidt tot overschrijdingen van grenswaarden volgens het activiteiten besluit, wel blijft er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de indirecte hinder aanwezig, deze overschrijding neemt iets af door de verplaatsing van de inrit (minder ritten over de Ossenweg).

De nieuwbouw van de woning op de positie van de inrit naar de tennisbanen leidt mogelijk tot overschrijdingen in het kader van het Activiteitenbesluit. Het verkeer op de inrit laat een overschrijding zien van de grenswaarde in de avondperiode. Tevens wordt de voorkeursgrenswaarde voor de indirecte hinder overschreden. De voorkeursgrenswaarde van de indirecte hinder bedraagt maximaal 55 dB(A). De maximaal toelaatbare grenswaarde voor indirecte hinder is 65 dB(A) etmaalwaarde, maar wordt niet overschreden. Om te kunnen voldoen aan de richtwaarden is het noodzakelijk maatregelen te nemen. Het Bouwbesluit noopt tot het nemen van de voorgenoemde maatregelen. Een nieuwbouwwoning moet namelijk voldoen aan een minimale binnenwaarde van 33 dB. Met een gevelwering van 20 dB(A) op grond van het Bouwbesluit wordt de binnenwaarde van 35 dB(A) geborgd. Met deze maatregelen wordt voldaan aan de richtwaarden uit het Activiteitenbesluit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nog gekeken naar de geluidbelasting als gevolg van publiek/scheidrechter/trainer en spelers. Hieruit kan worden geconcludeerd dat op de bestaande woningen de piekgeluidbelasting vanwege het fluitsignaal grensoverschrijdend is. Dit is echter een al bestaande situatie en wordt niet beoordeeld onder het Activiteiten besluit derhalve zou dit niet als belemmering voor het voorgenomen initiatief (verplaatsing kantine en inrit) moeten worden gezien.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de gevolgde procedure hogere grenswaarden kan geconcludeerd worden dat de beoogde woning mogelijk is.

6.1.10 Gezondheid

Natuur, frisse lucht en rust hebben een positieve invloed op de volksgezondheid. Het buitengebied is voor veel burgers de plek om even bij te tanken. We zijn de afgelopen jaren echter ook geconfronteerd met negatieve effecten van het buitengebied. Met de uitbraak van de Q-koorts in onze regio zijn de gezondheidsrisico's van de intensieve veehouderij hoog op de agenda gekomen. Zeker ook voor dit landelijk gebied waar een hoge dichtheid mens/dier voorkomt zijn van dier op mens overdraagbare infectieziekten (zoönosen) een reëel gezondheidsrisico. De discussie over de kansen en bedreigingen van de (intensieve) veehouderij is nog lang niet uitgekristalliseerd. Wetenschappelijke inzichten geven wel handvatten over hoe de risico's die gepaard gaan met de veehouderij te beperken zijn. De afgelopen jaren zijn er diverse rapporten verschenen over de gevolgen van de (intensieve) veehouderij voor diergezondheid, dierenwelzijn, volksgezondheid, milieu en landschap. Inmiddels is op 30 november 2012 het langverwachte onderzoek van de Gezondheidsraad (getiteld 'Gezondheidsrisico's rond veehouderijen') verschenen.

Advies gezondheidsraad

In het rapport van de Gezondheidsraad wordt onder andere het volgende gesteld over endotoxineniveaus: *'Blijkens een recent uitgevoerd Nederlands onderzoek werden verhoogde endotoxineniveaus gemeten tot maximaal een afstand van ongeveer 250 meter van specifieke bedrijven. Op zeer korte benedenwindse afstand werden bij varkenshouderijen vijf- tot maximaal tienvoudige verhogingen ten opzichte van de achtergrondconcentratie gevonden'*. In paragraaf 5.4. (getiteld: 'Is het nodig en nuttig minimumafstanden tussen woongebieden en veehouderijbedrijven te hanteren?') wordt echter de conclusie getrokken dat *'kort geformuleerd ,minimumafstanden wel beleidsmatig maar niet gezondheidskundig zijn te onderbouwen'*.

