

BESTEMMINGSPLAN

Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss - 2024

Toelichting



Bestemmingsplan 'Spoorlaan/Zwaluwstraat Oss – 2024'

Gemeente Oss,
27 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	10
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	15
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	21
4.1	Wettelijk kader	21
4.2	Rijksbeleid	23
4.3	Provinciaal beleid	24
4.4	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	35
5.1	Landschap	35
5.2	Natuur	36
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	42
5.4	Mobiliteit en parkeren	46
5.5	Water	50
5.6	Defensie	55
5.7	Milieuaspecten	56
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	72
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	75
6.1	Algemeen	75
6.2	Regels	75
Hoofdstuk 7	Handhaving	79
7.1	Beleidskader	79
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	79
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	80
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	81
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	82
9.1	Omgevingsdialoog	82
9.2	Vooroverleg	84
9.3	Zienswijzen	84

BIJLAGEN

- Bijlage 1 – Regiekaart
- Bijlage 2 – Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 3 – Ecologisch werkprotocol fase 1
- Bijlage 4 – Quicksan flora en fauna fase 2
- Bijlage 5 – Boom Effect Analyse
- Bijlage 6 – Trillingenonderzoek
- Bijlage 7 – Parkeerbalans auto en fiets
- Bijlage 8 – Watertoets
- Bijlage 9 – Onderzoek Bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 10 – Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 11 – Externe veiligheid
- Bijlage 12 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage 13 – M.e.r. aanmeldnotitie
- Bijlage 14 – Omgevingsdialoog
- Bijlage 15 – Bezonningsstudie

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Spoorlaan/Zwaluwstraat Oss – 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oss en Brabant Wonen (hierna: de initiatiefnemers) zijn voornemens 144 bestaande woningen (grondgebonden en beneden-bovenwoningen) in de Vogelbuurt in Oss te slopen en hier maximaal 268 woningen voor in de plaats te bouwen (190 appartementen en 78 grondgebonden woningen).

De bestaande woningen in de Vogelbuurt werden gebouwd tussen 1950 en 1960 en voldoen op veel punten niet meer aan de eisen van nu, waardoor onderhavig voornemen tot stand is gekomen. Brabant Wonen is voornemens de buurt te ontwikkelen naar een nieuwe moderne woonwijk. Het is de wens om een bereikbare, gezonde, duurzame en ontspannen woonwijk te realiseren.

De beoogde kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving in de Vogelbuurt past binnen de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling van een groot deel van Schadewijk, zoals verwoord in de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Schadewijk van de gemeente Oss. Deze aanpak van de fysieke leefomgeving staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van het Wijkprogramma Schadewijk, dat al sinds 2018 loopt. Dit programma is gericht op het verbeteren van de sociale veerkracht van bewoners en het opvoed- en opgroei-klimaat in Schadewijk.

De ingrepen die hiermee gepaard gaan, betreffen onder andere de sloop van de nog bestaande woningen (een gedeelte is al gesloopt) en de realisatie van nieuwbouw. De nieuwe bouwblokken komen vrijwel volledig ter plekke van de oude bouwblokken te liggen. Het parkgedeelte in het oostelijk deel van het plangebied blijft behouden.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de Vogelbuurt, een woonbuurt die onderdeel uitmaakt van de woonwijk Schadewijk, gelegen in het oosten van de kern Oss.

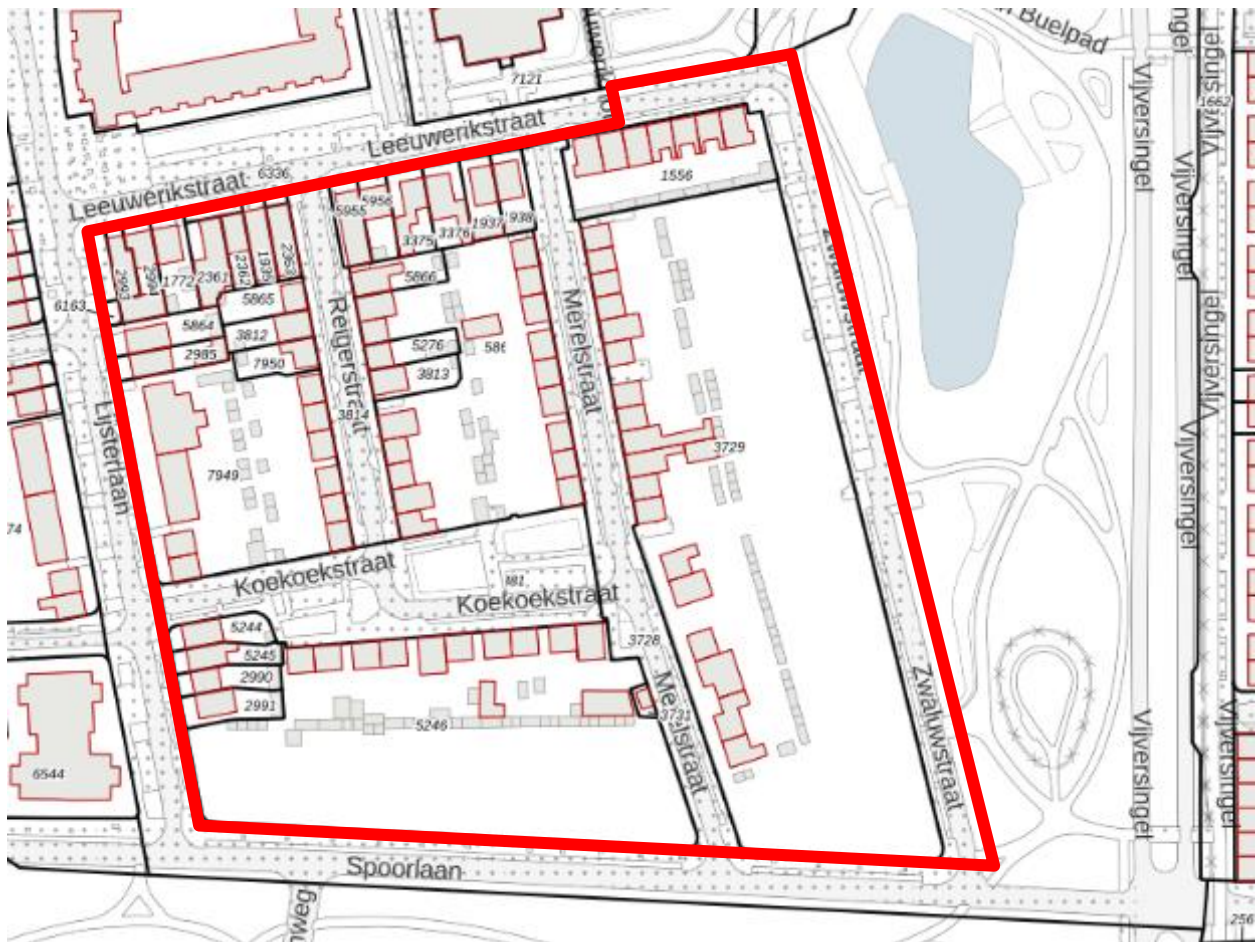
Het plangebied betreft het gebied dat wordt ingesloten door de Leeuwerikstraat (noord), Zwaluwstraat (oost), Spoorlaan (zuid) en Lijsterlaan (oost). Direct ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Oss-Nijmegen.

68 Beneden-bovenwoningen aan de Spoorlaan en de Zwaluwstraat zijn reeds gesloopt in december 2022. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4 hectare.

Op de navolgende afbeelding is de ligging en zijn de kadastrale percelen van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (rood aangegeven, bron: PDOK Viewer)



Figuur 1.2 Kadastrale percelen plangebied (rood aangegeven, bron: PDOK Viewer)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan “Vogelbuurt te Oss” gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Bestemmingsplan ‘Schadewijk – Oss – 2015’	17 december 2015
Bestemmingsplan ‘Parapluplan Wonen – 2023’	16 juni 2023

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

Bestemmingsplan ‘Schadewijk – Oss – 2015’

Op basis van dit bestemmingsplan gelden de planlocatie de volgende bestemmingen:

- Tuin;
- Verkeer - Verblijf;
- Wonen – Halfvrijstaand;
- Wonen – Rijen;
- Wonen – Woongebouwen;
- Gemengd – 2.

Daarnaast geldt over het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘geluidszone – industrie’ vanwege de ligging nabij het gezoneerd industrieterrein Moleneind-Landweer-Danenhoef.

Weliswaar geldt voor grote delen van de te herontwikkelen gronden een woonbestemming en gedeeltelijk zijn ook bouwvlakken opgenomen, maar deze liggen niet precies op de locaties waar de nieuwbouw is voorzien. Daarbij is de woningtypologie van de nieuwbouw, met name appartementen en enkele aaneengebouwde woningen, niet passend binnen de aangeduide typologie volgens het geldende bestemmingsplan. Ook worden met het bouwplan andere bouw- en goothoogtes voorzien dan dat op grond van het geldende bestemmingsplan toegelaten is (goothoogte maximaal 6 en bouwhoogte maximaal 11 meter). Tot slot wordt het park Waterlaat vergroot en doorgetrokken tot aan de nieuwbouw aan de Zwaluwstraat. De Zwaluwstraat zelf zal haar verkeersfunctie verliezen en als groen worden ingericht en bestemd.

De beoogde herontwikkeling is op basis van het huidige bestemmingsplan dan ook niet mogelijk.

Bestemmingsplan ‘Parapluplan Wonen – 2023’

Dit bestemmingsplan is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Oss en dus ook voor het gehele plangebied. In het paraplubestemmingsplan herzien we begrippen die voorwaarden bevatten waaronder gewoond mag worden. Met de inwerkingtreding van dit parapluplan beschikt de gemeente over uniforme definities voor begrippen die met huishouden en wonen te maken hebben. De definities uit dit parapluplan zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Bestemmingsplan Schadewijk – Oss- 2015" (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in Vogelbuurt, in de wijk Schadewijk. Schadewijk is gelegen ten oosten van het centrum van Oss.

Ontstaansgeschiedenis

De wijk Schadewijk ligt ten oosten van het stadscentrum van Oss. Schadewijk is een woonwijk die in verschillende perioden na de Tweede Wereldoorlog is gebouwd. De vooroorlogse bebouwing is nog te vinden aan de oude lintstructuren van de Berghemseweg, Schadewijkstraat en de Teugenaarsstraat. De bebouwing in de Vogelbuurt is gebouwd tussen circa 1945 en 1960 en omvat vooral huurwoningen in rijen en in de vorm van beneden-bovenwoningen. Deze woningen beginnen verouderd te raken en betreffen woningen die niet toekomstbestendig en levensloopbestendig worden geacht. Zeker in de huidige tijd zijn verouderde wijken een probleem. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten dat de wijk Schadewijk de eerste aardgasvrije wijk van Oss moet worden. Om dit mogelijk te maken is er een forse renovatie in de wijk nodig, waarbij sloop ruimte zal moeten bieden voor levensloopbestendige (nieuwe) woningen. Hiervoor komt een deel van de Vogelbuurt ook in aanmerking.

Stedenbouwkundige en functionele karakteristiek

De hoofdstructuur van Schadewijk wordt gevormd door de hoofdwegen: Singel 40-45, Kapelsingel en Vijversingel en door enkele historische wegen zoals de Berghemseweg, Schadewijkstraat en de Teugenaarsstraat, die als oude radialen nog herkenbaar zijn. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Vogelbuurt naar de buurtontsluitingswegen vindt plaats vanuit Spoorlaan op de Vijversingel en vanuit de Lijsterlaan richting Berghemseweg, Vijversingel/Kapelsingel en verder naar de Singel 1940-1945. De Spoorlaan heeft daarnaast een functie als lokale fietsverbinding (oost-west).

De inrichting van de straten is over het algemeen formeel. Er is veelal sprake van een sterke opdeling in rijbaan, parkeervakken en een trottoir of stoep. Woningen staan soms direct aan het trottoir of hebben nog een stoepje als overgang naar de woning.

De vroegere stedenbouwkundige opzet en de ontwikkeling van de wijk Schadewijk, is hedendaags nog altijd in grote lijnen terug te vinden. Het raamwerk wordt gevormd door grote lijnen in de vorm van bebouwingslinten (oost-westrichting), welke worden doorbroken door naoorlogse lanen in noord-zuidrichting. Het informele karakter van deze bebouwingslinten staat in de huidige situatie in contrast met de meer formele en rationele opzet van de later aangelegde woonstraten.

De bebouwingslinten en lanen vormen de belangrijkste structuurdragers in het gebied en vormen een duidelijk kapstok voor nieuwbouwonontwikkelingen. Hiermee kan de essentie van de oorspronkelijke wijk worden teruggebracht.



Figuur 2.1 Schadewijk_stedenbouwkundige hoofdopzet bestaande uit linten, lanen en singels (plangebied rood aangeduid, bron: Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Schadewijk, 2023)

Het oudere gedeelte van de wijk, waar ook de Vogelbuurt toe wordt gerekend, kent een fijnmazige blokkenstructuur waarin weinig ruimte voor openbaar groen is gereserveerd. Veelal staan de woningen direct aan de stoep. De woonblokken zijn veelal in de stijl van de Delftse School gebouwd. Over het algemeen bestaat de bebouwing uit twee lagen met een kap. Er komen zowel woongebouwen (benedenbovenwoningen) als rijen en half-vrijstaande woningen voor.

Schadewijk is een wijk met relatief weinig groen en water. Het groen bevindt zich vooral aan de randen van de wijk. Ten zuiden, tussen de Spoorlaan en de spoorlijn Oss-Nijmegen ligt een groenstrook en het wijkpark Waterlaat – dat tegelijkertijd met de Vogelbuurt is aangelegd – grenst direct ten oosten aan het plangebied. In dit buurtpark bevindt zich het enige oppervlaktewater in Schadewijk. Het is een solitaire vijver die geen specifieke functie heeft in de waterhuishouding. Door omvang en ligging heeft het park vooral betekenis voor de aangrenzende buurten. De groengebieden langs de rand vormen dan ook een aantrekkelijke uitloopgebieden vanuit de aangrenzende buurten. Binnen de Vogelbuurt wordt het groen vooral gevormd door de aanwezige bomenstructuren (zoals aan de Zwaluwstraat) en tuinen van particulieren.

Sloop woningen

Brabant Wonen heeft zowel een woononderzoek onder bewoners, als een technisch onderzoek gedaan naar de woningen. Daaruit is gebleken dat er veel nodig is om de woningen geschikt te maken voor de toekomst en dat een renovatie erg ingrijpend zou zijn. Met enkel renovatie kan Brabant Wonen niet de kwaliteit en verbetering realiseren die nodig is om de woningen weer toekomstbestendig te maken. Het volledig vervangen van de woningen biedt daarom volgens Brabant Wonen meer kansen om comfortabele woningen te bouwen en tegelijk meer voor de buurt te bereiken.

Sloopbesluit

Het sloopbesluit geldt voor de woningen aan de Merelstraat 1 t/m 36, Koekoekstraat 1 t/m 19, Reigerstraat 7 t/m 17 (oneven), 12 t/m 20 (even), Leeuwerikstraat 33 t/m 45, Lijsterlaan 36,38 en Lijsterlaan 16 t/m 34 (even) in Oss.

In december 2022 werden de meeste van deze huurwoningen op de hoek van de Spoorlaan en Zwaluwstraat gesloopt. Dit zijn de woningen die oranje gearceerd zijn op de navolgende afbeelding. Blauw gearceerd zijn de woningen die de bestaande bebouwing weergeven.



Figuur 2.2 Overzichtstekening, de oranje woningen zijn reeds gesloopt (Zwaluwstraat en Spoorlaan) en de blauwe woningen weergeven de bestaande woningen



Figuur 2.3 Impressiebeelden huidige buurt: Reigerstraat (boven) en Merelstraat (beneden) (bron: Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

Een deel van de Vogelbuurt in Oss ondergaat de komende jaren een metamorfose. Het gaat om het gebied tussen de Leeuwerikstraat, Zwaluwstraat, Spoorlaan en Lijsterlaan. De huidige huurwoningen werden gebouwd tussen 1950 en 1960 en voldoen op veel punten niet meer aan de eisen van nu. De bestaande huurwoningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe, energiezuinige woningen. Daarnaast wordt de buurt groener en komt er meer ruimte voor ontmoeting. Het plan zal enkele jaren in beslag nemen, waarin de buurt stap voor stap wordt vernieuwd. Door het plan worden niet alleen de woningen, maar ook het groen, de parkeerplekken en voorzieningen in de buurt verbeterd.

Er zijn zowel sociale huurwoningen, woningen in de middeldure huur, als koopwoningen voorzien. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillende inkomens en gezinssamenstellingen. Ook de veranderde woonwensen spelen een rol. Zo komen er bijvoorbeeld woningen voor kleinere huishoudens. Daarnaast biedt dit nieuwe ontwerp ook ruimte om meer woningen te bouwen. En dat is hard nodig in de huidige woningnood. Dit wordt bereikt door het inpassen van appartementengebouwen van drie tot vijf verdiepingen aan de randen van het plangebied. Dit is ook weergegeven op de navolgende situatietekening.



Figuur 3.1 Impressie nieuwe situatie gezien vanaf de Lijsterlaan (indicatief, bron: Brabant Wonen)

De beoogde herontwikkeling van de Vogelbuurt zorgt voor een kwaliteitsverbetering van zowel de woningvoorraad als de woonomgeving in dit deel van de Schadewijk. Het project staat niet op zichzelf, maar draagt bij aan het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen voor een groot deel van de wijk, geformuleerd in de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Schadewijk. Door het toevoegen van gevarieerde en toekomstbestendige woningen verbeteren we de kwaliteit van de woningvoorraad. En door de gekozen ruimtelijke opzet zorgen we voor een groenere, gezondere en veilige leefomgeving. Het verbeteren en differentiëren van de woningvoorraad komt ook voort uit het Wijkprogramma Schadewijk, dat zich vooral richt op sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke opgaven in de wijk.

Brabant Wonen en de gemeente Oss constateren dat in het plangebied meer woningen zijn te realiseren dan er worden gesloopt, waardoor er koop- en vrije sectorhuurwoningen kunnen worden toegevoegd aan een woningvoorraad die thans geheel uit sociale huurwoningen bestaat. Er worden meer sociale huurwoningen gerealiseerd dan zijn of worden gesloopt. Hiermee is Brabant Wonen in staat om huurders uit andere delen van Schadewijk die gerenoveerd en/of gesloopt worden de mogelijkheid te geven om naar deze nieuwbouwwoningen te kunnen doorstromen. Partijen spreken, voordat de herziening van het bestemmingsplan Zwaluwstraat/Spoorlaan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, af welk project of welke projecten dit in Schadewijk zijn.

Uitgangspunt binnen de herontwikkeling is het versterken en verbeteren van het aanwezig raamwerk, bestaande uit oorspronkelijke bebouwingslinten, naoorlogse lanen en belangrijke verkeersaders. Er wordt aansluiting gezocht bij de gesloten en halfopen blokverkaveling, waarbij de woningen zo worden gepositioneerd, dat besloten pleinen en straten gevormd worden. Er wordt gestreefd naar een ingetogen, zorgvuldig ontwerp.

De lanen en de typische architectuur van de Schadewijk (rode bakstenen, oranje pannendaken en elementen uit de Delftse School) komen op speelse wijze terug in het ontwerp. Brabant Wonen wil de buurt flink verduurzamen. De nieuwe huurwoningen krijgen geen gasaansluiting en hebben hierdoor een lagere CO₂-uitstoot. Doordat de woningen energiezuinig zijn, blijven de woonlasten betaalbaar. De gemeente Oss wil de buurt klimaatadaptief maken. Door te zorgen voor meer groen tussen de woningen, wordt het in de zomer minder heet (hittestress). Hierdoor is het prettiger wonen en leven. Daarnaast wordt Schadewijk de eerste wijk in Oss die van het gas afgaat.



Figuur 3.2 Plantekening nieuwe situatie (indicatief, bron: Brabant Wonen)

Uitgangspunten stedenbouw

- Het plangebied wordt begrensd door singels, lanen en straten. Aan de singels wordt gebouwd in 4 à 5 lagen, aan de lanen in 2 à 3 lagen en aan de straten 2 lagen.
- Sfeer en karakter als volkswijk behouden.
- Meer groen in de buurt, onder andere door een ruimtelijke verbinding met het Vijverpark. Hierdoor wordt de huidige Zwaluwstraat opgeheven.
- Ontmoeten faciliteren met het maken van woonstraten.
- Hierdoor wordt het parkeren verplaatst naar de achtergebieden.
- Alle begane grond woningen en/ of appartementen worden voorzien van een tuin.

Uitgangspunten architectuur

- De bestaande Delftse school architectuur gebruiken als inspiratie voor het nieuwe ontwerp.
- Informele gevelcomposities zodat er een sfeer wordt gecreëerd aansluitend bij het volkse karakter.
- Een gevelindeling geeft op beperking van hittestress in de woningen.

Planuitleg

- Gevels aan het Vijverpark, Leeuwerikstraat en Spoorlaan worden 4 à 5 lagen hoog. De bovenste laag uitgevoerd als een setback.
- Informele gevelcomposities middels ramen en balkon plaatsing.
- Het architectonisch accentueren van de doorbraak naar het Vijverpark.
- De gevels aan de Spoorlaan 2 à 3 lagen hoog. De straatwand is vormgegeven met nadruk op de driedaagse blokken. Ook hier een informele raam -en balkonplaatsing.
- De gevels van de grondgebonden woningen zijn ook informeel vormgegeven. De woningen aan het Koekoekpark uitvoeren met een dubbelhoge stalen arcade om het Koekoekpark als hart van de wijk te accentueren.
- In de binnengebieden het parkeren situeren tussen de bergingen, om ruimtelijke dominantie van auto's te voorkomen. Onder de appartementen aan het Vijverpark komt een parkeerkelder.
- Binnengebieden uitvoeren met waterdoorlatende verharding.