Op 11 december 2012 hebben de GGD'en in Noord-Brabant gereageerd op het advies van de Gezondheidsraad. Zij concluderen dat er nauwelijks wettelijke houvast is voor te nemen preventieve maatregelen of te hanteren normen en dat er nauwelijks wetenschappelijke houvast is voor te nemen preventieve maatregelen of te hanteren normen. De GGD'en adviseren een beleidsmatige aanpak van het onderwerp gezondheid, gebaseerd op het 'Beoordelingskader Gezondheid en milieu'.

In december 2012 heeft ook de provinciale Gezondheidsraad gereageerd op het advies van de Gezondheidsraad. Ook de provinciale gezondheidsraad onderschrijft de noodzaak van een meer beleidsmatige aanpak, gebaseerd op dialoog en lokaal maatwerk.

Advies RIVM

Op 7 juli 2016 verscheen het langverwachte onderzoek van de Gezondheidsraad (getiteld 'Veehouderij en Gezondheid omwonenden'). Onderzocht is of het wonen in de buurt van veehouderijen effect kan hebben op de gezondheid van de omwonenden. In de nabijheid van het plangebied (en de toe te voegen woning) zijn er geen veehouderijen gevestigd. Er is geen belemmering op grond van gezondheid.

6.1.11 Lichthinder

Het aspect lichthinder speelt rondom het sportpark. Om de bestaande en nieuwe woning zoveel mogelijk te beschermen tegen lichthinder vanuit de verlichtingsarmaturen, is een rapportage opgesteld. Op basis van lichthinderberekening kan geconcludeerd worden dat in de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de grenswaarden voor de verlichtingssterkte. Rekening houdend met een dagelijks automatische uitschakeling om 23.00 uur, kan de conclusie worden getrokken, dat de verlichtingsinstallatie, geen onaanvaardbare lichtoverlast teweeg brengt. De rapportages zijn opgenomen in de bijlage.

6.2 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 (§ 6.2.1)
- Natuur (§ 6.2.2)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 6.2.3)

6.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader

De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

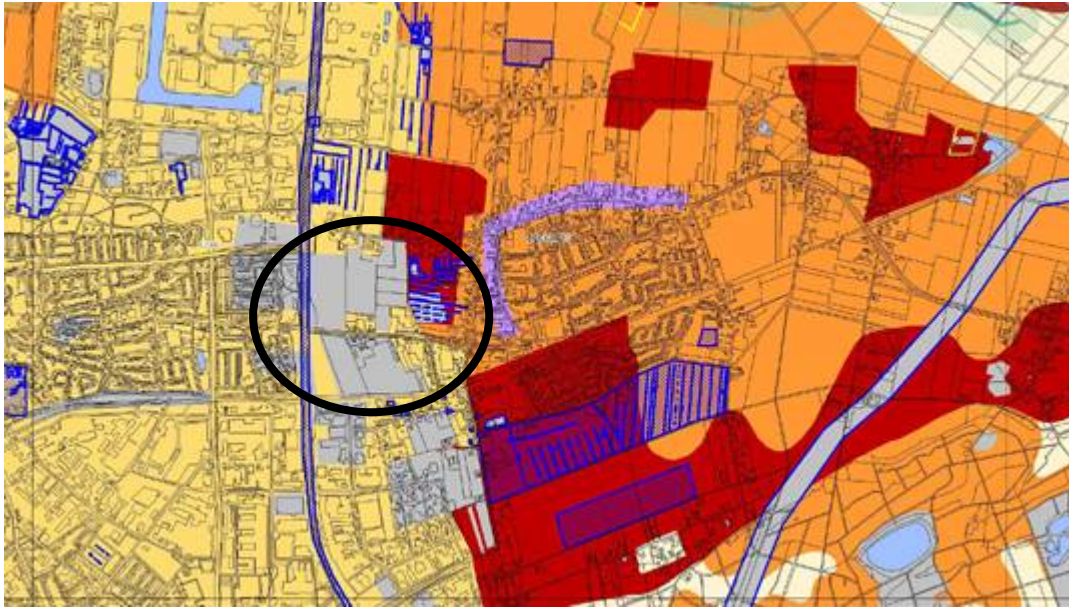
Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke verplichting vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Het is in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging op de verbeelding met een dubbelbestemming archeologie (Waarde archeologie) en bijbehorende bestemmingsregels.