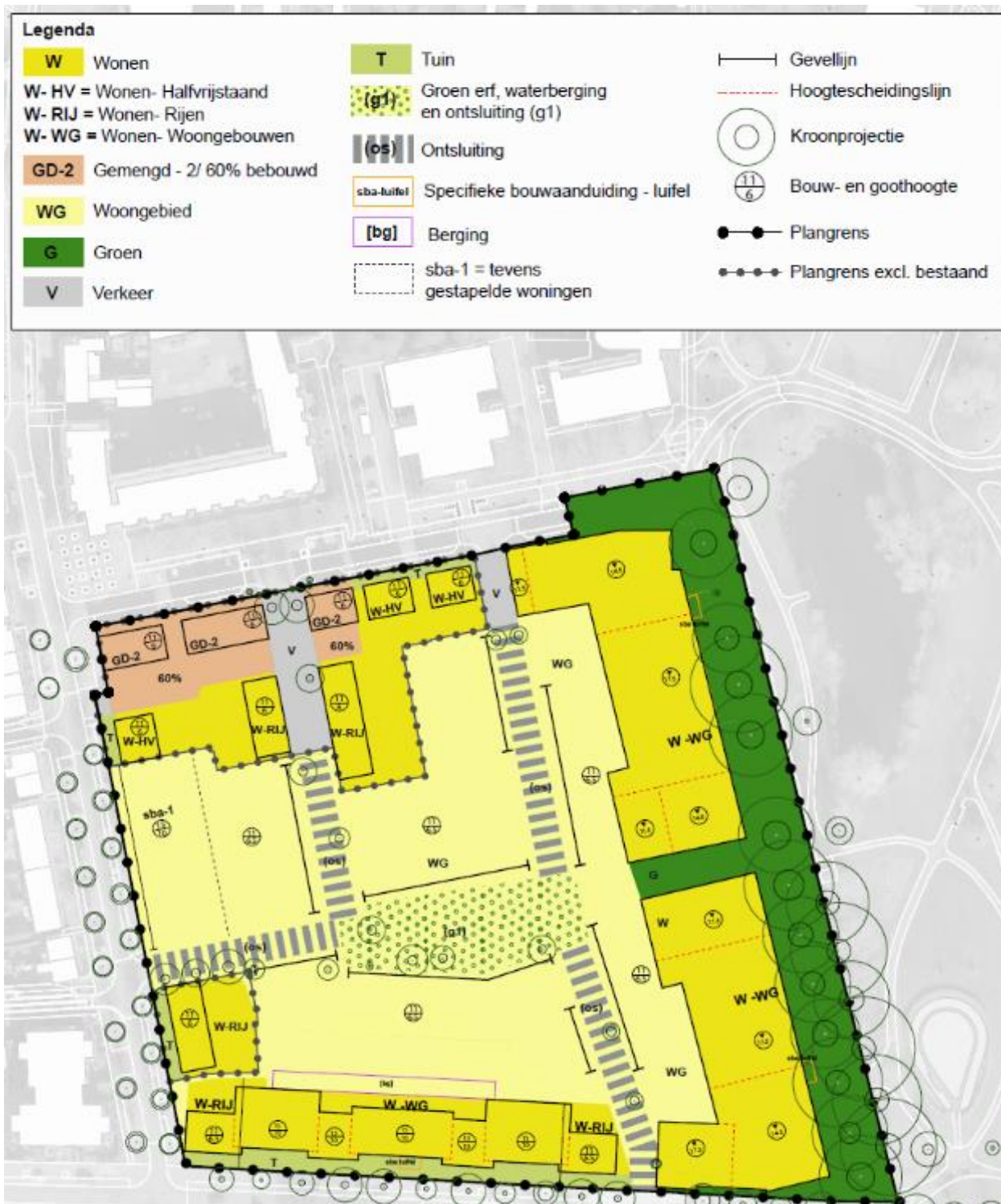
Regiekaart en fasering

Voor het plan is een regiekaart opgesteld. Dit betreft de juridisch-planologische doorvertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten en de planuitleg in de planregels en verbeelding.

Het project is opgedeeld in 2 fases: fase 1 (hoek Spoorlaan-Zwaluwstraat, de bestaande woningen zijn hier reeds gesloopt) en fase 2 (herstructurering en transformatie Vogelbuurt gronden Brabant Wonen). Voor de eerste fase van het project is er al een behoorlijk concreet ontwerp zodat deze gedetailleerd bestemd is ('Wonen – Rijen' en 'Wonen – Woongebouwen'). Aan het Vijverpark zijn appartementen voorzien 4 à 5 lagen hoog. Bij de positionering van de appartementenblokken is rekening gehouden met de waardevolle bomenstructuur aan de Zwaluwstraat. Hieronder zijn parkeerkelders voorzien. Aan de Spoorlaan zijn appartementen en rijwoningen (bestemming 'Wonen – Rijen' en 'Wonen – Woongebouwen') voorzien in 2 à 3 lagen hoog.

Voor fase 2 is gekozen te werken met een globale eindbestemming 'Woongebied' waarbinnen meer flexibiliteit is om met bouwblokken, inrichting en typologieën te schuiven. Dit omdat de exacte verkaveling nog niet vastligt. De gevellijnen zijn wel vastgelegd, zodat de oriëntatie van de woningen vastligt. De toekomstige ontsluiting is ook aangeduid, met nog enige marge. Het Koekoekpark als groene hart van de nieuwe wijk is geborgd middels een aanduiding.

Voor het noordelijke deel van de Vogelbuurt en een deel aan de Lijsterlaan (deze gronden zijn geen eigendom van Brabant Wonen) is de vigerende bestemming ('Wonen – Halfvrijstaand', 'Wonen – Rijen' en 'Gemengd – 2') overgenomen.



Figuur 3.3 Regiekaart: doorvertaling stedenbouwkundige uitgangspunten en de planuitleg in de planregels en verbeelding

Programma

Met onderhavig plan wordt voorzien in maximaal 268 woningen, verdeeld over sociale huur, middeldure huur en koop. Het programma is geschikt voor verschillende inkomens en verschillende gezinssamenstellingen. Ook de veranderde woonwensen spelen een rol. Zo komen er bijvoorbeeld woningen voor kleinere huishoudens.

Hiervan wordt circa 60% in de sociale sector gebouwd en circa 40% in de middeldure koop/koop sector. De bestaande koop- en huurwoningen, welke geen onderdeel uitmaken van het sloop-nieuwbouwdeel, zijn niet meegenomen in deze telling, maar zorgen uiteindelijk voor een hoger koop/middelduur huur percentage voor de gehele buurt.

Tabel 3.1: Woonprogramma Vogelbuurt

Fase 1 (Spoorlaan – Zwaluwstraat)	Aantal appartementen	Aantal grondgebonden woningen	Totaal
Sociale huur	127	6	133
Middeldure huur	42	0	42
Fase 2 (binnengebied)	Aantal appartementen	Aantal grondgebonden woningen	Totaal
Sociale huur	0	37	37
Middeldure huur	12	14	26
Koop	9	21	30
Totaal	190	78	268



Figuur 3.4 Vogelvlucht fase 1 met type en prijssegment woningen



Figuur 3.5 Vogelvlucht fase 2 met type en prijssegment woningen

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor. Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

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

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

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

Beoordeling plan

Het bestemmingsplan "Spoorlaan/Zwaluwstraat Oss - 2024", gelegen aan de Spoorlaan-Zwaluwstraat in Oss, maakt de realisering van maximaal 268 woningen mogelijk. Het programma wordt in twee fasen gerealiseerd en bestaat uit:

Sociale huur	127 appartementen, 43 grondgebonden woningen totaal 170 woningen (63%)
Middeldure huur	54 appartementen, 14 grondgebonden woningen, totaal 68 woningen (26%)
Koop v.o.n. <€390.000	9 appartementen, 21 grondgebonden woningen, totaal 30 woningen (11%)
Totaal 268 woningen	

In totaal valt 100% in de categorie betaalbaar en er is dus sprake van veel variatie in woningtypen en prijssegmenten. Veel woningen zijn levensloopbestendig (gelijkvloers) waardoor kan worden ingespeeld op onder meer de woonbehoefte van senioren.

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

Beschrijving behoefte

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

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

- Rijkswaarden
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening

- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

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

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

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

Doorwerking plangebied

Geen van de bovengenoemde belangen is bij de ontwikkeling in het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

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

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van nationale belangen waarmee in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Wel worden de nieuwe woningen minimaal conform de BENG-eisen opgeleverd, is er aandacht voor klimaat en beperken van hittestress en wordt op die wijze invulling gegeven aan de verandering in de energievoorziening.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdogaven gesteld:

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

Doorwerking plangebied

Middels onderhavig plan wordt herstructurering van een deel van de Vogelbuurt mogelijk gemaakt. Doel van het plan is onder andere het vergroenen en verduurzamen van de buurt om zo te komen tot een toekomstbestendig en klimaatbestendige woon- en leefomgeving. Het initiatief is dan ook in lijn met de basisopgave waarin een veilige en gezonde leefomgeving met een goede en aantrekkelijke omgevingskwaliteit centraal staat. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De

verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'stedelijk gebied/concentratiegebied' heeft. Voor onderhavige ontwikkeling is artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' van belang.

In beginsel zijn conform artikel 3.42 IOV woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

- a) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
Het vernieuwen van de Vogelbuurt via sloop-nieuwbouw past binnen het woningbouwprogramma voor het stedelijk gebied Oss-Berghem. In hoofdstuk 4.1.2 wordt aangetoond dat er de behoefte is voor onderhavige ontwikkeling.
- b) het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. De Schadewijk wordt de eerste wijk in Oss die van het gas afgaat. Daarnaast komt er meer groen tussen de woningen, en wordt het in de zomer minder heet (hittestress).

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a) bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
De bestaande huurwoningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe, energiezuinige woningen. Daarnaast wordt de buurt groener en komt er meer ruimte voor ontmoeting. Een veilige en gezonde leefomgeving wordt zo gewaarborgd.
- b) bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
Onderhavig planvoornemen maakt het mogelijk méér woningen te bouwen in het plangebied dan nu het geval is. Hiermee wordt de ruimte zorgvuldig gebruikt aangezien er sprake is van inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied en een logische invulling van het perceel.
- c) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Met onderhavig planvoornemen worden de bestaande huurwoningen gesloopt en vervangen door nieuwe, energiezuinige woningen. Daarnaast wordt de Schadewijk de eerste wijk in Oss die van het gas afgaat.

- d) houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
Door te zorgen voor meer groen tussen de woningen, wordt het in de zomer minder heet (hittestress). Daarnaast voldoet onderhavig planvoornemen aan de in paragraaf 5.5 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.
- e) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.
- f) draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
Onderhavig planvoornemen zorgt ervoor dat de Vogelbuurt gebruikt blijft worden ten behoeve van wonen. Tevens voldoen de geprojecteerde woningen aan de duurzaamheidseisen.

Er wordt dus voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 3.42. Verder wordt in hoofdstuk 5 toegelicht dat er sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving. Het project is hiermee in lijn met de IOV.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Uit artikel 3.5 komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit zijn de volgende aspecten:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik

Onderhavig planvoornemen voorziet met het ontwerp ruimte om méér woningen te bouwen in het plangebied dan nu het geval is. Hiermee wordt de ruimte zorgvuldig gebruikt aangezien er sprake is van inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied en een logische invulling van het perceel.

Toepassing lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond; zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag; zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag; zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Door onderhavig planvoornemen treedt er een verandering op in de lagen. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht dat er sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving en de lagen niet negatief worden aangetast.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig planvoornemen zorgt voor diverse sociaaleconomische meerwaardecreaties. Allereerst wordt Schadewijk de eerste wijk in Oss die van het gas afgaat. Ook wordt de buurt groener en komt er meer ruimte voor ontmoeting. Daarnaast leidt de ingebruikname van de woningen tot uitgaven binnen de directe omgeving, wat de economische positie van Oss ten goede komt.

Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionaal omgevingsoverleg. Van belang zijn de prognoses en analyses die periodiek door Gedeputeerde Staten worden opgesteld. In artikel 5.18 (prognoses) is hierover het volgende opgenomen:

- Belangrijke input voor het regionaal overleg zijn de verschillende prognoses zoals bevolkings- en de woningbehoefteprognose en de prognose van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties en de trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling. Gedeputeerde Staten stellen deze prognoses eenmaal per bestuursperiode op, uitgewerkt per regio en uitgesplitst naar gemeenten waarvan de hoofdkern ligt in Concentratiegebied of waarvan de hoofdkern ligt binnen Landelijke kern, zoals dat binnen het werkingsgebied Stedelijk gebied is weergegeven.

De vereiste programmatische verantwoording van woningen is opgenomen in paragraaf 4.4.3 van deze toelichting.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

De gemeente benoemt onderstaande doelen en overwegingen met betrekking tot de kwaliteiten van Oss als woonstad:

Kerdoel

Het opvangen van de groei van de woningbehoefte en het versterken van de kwaliteit en diversiteit aan woonmilieus in de gemeente Oss. Enerzijds door intensivering (inbreiding, herstructurering en transformatie) op strategisch gelegen locaties, en anderzijds door uitbreiding van woonmilieus gekoppeld aan infrastructuur en aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied met oog voor het onderliggende landschap. De positie van de stad Oss als compacte woonstad wordt versterkt.

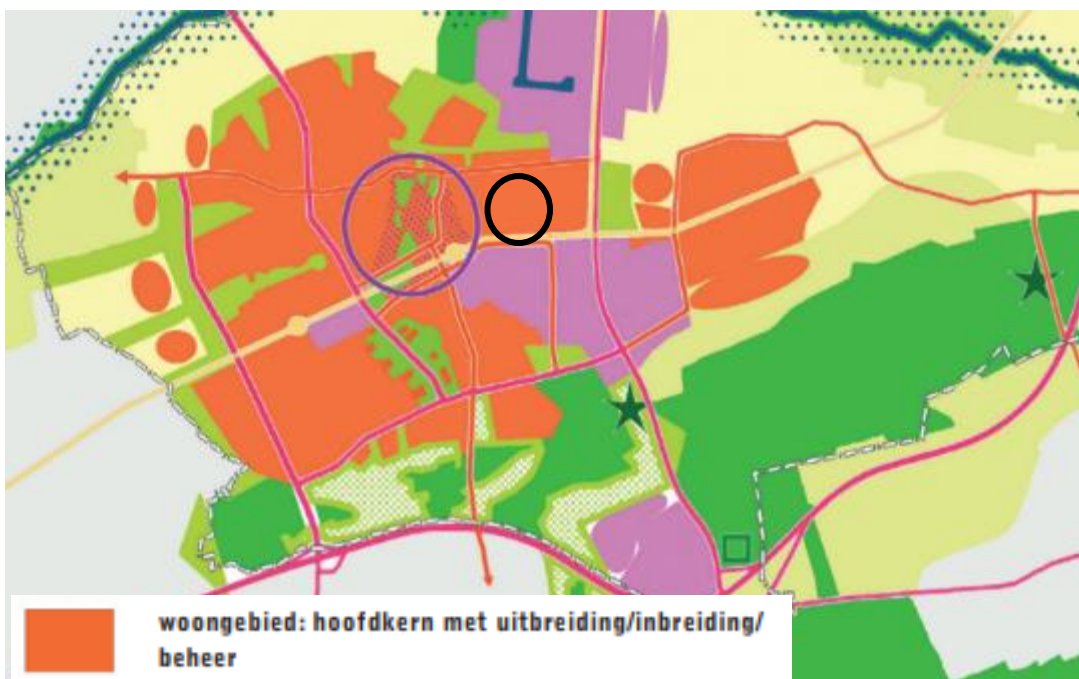
Overwegingen

Oss is een ontspannen woonplaats met een diversiteit aan wijken en woonmilieus. De waardering voor de ruim opgezette stad in een groene setting is groot. Ook de korte afstand tot het omliggende aantrekkelijke landschap wordt in Oss gewaardeerd. De woningbehoefte op de lange termijn wordt met het oog op deze kwaliteiten zorgvuldig in en om Oss ingepast. Het versterken van de diversiteit staat daarbij voorop. Enerzijds door woonwijken in het groen aan de rand van de stad te ontwikkelen, anderzijds door op goed toegankelijke locaties de intensiteit van de bebouwing te vergroten.

Herstructurering en verbetering van de woonkwaliteit in de bestaande wijken speelt daarbij een belangrijke rol. In het bijzonder zal aandacht zijn voor de herstructurering van de oudere wijken en delen van de Ruwaard.

Doorwerking plangebied

De gemeente onderschrijft het belang van het opvangen van de groei van de woningbehoefte door onder andere bestaande woonmilieus te intensiveren en herstructureren. Het plangebied ligt op basis van de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur' (zie figuur 4.1) binnen woongebied waarin mogelijk inbreidingen kunnen plaatsvinden. Met onderhavige ontwikkeling wordt een herstructurering van een deel van een verouderde woonbuurt mogelijk gemaakt. Er is sprake van inbreiding waardoor de compacte-stad-gedachte verder wordt vormgegeven. De herstructurering maakt vergroening van de buurt mogelijk, zorgt ervoor dat de klimaat- en hittestress gereduceerd wordt en zorgt voor meer betaalbare woningen op een vergelijkbaar oppervlak.



Figuur 4.1 Uitsnede structuurvisiekaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur' (plangebied zwart omcirkeld)

4.4.2 Wonen

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

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

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

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

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

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

Verantwoording Wonen

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

Het plan

Onderliggend plan ziet toe op het realiseren van 268 grondgebonden woningen en appartementen. Er worden in het plangebied 144 sociale huurwoningen gesloopt, netto gaat het dus om een toename van 122 woningen. Zoals eerder al benoemd in paragraaf 4.1.2. is sprake van een gevarieerd programma met diverse woningtypen waarmee onder anderen wordt ingespeeld op de woonbehoefte van senioren.

De behoefte aan woningen

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

Regionale kader woningbouw

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

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

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss

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

bandbreedte opgave woningvoorraad		gemeente Oss	
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2023 t/m 2032	5.270	5.985	5.012
2032 t/m 2039	2.561	2.371	0
Totaal	7.831	8.356	5.012
Totaal 2022 - 2032	5.270	5.985	5.012

* inventarisatie augustus 2023

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.000 woningen. Dit is niet alleen de harde plancapaciteit (juridisch bindende plannen, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden tot herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een opgave heeft om plancapaciteit voor woningen voor de hele gemeente uit te breiden. Daarom werkt Oss aan de (versnelde) planontwikkeling voor meerdere locaties in het stedelijk gebied en de landelijke kernen. Het voorliggende plan voor 268 woningen (netto toevoeging van 122 woningen) is niet opgenomen in de geïnventariseerde concrete capaciteit. Duidelijk is dat de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken blijft en er nog forse tekorten zijn.

De woningbehoefte in het stedelijk gebied

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

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

* inventarisatie augustus 2023

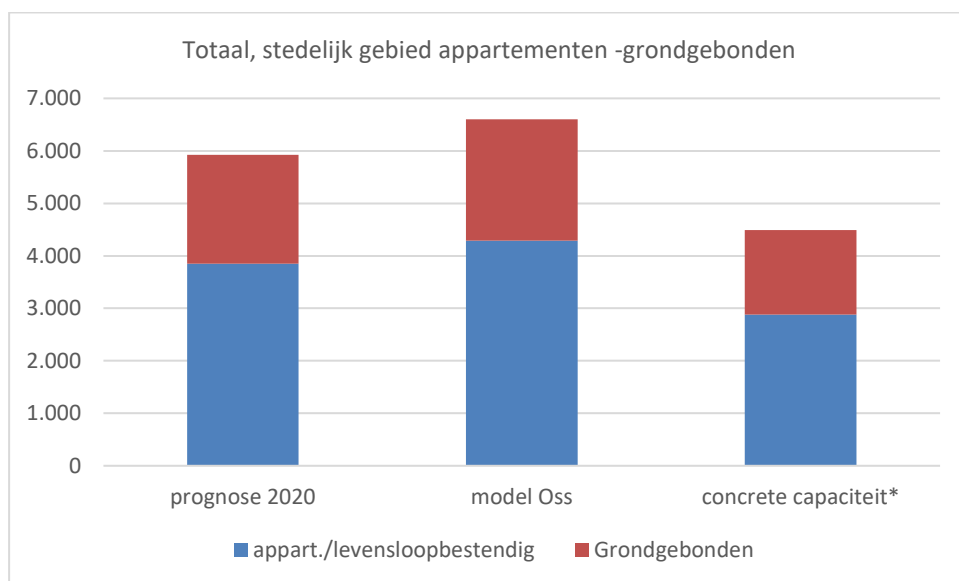
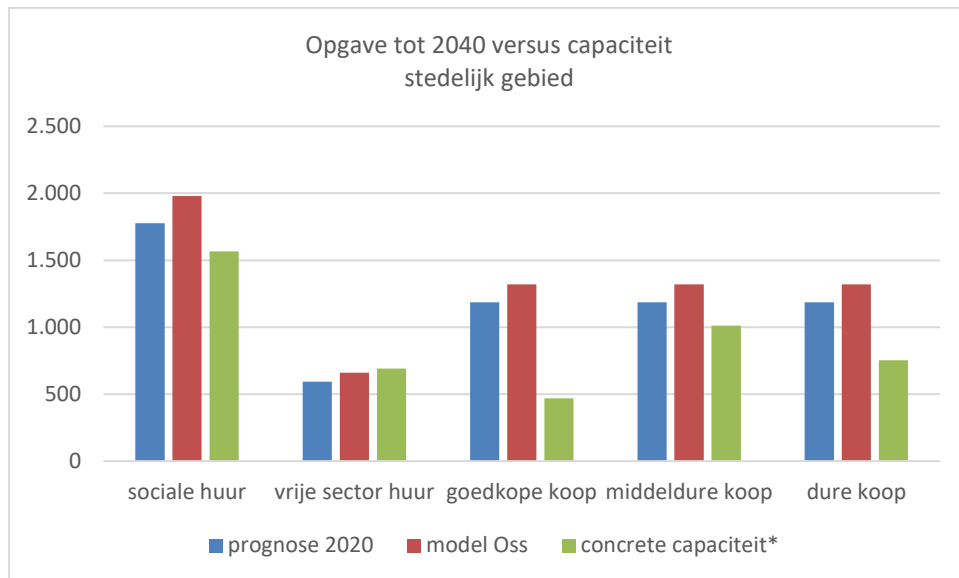
Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de behoefte

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

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

Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het stedelijk gebied weergegeven. Het programma voor de Spoorlaan-Zwaluwstraat, met 268 woningen in diverse woningtypen, past binnen deze behoefte.



Duidelijk is dat het voorliggende plan in belangrijke mate voorziet in de behoefte aan woningen en appartementen in de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Ook na realisering van dit plan blijven nog tekorten in deze segmenten.