Archeologie: bestemmingsplanregels

Zoals hierboven ook al kort aangestipt, vertaalt de gemeente Oss de wet (Wamz) 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.

Uit het gemeentelijk archeologiebeleid en de bijbehorende beleidskaart blijkt dat gedeelten van het gebied liggen in een gebied met een lage trefkans (licht gele kleur), een gebied dat is verstoord (grijze kleur) en een deel met een hoge trefkans (rode kleur). Voor het plangebied is daarom alleen een dubbelbestemming opgenomen voor het gebied met een rode kleur.



Afbeelding 14: Uitsnede Beleidsadvieskaart archeologie Oss 2010: plangebied binnen zwarte cirkel

Cultuurhistorie: wettelijk kader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd (Stb 2011, nr. 339). Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast.

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. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Verordening ruimte provincie 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 Verordening ruimte

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korte tijdshalve wordt naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De 'vlakken' die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de 'vlakken' zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Verordening ruimte en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld. Conform de Verordening ruimte liggen er geen cultuurhistorische waarden op het plangebied.

6.2.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen 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 verankerd in de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het 'nee, tenzij' principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. In sommige gevallen dient voor een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing bij het ministerie te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt alleen verleend, als aangetoond wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten.

Vanuit de Flora- en faunawet zijn er mogelijk belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling voor de revitalisering van sportpark De Koppelsteeg. Hiervoor is een rapport opgesteld, zie bijlage. Het plangebied vormt (mogelijk) leefgebied voor zwaardere beschermde vleermuizen. Effecten op vleermuizen zijn niet op voorhand uit te sluiten. Het oude clubgebouw biedt mogelijk vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen en de bommenrij aan de zuid- en westkant van het sportpark maken mogelijk deel uit van

essentiële vliegroutes van vleermuizen. Nader onderzoek naar deze soortgroep is noodzakelijk om effecten van de voorgenomen ingrepen tot sloop van het oude clubgebouw te kunnen bepalen. Voor indiening van een sloopvergunning moet dit nader onderzoek uitgevoerd zijn. De bommenrij aan de zuid- en westkant blijft behouden. Daarnaast moet bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels tijdens het broedseizoen (globaal half maart – augustus). Alle vogelnesten zijn namelijk beschermd tijdens het broedseizoen. Van belang is dat broedende vogels niet verstoord worden gedurende deze periode.

Voor verlening van omgevingsvergunning dient voldaan te worden aan de milieuregelgeving, waaronder de Flora- en faunawet.

Natuurbeschermingswet

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is gelegen op een afstand van circa 13 km van het plangebied. Dit Natura 2000-gebied is opgenomen in het PAS (programma aanpak stikstof) wat inhoudt dat het tenminste één stikstofgevoelig habitatype bevat dat gevoelig is voor overbelasting door stikstof. Een toename in stikstofbelasting is in dit specifieke geval niet van toepassing. Door de beperkte omvang van de revitalisering zal naar verwachting een zeer beperkte toename in stikstof-uitstoot plaatsvinden. Ook is de afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden zodanig dat effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand zijn uitgesloten. Daarom geldt dat, ten aanzien van stikstofuitstoot, vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 geen belemmeringen aan de orde zijn. Nadere vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

6.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt en de aanleg van een parkeerterrein wat wij beschouwen als een infrastructureel werk. Omdat de provincie de zone Oss – Berghem niet tot het bestaand stedelijk gebied rekent, moet voldaan worden aan de regels voor het toevoegen van woningen in het gemengd landelijk gebied en maatwerk voor het parkeerterrein.