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

4.4.4 Welstandsbeleid

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

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

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

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

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Aan de noordzijde, net buiten het plangebied, ligt een gemeentelijk monument: Leeuwerikstraat 2, schoolgebouw uit 1954. Dit monument is echter niet opgenomen in de welstandsnota 2020, waardoor er ook geen sprake is van een mogelijke ligging binnen het invloedsgedebiet monument van 25 meter met bijbehorende welstandstoets. Voor het plan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bouwplannen voor nieuwe bebouwing zal worden getoetst.

De lanen en de typische architectuur van de Schadewijk (rode bakstenen, oranje pannendaken en elementen uit de Delftse School) komen op speelse wijze terug in het ontwerp.

4.4.5 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen bij de regels. Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

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

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

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 Nota Landschapsbeleid

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

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

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

Doorwerking plangebied

In onderstaande afbeelding is weergegeven dat het plangebied zich niet binnen een landschappelijk deelgebied zoals opgenomen in het Landschapsbeleid bevindt. Het plangebied bevindt zich wel zeer nabij dekzandruggen. Dit zijn hoger gelegen zandige afzettingen. Van oorsprong zijn deze gebieden begroeid met bos. De dekzandrug in de gemeente Oss is onder te verdelen in een gebied dat voor een groot deel bosbouwkundig in gebruik is (het stuifduinen- en boscomplex) en een deel dat agrarisch in gebruik is genomen (de kamp- en heideontginningen). Onderhavige ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan de bestaande waarden van dit landschap.



Figuur 5.1 Uitsnede Landschapsbeleid (plangebied rood omcirkeld)

5.2 Natuur

5.2.1 Wet natuurbescherming

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

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

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

5.2.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuur- en landschapsvisie 2005

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

De ambities die in de visie zijn opgenomen zijn:

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

Natuurinclusief bouwen

De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel 'natuurinclusief' te bouwen. Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie is opgenomen in de nota "Bijzondere bomen in Oss 2018". In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen die op de Beschermde bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd. De laatste actuele lijst van de bijzondere bomen is te vinden op www.oss.nl/bijzondereboom. Binnen het projectgebied of in de directe omgeving hiervan zijn geen bomen gelegen die zijn opgenomen op de kaart met bijzonder waardevolle bomen. Tussen de Spoorlaan en de spoorlijn zijn 4 bomen opgenomen op de kaart met bijzonder waardevolle bomen. Deze bomen worden niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de uitgevoerde boom effect analyse.

5.2.3 Natuurtoets

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

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

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

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

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

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

5.2.3.1. Gebiedsbescherming

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

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

Toets wettelijke gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied van het projectgebied is "Rijntakken" is op circa 12,0 kilometer afstand gelegen.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de sloop van bebouwing en de bouw van woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

Door BRO is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase en de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Toets gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 1.500 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.2.3.2. Soortenbescherming

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

Ecologisch onderzoek fase 1

Uit het ecologisch onderzoek voor fase 1 (Zwaluwstraat en Spoorlaan), dat door Econsultancy is uitgevoerd, blijkt dat bij de voorgenomen werkzaamheden in totaal vijf nestgelegenheid van de huismus en twee paarverblijfplaatsen en mogelijk milde winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden verstoord en vernietigd.

Hiervoor is een ontheffing verkregen (kenmerk: Z/121291 d.d. 22 december 2020) en het ecologisch werkprotocol (opgenomen als bijlage) is uitgevoerd. De woningen fase 1 aan de Zwaluwstraat en Spoorlaan zijn inmiddels gesloopt.

Quickscan flora en fauna fase 2

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor fase 2. Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlage. Op basis van de quickscan dient voor uitvoering van de sloopwerkzaamheden van de bebouwing middels aanvullend onderzoek duidelijkheid te zijn verkregen omtrent de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter alsmede nestlocaties van huismus en gierzwaluw in de te slopen bebouwing.

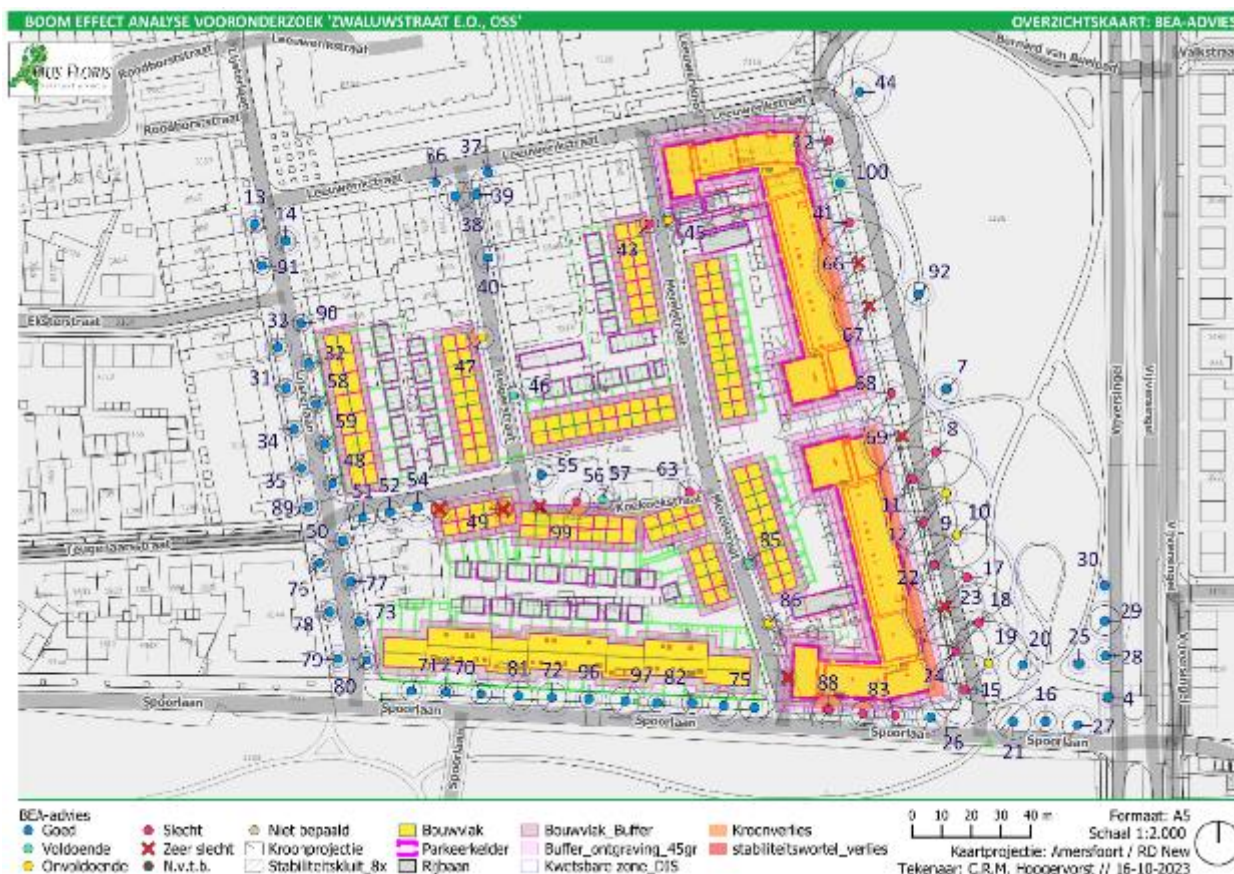
Verder dienen overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels op voorhand worden voorkomen door sloop en verwijdering van groen uit te voeren buiten het broedseizoen (globaal maart-half augustus) of de bebouwing voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te maken voor broedvogels.

Dit nader onderzoek zal nog uitgevoerd worden in 2024. Indien nodig zullen mitigerende maatregelen worden getroffen en een ontheffing worden aangevraagd.

Vanwege fase 1 zijn er nestkasten gehangen op gebouwen die in fase 2 gesloopt gaan worden. Deze nestkasten mogen pas weggehaald worden een jaar nadat de nieuwbouw van fase 1 met nieuwe verblijfplaatsen gerealiseerd is. Waar nodig zullen mitigerende maatregelen van de mitigerende maatregelen worden getroffen.

Bomen Effect Analyse

Door Pius Floris is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd voor de bomen binnen en rond het plangebied. In het voorgenomen plan wordt uitgegaan van het behoud van 66 bomen binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling (zie onderstaande afbeelding). Voor behoud van 18 bomen zijn ingrijpende maatregelen noodzakelijk voor duurzame handhaving. Voor 4 bomen is duurzaam behoud in de huidige planvorming uitgesloten.



Figuur 5.2: Overzichtskaart BEA advies (bron: Pius Floris)

Fatale belemmeringen

Voor vier bomen (boom 49, 53, 84, 99) is duurzaam boombehoud in de huidige planvorming uitgesloten. Boom 49 valt volledig binnen ruimtelijk beslag van de ontwikkeling. Bij boom 53, 84 en 99 is sprake van een onhoudbare situatie in zowel de uitvoeringsfase als de uiteindelijke beheerfase. De bomen staan dermate dicht op de bebouwing dat zowel verlies van onder- als bovengrondse boomdelen resulteert in fataal boomverlies.

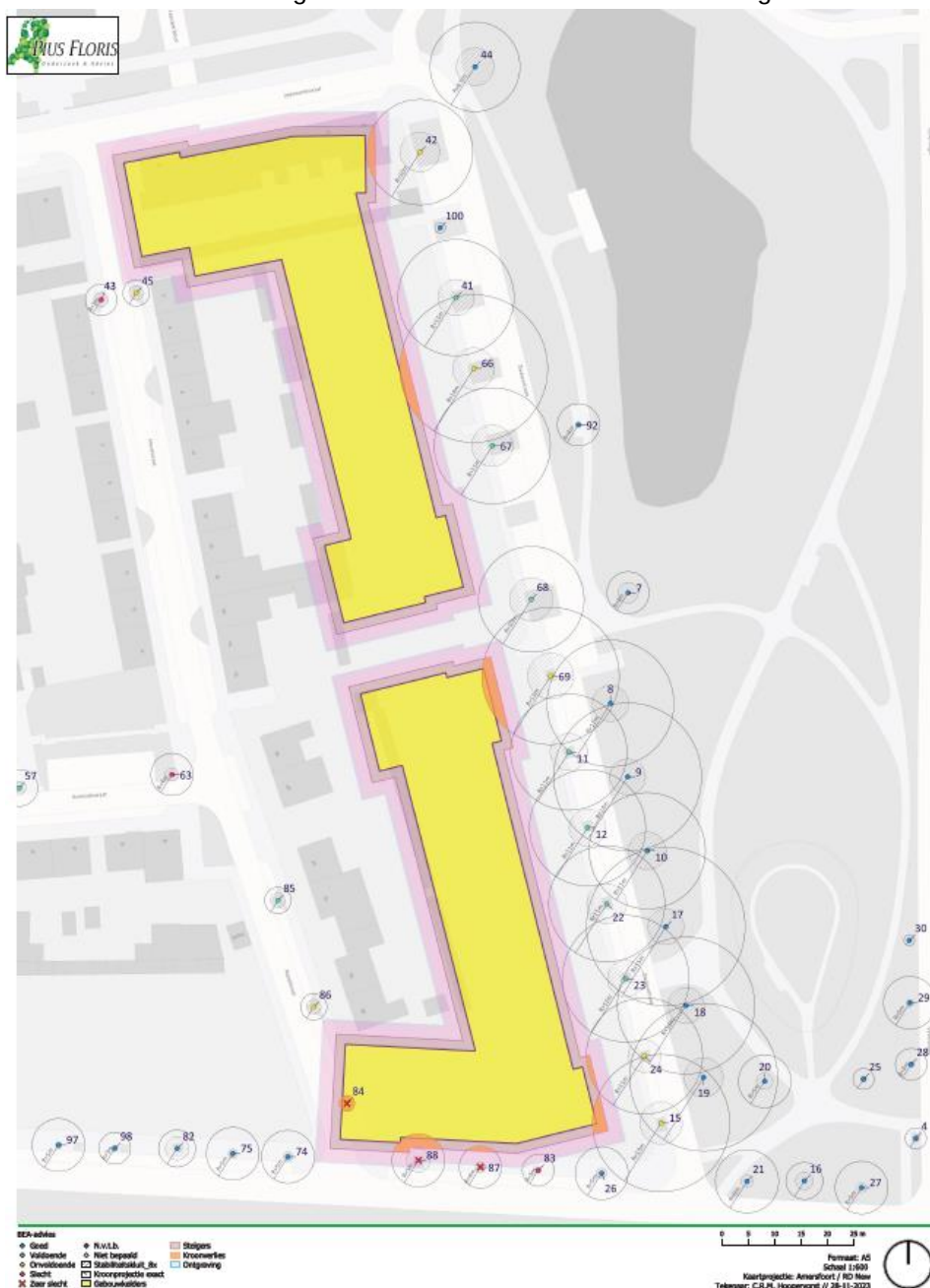
Ingrijpende maatregelen en nadere analyse en afweging

Rij moeraseseiken langs woonflats Zwaluwstraat (12 stuks)

Deze volwassen bomen (boom 11, 12, 15, 22, 23, 24, 41, 42, 66, 67, 68, 69) reiken met hun kroonprojectie tot aan (of over) de oorspronkelijk geprojecteerde nieuwe bebouwing. De bebouwing wordt op deze locatie ca. 15 meter hoog, uitgangspunt is dat een minimale werkruimte van 2 meter rondom de gevellijn noodzakelijk is voor de bouw. Daarnaast is uitgangspunt dat de geprojecteerde bebouwingslocatie een vast gegeven is. Met name de bouwbuffer conflicteert sterk met de bovengrondse boomdelen. Een kroonreductie gericht op het innemen van de radius van de boomkronen is in beperkte mate toegestaan (maximaal 1/5de deel van de radius). Snoei zal in dat geval weinig invloed hebben op de boomconditie, deze vorm van snoei is vergunningsplichtig. Ondanks de voorgestelde (maximale) snoei zouden er ter hoogte van boom 23, 66, 67, 69 knelpunten met het pand en de benodigde bouwbuffer ontstaan. Behoud van deze bomen is om deze reden niet haalbaar. Daarom is er door PiusFloris een aanvullende analyse uitgevoerd en is ervoor gekozen het bouwvlak voor de bouwblokken aan de Zwaluwstraat ca. 2 meter westwaarts op te schuiven met uitzondering van het bouwblok gelegen aan de Leeuwerikstraat. Dit deel van het pand kan niet worden verschoven vanwege de gevolgen voor de

Merelstraat. In de nieuwe analyse (zie bijlage V bij de BoomEffectAnalyse) is het meest actuele ontwerp opgenomen en zijn de kroonprojecties van de bomen nader ingemeten. Ook zijn benodigde buffers voor de werkzaamheden vastgesteld. Als uitgangspunt is een buffer van 1,8m (grijze buffer) rondom de gevels gehanteerd voor plaatsing van steigers. Daarnaast is een buffer van 4,5m (roze buffer) gehanteerd voor ontgraving voor het realiseren van de kelderbak.

Uit nadere analyse en groeiplaatsonderzoek op de beoogde graafgrens bij boom 12, 23, 66, en 69 volgt dat er geen wortels zijn aangetroffen op deze locaties. Om deze reden is het aannemelijk dat er geen, of uiterlijk slechts beperkt, wortels verloren gaan bij het ontgraving onder talud. Bovengronds zijn er enkel nog knelpunten ter hoogte van boom 42, 66, 69, 24 en 15. Bij deze bomen hangen kroondelen boven het bouwvlak en/of de steigerbuffer. Beperkte snoei bij deze bomen is noodzakelijk om te zorgen voor voldoende vrije (werk)ruimte. Uitgangspunt is snoei tot maximaal de buitenzijde van de grijze buffer (1,8m uit zijkant gevel). Dit betreft in alle gevallen snoei van minder dan 20% (reguliere snoei). De duurzame instandhouding van de bomen wordt hierdoor niet aangetast.



Figuur 5.3: Analysetekening nieuwe situatie na bijstellen bouwvlak Zwaluwstraat (bron: Pius Floris)

Witte paardenkastanje en twee valse Christusdoorns aan Spoorlaan (appartementen)

De paardenkastanje (boom 88) en één van de twee valse Christusdoorns (boom 87) staan met de kroonprojectie binnen de bouwbuffer. Van deze bomen valt een essentieel deel van het doorworteld volume binnen de ontgravingsbuffer. Behoud van de bomen is enkel mogelijk indien de bouwbuffer opgeheven wordt of de bebouwing in zijn geheel 2 meter noordwaarts opschuift. Daarnaast dient een ontgravingswijze te worden gehanteerd die verticaal omlaag gaat en uiterlijk 1 meter van de gevellijn plaatsvindt. Deze bomen zijn uiteindelijk misschien dus niet te handhaven. Het aantal te rooien bomen is echter tot een minimum beperkt.

Zuileik en twee zoete kersen nabij rijwoningen

Deze zoete kersen staan in de Koekoekstraat (boom 56 en 63), de zuileik (boom 43) staat in de Merelstraat. Alle drie de bomen vallen voor bijna 40% binnen de bouwbuffer van de werkzaamheden. De bomen kunnen gehandhaafd worden bij plaatselijk wegnemen van de uitwendige bouwbuffer. Indien dit niet mogelijk wordt geadviseerd de bomen voor aanvang van het werk te vellen.

Specifieke maatregelen

Voor 9 bomen zijn specifieke maatregelen nodig om deze duurzaam te handhaven. Voor boom 45, 86 (zuileiken) en boom 57 (zoete kers) geldt dat een beperkt deel van de kroonprojectie/kwetsbare zone overlapt met de bouwbuffer of ontgravingsbuffer. Behoud van deze bomen kan plaatsvinden bij toepassing van een beperkte snoei (niet vergunningsplichtig en de boom vervolgens te voorzien van een degelijke stamommanteling gedurende het werk.

Concluderend

Het belang van het behoud van bomen heeft zwaar meegewogen bij de totstandkoming van het (definitieve) plan. Het aantal te rooien bomen is tot een minimum beperkt. Echter dient ook rekening te worden gehouden met andere belangen, zoals een evenwichtige stedenbouwkundige situatie, het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen en het kunnen realiseren van voldoende woningen. Dat enkele bomen moeten wijken omwille van het kunnen realiseren van woningen is daarom aanvaardbaar geacht en er heeft een integrale afweging plaatsgevonden.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

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

Het gaat om:

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

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

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

5.3.2 Archeologiebeleid

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

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

Tabel 5.1 archeologische verwachtingswaarde

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

5.3.3 Archeologietoets

Het plangebied heeft volgens de archeologische beleidskaart een hoge verwachting. Het ligt binnen de Bebouwing Oss. Concreet betekent dit dat bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 30 cm –Mv onderzoeksplichtig zijn. Volgens het beleid van de gemeente Oss moet er – binnen het bebouwd gebied, overig stedelijk – dan wel sprake zijn van een groter aaneengesloten onverstoord gebied.

De plangebied heeft een omvang van circa 1,2 hectare. De bodemingrepen gaan bovendien dieper dan 30 cm –Mv. De vrijstellingsgrens wordt dus overschreden. Wanneer specifiek gekeken wordt naar de locaties waar de nieuwe bebouwing gaat komen, is er echter geen sprake van een groter aaneengesloten

onverstoord gebied. Bovendien komen de nieuwe bouwblokken ter plekke van de oude bouwblokken te liggen. Hierdoor zal met name worden gegraven in grond die eerder al geroerd is.

De conclusie luidt daarom dat archeologisch onderzoek in beginsel niet nodig is voor de beoogde nieuwbouw. Omdat het plangebied meer omvattend is dan uitsluitend het toestaan van bebouwing ter plaatse van bestaande bebouwing, is een dubbelbestemming opgenomen voor die delen waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit betreft het gehele plangebied. Hiermee is het bodemarchief beschermd tegen ongewenste bodemingrepen.

Tevens geldt in zijn algemeenheid volgende meldingsplicht: Het is mogelijk dat er in het plangebied archeologische vondsten of sporen worden gevonden tijdens de werkzaamheden. Er geldt dan een wettelijke verplichting (Erfoedwet; paragraaf 5.4) om archeologische vondsten te melden. De vondsten kunnen worden gemeld bij de gemeentelijk contactpersoon van het project.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch

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



Figuur 5.4 Uitsnede CHW-kaart van Noord-Brabant (Merelstraat aangegeven met zwarte stip)

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat er geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied liggen. Er bevinden zich geen monumentale gebouwen, bomen, landschappen of bouwwerken in het plangebied. Ook is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol landschap of een molenbiotop. Aan de noordzijde, net buiten het plangebied, ligt wel een gemeentelijk monument: Leeuwerikstraat 2, schoolgebouw uit 1954. Dit heeft echter verder geen gevolgen voor het plan en het plan heeft geen invloed op het gemeentelijk monument.

Daarentegen ligt er wel zowel ten noorden (Berghemseweg) als ten zuiden (Spoorlijn) een cultuurhistorisch waardevol lijnelement. De gele lijnen vallen in de categorie: 'Lijn van redelijk hoge waarde'. Met het beoogde plan wordt geen wijziging in deze lijnstructuur beoogd. Van een negatief effect op deze waarde is geen sprake. Daarnaast heeft de gemeente Oss ook haar eigen erfgoedbeleid. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal aan het geldende erfgoedbeleid worden getoetst. Hier worden geen belemmeringen verwacht.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

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

Verkeer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie.

De verkeersaantrekkende werking kan worden berekend aan de hand de kengetallen, in combinatie met de stedelijkheidsgraad van het plangebied, de ligging van het plangebied en de functie(s) die wordt mogelijk gemaakt.

De gemeente Oss als geheel valt volgens het CBS in klasse 3, hetgeen 'matig stedelijk' inhoudt. Echter, tussen de stad Oss en de overige kernen bestaat volgens de gemeente (Parkeernormen Oss 2023) een groot verschil in stedelijkheid. Gezien het grote verschil in stedelijkheid tussen de stad Oss en de overige kernen zijn er verschillende stedelijkheidsgraden. Voor de Schadewijk wordt de stedelijkheidsgraad 2 ('sterk stedelijk') aangehouden. Het plangebied ligt in de zone 'Centraal Stedelijk Woonmilieu' conform de Parkeernormen 2023 Oss, wat overeenkomt met 'schil centrum' uit de CROW.