De woning wordt gerealiseerd op de huidige inrit van het sportpak en sluit direct aan bij het bebouwingslint langs de Osseweg. Dit gebied, de hele zone Oss – Berghem, is in de Verordening wel aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking, stedelijk concentratiegebied. Daarmee is het mogelijk om de woning toe te voegen op basis van artikel 8.2 Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties. Naast de landschappelijke en stedenbouwkundige waarborgen stelt dit artikel ook dat geen inbreuk mag worden gemaakt op de ruimte voor ruimte regeling.

De gemeente Oss heeft de programmatische doelstelling van ruimte voor ruimte woningen al bereikt. Maar de nieuwe woning moet als gevolg van dit artikel ook gepaard gaan met een inspanning die vergelijkbaar is met een ruimte voor ruimte woning. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap moet dan een tegenprestatie geleverd worden die vergelijkbaar is met een bouwtitel voor een ruimte voor ruimte woning.

In dit geval maakt de kwaliteitsverbetering van het landschap onderdeel uit van de totale gebiedsontwikkeling in de zone Oss – Berghem. In de zone is en wordt geïnvesteerd in groene en rode functies om de waarden van het gebied te versterken en de plek meer betekenis te geven binnen het stedelijk concentratiegebied Oss en Berghem (Zie hiervoor paragraaf 3.2 inrichting van de Spaander Straatsche Akkers als basismodel en als groeimodel).

Concreet wordt er bijvoorbeeld bijna 3 hectare nieuwe natuur gerealiseerd op gronden die nu nog agrarisch in gebruik zijn. De afwaardering van deze gronden en de realisatie en beheerkosten van deze 3 hectare bedraagt ruimschoots meer dan € 120.000,-. Daarnaast wordt het sportpark met groen omkleed zoals blijkt uit het bij deze toelichting gevoegde inrichtingsplan van het sportcomplex.

Met deze groene ontwikkeling wordt daarmee aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap en het principe van maatwerk voldaan.

6.2.4 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. Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Ten aanzien van dit plangebied gaat het slechts om de toevoeging van één woning en overigens om het vastleggen van een bestaande situatie. Voor de nieuwe woning geldt dat er parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op het eigen terrein.

6.3 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.

6.4 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Voor onderhavig bestemmingsplan is er geen sprake van dergelijke milieugevolgen. Er is daarom geen m.e.r. opgesteld.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

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

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

7.2 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.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op het bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Deze uitvoerbaarheid heeft in het bijzonder betrekking op de financieel economische uitvoerbaarheid. In dat verband is hiernaar onderzoek verricht.

8.1.1 Gemeentelijke kosten

Dit bestemmingsplan omvat een woningbouwkavel aan de Osseweg en de aanleg van een centraal parkeerterrein voor het sportcomplex.

De realisatie van de woning betreft een vrijkomend perceel in het kader van de herinrichting van sportpark De Koppelsteeg. De kosten van de gemeente bestaan uit plan- en apparaatskosten, eventuele tegemoetkomingen in schade als gevolg van het plan en de kosten van het bouwrijp maken van het bestemmingsplangebied. Omdat de provincie de zone Oss – Berghem niet tot het bestaand stedelijk gebied rekent, moet voldaan worden aan de regels voor het toevoegen van woningen in het gemengd landelijk gebied. Overeenkomstig artikel 3.2 van deze verordening, is de gemeente verplicht om aan te geven welke fysieke verbeteringen in het landschap worden uitgevoerd. Uitgaande van de regelgeving, moet bij de ontwikkeling van een nieuwe woning, een bedrag van minimaal € 120.000,- aan ruimtelijke kwaliteit geleverd worden. In het totale gebied ontwikkelt de gemeente 2,92 ha. nieuwe natuur. We rekenen met een basiswaarde van € 6,50/m² voor de aanleg van nieuwe natuur en het afwaarderen van de bestemming 'agrarisch' naar 'natuur'. De totale ruimtelijke kwaliteitsslag aan de noordzijde van de Osseweg bedraagt dan € 190.000,-. Dit bedrag is dus hoger dan de minimale verplichte ruimtelijke kwaliteitsslag.