Tabel 5.2 Totale verkeersgeneratie oude situatie

Oude situatie	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Huur, huis, sociale huur	57	4,7	267,9
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	78	3,6	280,8
Totale verkeersgeneratie (afgerond)			549

Er komen met de sloop-nieuwbouw sociale huurwoningen, woningen in de middeldure huur en koopwoningen, zowel in rijwoningen als appartementen. Dit initiatief leidt volgens de kencijfers uit de CROW tot de volgende verkeersaantrekkende werking:

Tabel 5.3 Totale verkeersgeneratie nieuwe situatie

Nieuwe situatie	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Huur, huis, sociale huur	43	4,7	202,1
Huur, huis, vrije sector	14	7,2	100,8
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	181	3,6	651,6
Koop, huis, tussen/hoek	21	7,2	151,2
Koop, appartement, midden	9	5,5	49,5
Totale verkeersgeneratie (afgerond)			1.155

Gemiddeld is er sprake van een verkeerstoename van $(1155 - 549 =) 606$ motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van de bestaande situatie. Het initiatief zorgt daarmee voor een flinke toename van het aantal verkeersbewegingen.

Ingrepen en maatregelen

Met het plan komt de Zwaluwstraat te vervallen. Deze straat wordt in zijn geheel weggehaald. Hierdoor komt de nieuwe buurt direct aan het park te liggen en wordt het mogelijk het groen de buurt in te brengen. De Leeuwerikstraat wordt hierbij geen doodlopende straat, maar zal aansluiten op de Merelstraat. Voor het reguliere verkeer blijft er zo een mogelijkheid om vanuit de Leeuwerikstraat naar de Spoorlaan te rijden. Op de gedeelten van de Merelstraat tot aan de parkeergarages onder de appartementengebouwen is autoverkeer in twee richtingen mogelijk. Het tussenliggende deel is een éénrichtingsstraat (richting Spoorlaan). De Merelstraat wordt zo ingericht dat deze behalve voor gewone auto's ook geschikt is voor busjes (onder andere pakketdiensten), vuilniswagen, ambulance en brandweer. Kleinere vrachtwagens kunnen in de nieuwe situatie 'rondrijden'. Voor grotere vrachtwagens met opleggers geldt dit niet. Deze horen echter ook niet in de woonbuurt thuis en zullen zoveel mogelijk op de Spoorlaan of Lijsterlaan moeten blijven. Voor de bevoorrading van de voorzieningen in het wijkcentrum Schadewijk is het wenselijk om gebruik te maken van busjes en kleinere vrachtauto's.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Spoorlaan en de Lijsterlaan. Vervolgens via de Kapelsingel/Vijversingel, de Berghemseweg, de Megensebaan (N329) of de Singel 1940-1945. Gezien de korte afstand tot de Vijversingel is de verwachting dat het grootste deel van het verkeer kiest voor de Vijversingel. Deze ontsluitingsweg kan deze toename goed opvangen gezien de capaciteit van de weg. Dit blijkt uit onderstaande figuur met een plot uit het verkeersmodel met de situatie in 2030 weergegeven (aantal motorvoertuigen per etmaal per richting). Er worden dan ook geen problemen verwacht.



Figuur 5.5: plot verkeersmodel situatie 2030

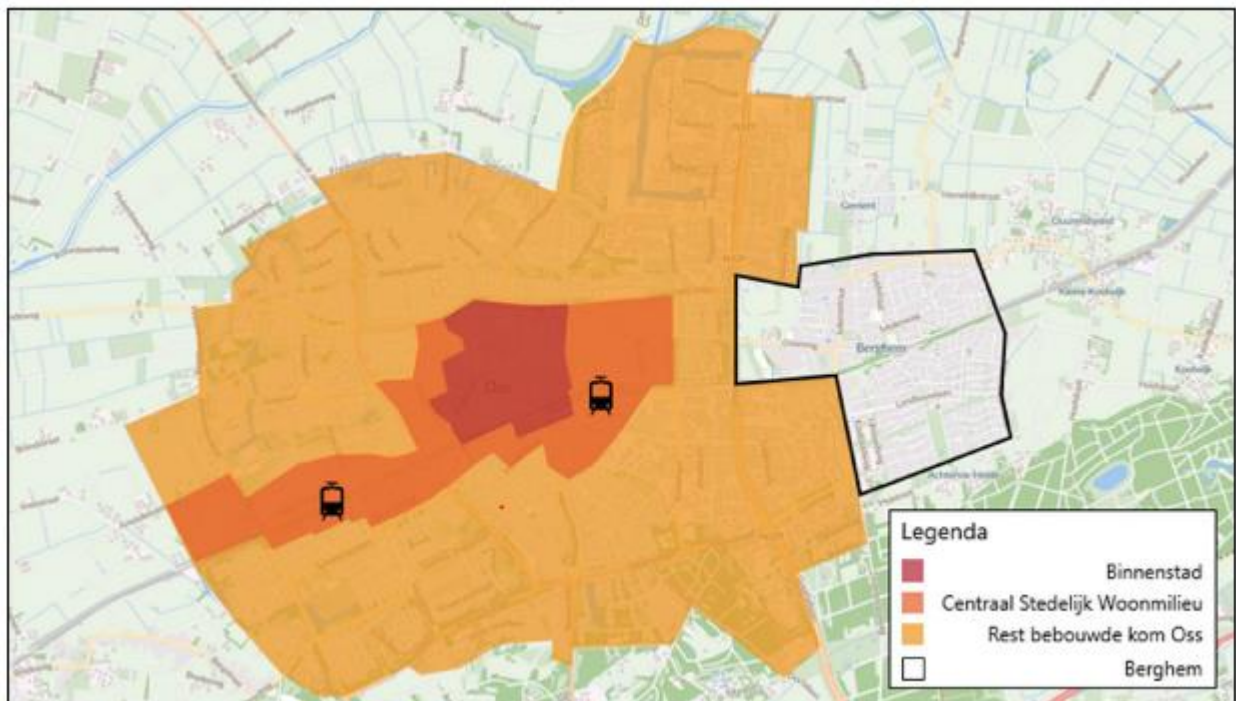
Mobiliteitsplan 2020 Oss

Op basis van het Mobiliteitsplan 2020 Oss blijkt dat de in de buurt gelegen Singel 1940-1945 een mogelijk toekomstig knelpunt vormt. Echter worden met onderhavige ontwikkeling 606 verkeersbewegingen extra per etmaal gegenereerd ten opzichte van de bestaande situatie. Deze extra verkeersbewegingen zullen zich over het bestaande wegennet verspreiden waardoor maar een klein deel hiervan via de Singel 1940-1945 zal gaan rijden. Dit aantal is zodanig klein dat niet in relevante mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van het afwikkelingsprobleem.

5.4.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen Oss 2023' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

De gemeente Oss kent grote verschillen in stedelijkheidsgraad. In de nota parkeernormen is aangegeven dat voor de kern Oss de stedelijkheidsgraad 2 (sterk stedelijk) als uitgangspunt geldt. Binnen de kern Oss is onderscheid gemaakt in parkeernormen voor verschillende deelgebieden die zich qua mobiliteitsfactoren en -gedrag van elkaar onderscheiden. De Vogelbuurt ligt in de zone 'Centraal Stedelijk Woonmilieu' (zie onderstaande afbeelding).



Figuur 5.6 Gebiedsindeling kern Oss (uit: nota Parkeernormen Oss 2023)

Autoparkeren

Op basis van deze normen is een parkeerbalans voor autoparkeren opgesteld voor zowel fase 1 als fase 2. In de bijlage is de volledige parkeerbalans opgenomen, uitgesplitst naar de verschillende bouwblokken gebaseerd op het beoogde richtprogramma (zie bijlage). In totaal zijn er voor fase 1 en 2 gezamenlijk 254 parkeerplaatsen benodigd (zie tabel 5.5). In het planontwerp voor de beide fases zijn ook 254 parkeerplaatsen voorzien (zie tabel 5.6). Onder de blokken aan de Zwaluwstraat is een stallingsgarage beoogd. Het overige parkeren gebeurt op maaiveld in centraal aangelegde parkeerkoffers en op bepaalde plekken langs de straat. Hiermee is aangetoond dat het richtprogramma aan de parkeernorm voldoet.

Tabel 5.4: parkeernormen gemeente Oss (uit: nota Parkeernormen Oss 2023)

wonen	Binnenstad		Centraal stedelijk woonmilieu	
	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers
Grondgebonden woningen				
Sociale en middenhuur				
kleiner dan 100 m ² gbo	0,9	-	1,0	0,1
groter dan 100 m ² gbo	1,1	-	1,2	0,1
Overige grondgebonden woningen				
kleiner dan 100 m ² gbo	1,3	-	1,4	0,1
100 - 125 m ² gbo	1,4	-	1,5	0,1
125 - 150 m ² gbo	1,6	-	1,7	0,1
groter dan 150 m ² gbo	1,7	-	1,8	0,1
Appartementen				
Sociale en middenhuur				
kleiner dan 50 m ² gbo	0,5	-	0,6	0,1
50 - 75 m ² gbo	0,6	-	0,7	0,1
groter dan 75 m ² gbo	0,7	-	0,9	0,1
Overige appartementen				
kleiner dan 50 m ² gbo	0,8	-	0,9	0,1
50 - 75 m ² gbo	0,9	-	1,0	0,1
75 - 100 m ² gbo	1,1	-	1,2	0,1
100 - 125 m ² gbo	1,2	-	1,3	0,1
groter dan 125 m ² gbo	1,4	-	1,5	0,1

Tabel 5.5: Parkeerbalans totaal (Bron: De Witte Oss, oktober 2023)

omschrijving / categorie	totaal parkeerplaatsen	
	bewoners	bezoekers
totaal fase 1	144,00	17,50
totaal fase 2	83,1	8,8
totaal aantal autoparkeerplaatsen bewoners en bezoek te realiseren	254	

Tabel 5.6: Indicatief overzicht te realiseren parkeerplaatsen (Bron: De Witte Oss, oktober 2023)

TE REALISEREN PARKEERPLAATSEN

BLOK 1

op de Spoorlaan:	25
parkeerterrein:	41

BLOK 2

op terrein:	4
in stallingsgarage:	53

BLOK 3

op terrein:	7
in stallingsgarage:	56

BLOK LIJSTERLAAN

op terrein:	29
-------------	----

BLOK MERELSTRAAT

op terrein:	39
-------------	----

TOTAAL=	254
----------------	------------

Fietsparkeren

Op basis van deze normen is een parkeerbalans voor fietsparkeren opgesteld voor zowel fase 1 als fase 2. In de bijlage is de volledige parkeerbalans opgenomen, uitgesplitst naar de verschillende bouwblokken gebaseerd op het beoogde richtprogramma (zie bijlage). In de planuitwerking is rekening gehouden met de normen voor fietsparkeren. De woningen en appartementen beschikken over een berging van ten minste 5 m². Hiermee kan het bewonersfietsparkeren op eigen terrein worden opgevangen. Voor bezoekers is er ruimte voor fietsparkeervoorzieningen nabij de entrees van de woongebouwen.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' voor onderhavig plan. In de regels is opgenomen dat voldaan dient te worden aan de nota parkeernormen Oss 2023 bij aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

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

De gemeente Oss heeft in december 2022 een Water- en Rioleringsprogramma vastgesteld (WRP 2023-2029). Het programma biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. In bebouwd gebied vraagt de zorg voor oppervlaktewater extra aandacht. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een

goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. *Waterveiligheid*; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. *Klimaatbestendig en gezond watersysteem*; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. *Schoon Water*; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:
 - a. schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
 - b. de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
 - c. de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
 - d. de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

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

Keur

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

Legger

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

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m²

kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

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

5.5.2 Watertoets

Het bestemmingsplan maakt de gefaseerde herontwikkeling van een gedeelte van de Vogelbuurt mogelijk. Eén van de doelstellingen van de herontwikkeling is vergroening van de buurt om daarmee onder andere een klimaat adaptievere situatie te krijgen. Na gedeeltelijke sloop worden binnen dit deel van de Vogelbuurt nieuwe woningen en appartementengebouwen gerealiseerd. Dit gebeurt in fases. In de bestaande situatie is de woonwijk voor 80-90% verhard. Door aanvullend groen te realiseren, wordt bij de ontwikkeling minder verhard oppervlak aangelegd. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling op een duurzame wijze gerealiseerd dient te worden en niet mag leiden tot wateroverlast binnen of buiten het plangebied.