De aanleg van een parkeerterrein betreft een infrastructureel werk. Daarop is maatwerk van toepassing. Hieraan is uitvoering gegeven door de groene inpassing van het sportcomplex.

De opbrengst in deze exploitatieopzet bestaat uit de verkoop van het genoemde woningbouwkavel. Deze opbrengst worden deels gebruikt voor de aanleg van de verplichte landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het overige deel van de opbrengsten gebruiken we voor de inpassing van het sportcomplex. Tot slot gebruiken we de gemeentelijke reconstructiegelden om de meerkosten van de nieuwe natuur in het noordelijk gebied (Spaander Straatsche Akkers) mogelijk te maken.

Naast de ontwikkeling van de nieuwe natuur, legt de gemeente ook een landschapselement (terp met zonnecellen in de vorm van bloemen) aan met een oppervlakte van ca. 1,25 ha. De kosten van de aanleg van deze terp en de zonnebloemen, worden gedekt vanuit het project 'reconstructie N329 – Weg van de toekomst'.

De gemeente heeft de grond binnen het plangebied grotendeels in eigendom. De grond ter plaatse van de woningbouwkavel is volledig eigendom van de gemeente. De werkzaamheden inzake het bouwrijp maken zullen binnen korte tijd na vaststelling van het bestemmingsplan worden verricht. Gezien de omvang en de ligging van deze woningbouwkavel en het beperkte aanbod van vrije sector kavels in Berghem, is het aannemelijk dat er voldoende markt is om de kavel af te kunnen zetten.

De herinrichting van sportpark De Koppelsteeg is voor rekening en risico van Berghem Sport. De gemeenteraad heeft middels een separaat raadsbesluit gelden ter beschikking gesteld voor de dekking van de herinrichtingskosten.

De kosten en opbrengsten overziend is er sprake van een sluitende exploitatie en is het bestemmingsplan voor de gemeente financieel economisch uitvoerbaar. Op grond van het vorenstaande kan gesteld worden dat de uitvoering van dit bestemmingsplan ruimschoots binnen de planperiode van 10 jaar gerealiseerd kan worden

8.1.2 Kostenverhaal

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de kosten van grondexploitatie te verhalen in het geval het bestemmingplan voorziet in een aangewezen bouwplan. In artikel 6.2.1 Bro is de term aangewezen bouwplan gedefinieerd. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een vrijstaande woning. Daarmee voorziet het volgens het daarover bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in een aangewezen bouwplan. In beginsel bestaat daarmee de plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Op deze plicht bestaat een uitzondering indien het verhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Het betreft hier een perceel grond dat eigendom is van de gemeente. Het kostenverhaal is via de verkoop van het perceel anderszins verzekerd; het stellen van locatie-eisen is niet noodzakelijk. Het is daarom niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Planschade

Er doen zich geen situaties voor waarin voorshands aangenomen moet worden dat er een risico op planschade ontstaat. De gemeente is eigenaar van de gronden en afwenteling is niet mogelijk. Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

8.1.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

De visie welke ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 september 2015 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 23 september 2015 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op de visie. Het eindverslag van deze inspraak is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Het college heeft besloten het bestemmingsplan niet in voorontwerp ter visie te leggen.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn bij brief van 1 februari 2017 de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage (Nota van zienswijzen en wijzigingen 'Mettegeupel-Oost-Oss-2017') opgenomen bij deze toelichting.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 februari 2017 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 1 februari 2017 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.