Concreet zijn er geen in het plangebied knelpunten bekend. Het grondwater zit voldoende diep en er zijn geen gevallen van wateroverlast bekend.

Het plangebied kent weinig hoogteverschil en heeft een maaiveldhoogte van ca. 7,9-8,2 m +NAP. Ter plaatse wordt reeds voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte (GHG ca. 2 m-mv). Door het aanhouden van een vloerpeil van minimaal 30 cm boven de kruin van de weg is bij de nieuwbouw geen grondwateroverlast of instroming te verwachten.

Hemelwaterberging

Om inzicht te krijgen in de (veranderingen van de) hoeveelheid verharding en de effecten op de waterhuishouding is door Aeres Milieu een watertoets uitgevoerd, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Uit deze watertoets blijkt dat met de nieuwe inrichting met woningen de verharding zal gaan afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Het gedeelte van het plan dat als 'Woongebied' bestemd is (fase 2 van de planontwikkeling) is hierbij als 80% verhard gerekend, de woongebouwen, bergingen, verkeer en ontsluiting van fase 1 zijn als 100% verhard meegenomen, de parkeerplaatsen zijn als 90% verhard meegenomen en voor het oppervlak 'tuin/erf' is 30% verhard aangehouden (voortuin zonder parkeren zuidelijk waarvan woonblok en achtertuin 100% verhard geteld zijn). Onder de woongebouwen aan de Zwaluwstraat is een parkeerkelder gepland.

Bij een gedeeltelijke/gefaseerde ontwikkeling (<10.000 m²) is waterberging vanuit het waterschap Aa en Maas niet verplicht maar wel geadviseerd. Vanuit het gemeentelijk beleid dient op eigen terrein minimaal 25 mm geborgen te worden. Voor een klimaatbestendige ontwikkeling waarbij hemelwater geheel lokaal verwerkt wordt, is geadviseerd om voorzieningen groter (60 mm) te realiseren. Voor dit initiatief gelden dan ook vanuit het waterschap geen nadere eisen met betrekking tot de waterhuishouding.

Beide retentiebehoeftes voor de verwachte toekomstige verharding bij het planvoornemen zijn opgenomen in onderstaande tabellen. Hierbij is een opsplitsing gemaakt in openbaar gebied en woongebied (de te herontwikkelen gronden van Brabant Wonen). In bijlage 2 van de watertoets is een overzichtstekening van de verschillende deelgebieden en bijhorende oppervlaktes opgenomen. De waterbergingsopgave voor het woongebied bedraagt circa 410,2 m³ bij de minimale bergingseis van 25 mm en circa 984,6 m³ bij een berging van 60 mm. De waterbergingsopgave voor het openbaar gebied bedraagt circa 217,2 m³ bij een berging van 60 mm.

Tabel 5.7: Overzicht verwacht toekomstig verharde oppervlakken woongebied met benodigde waterberging (uit: Watertoets Vogelbuurt, Aeres Milieu)

Type oppervlak	deelgebied	Oppervlak (m ²)	Verwacht verhard percentage %	25 mm waterberging (m ³)	60 mm waterberging (m ³)
1	W-RIJ	663	80	13,3	31,8
2	W-WG	6946	80	138,9	333,4
3	WG west	2904	80	58,1	139,4
3	WG noord	2952	80	59,0	141,7
3	WG oost	3153	80	63,1	151,3
3	WG zuid	2259	80	45,2	108,4
4	T	691	30	5,2	12,4
7	(g2)	1119	30	8,4	20,1
9	[bg]	765	100	19,1	45,9
Totaal		21452	16409,6	410,2	984,6

Tabel 5.8: Overzicht verwacht toekomstig verharde oppervlakken openbaar gebied met benodigde waterberging (uit: Watertoets Vogelbuurt, Aeres Milieu)

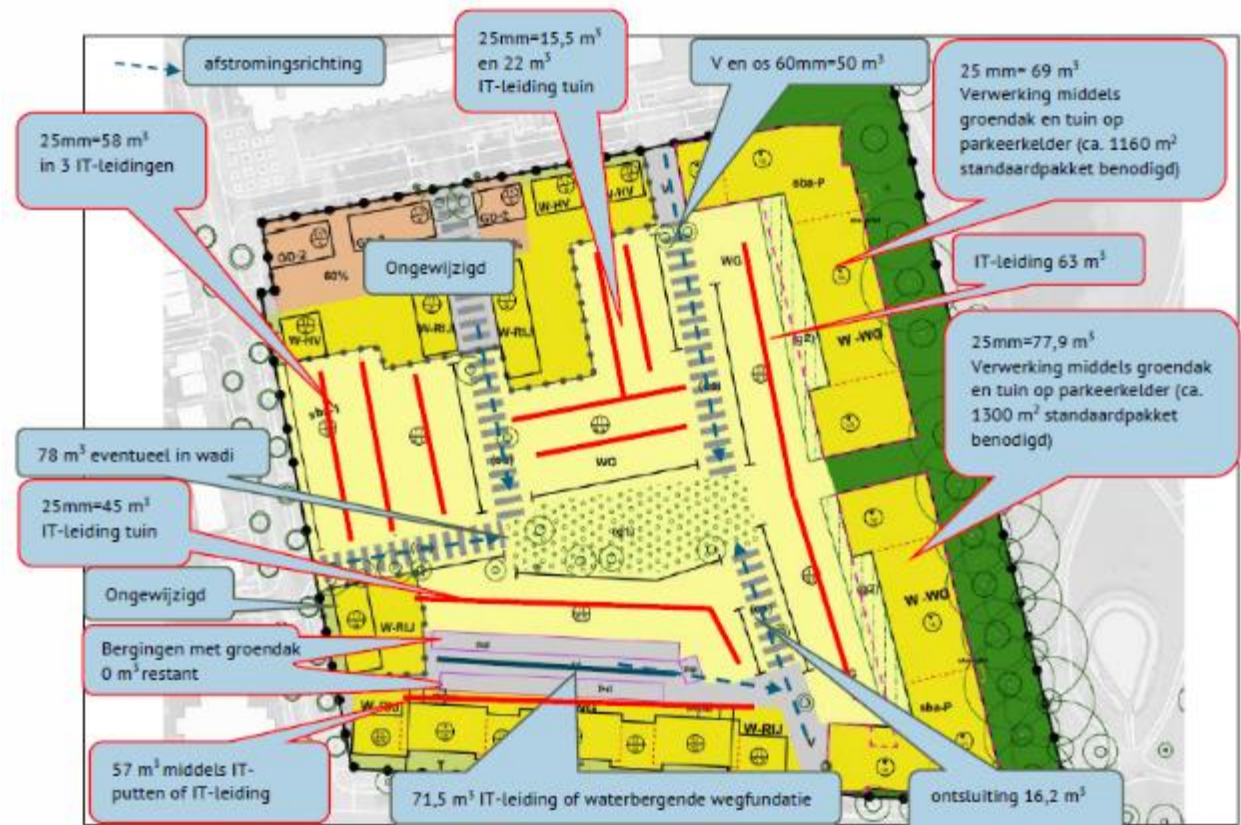
Type oppervlak	deelgebied	Oppervlak (m ²)	Verwacht verhard percentage %	60 mm waterberging (m ³)
5	V	1390	100	83,4
6	(g1)	1527	30	27,5
8	(os)	1772	100	106,3
10	G	4496	0	0
Totaal, circa		9.185	3620,1	217,2

De nadere uitwerking van de afkoppeling van het regenwater zal in samenspraak met de gemeente worden bepaald op basis van de planuitwerkingsvarianten zoals opgenomen in de watertoets en op onderstaande afbeelding weergegeven. De waterbergingsopgave per bouwblok, inclusief omliggend verhard terrein (zoals rijbanen, parkeervakken en loopstroken) is onderstaand weergegeven (tabel 5.9).

Tabel 5.9: Overzicht verwachte bergingsopgave per bouwblok (bron: Aeres Milieu, mei 2024)

	Blok 1	Blok 2	Blok 3	Blok 4	Blok 5
Rijbaan (m²)	293	535	199	158	662
Parkeervakken (m²)	370	481	74	62	542
Loopstroken (m²)	212	286	392	380	289
Dak (m²)	949	833	537+1653 groendak	441+1670 groendak	2350
Verharding tuin (m²)	369	239	373	153	1280
Totaal verhard (m²)	2193	2374	1575	1194	5123
Te bergen water (m³)	131,6	142,4	94,5	71,6	307,4
In voorziening (m³)	112 m² x 1,179m³/m²= 132	121 m² x 1,179m³/m²= 143	80,6 m² x 1,179m³/m²= 95	61,1 m² x 1,179m³/m²= 72	261 m² x 1,179m³/m²= 308

Op basis van de voorgenomen planontwikkeling is op de navolgende afbeelding een hemelwatervoorstel met de te verwerken hoeveelheden opgemaakt. De berging voor het woongebied is rood aangegeven en het openbaar/gemeentelijk is in blauw aangegeven.



Figuur 5.7 Mogelijke invulling aanleg hemelwatervoorzieningen op de regiekaart (uit: Watertoets Vogelbuurt. Aeres Milieu)

Watervergunning en nadere uitwerking waterberging

Omdat het een grote herontwikkeling betreft (afkoppeling > 1ha) zal een watervergunning aangevraagd worden voorafgaand aan de planrealisatie. Hiervoor is tevens een waterhuishoudkundig onderzoek benodigd. In deze fase zijn reeds de lokale uitgangs- en aandachtspunten bepaald (inclusief het verwachte ruimtebeslag). Er dient (indien mogelijk) 60 mm lokaal verwerkt te worden. Vanuit het oogpunt klimaatbestendig ontwikkelen wordt geadviseerd om alle voorzieningen op een bui-neerslag van 60 mm te ontwerpen.

Voorafgaand aan de planrealisatie / vergunningsaanvraag zal in overleg met de gemeente en het waterschap een nadere (civiel)technische uitwerking opgemaakt worden.

Afhankelijk van de uiteindelijke voorziening kan bij bovennormatieve neerslag tijdelijk water op straat staan. Bij de verdere maaiveldprofilering die opgemaakt wordt in samenspraak met de gemeente (ook i.v.m. de openbare invulling) dient rekening gehouden te worden met een afstroming naar het centrale groen waarbij tevens een overlooptmogelijkheid naar de bestaande vijver oostelijk ingepast kan worden zodat bij extreme situaties geen overlast ontstaat door de lokale hemelwaterverwerking.

Voorgaand is reeds inzichtelijk gemaakt hoe er ruimtelijk invulling wordt gegeven aan het beoogde hemelwatersysteem. Door de afkoppeling van het gemengd stelsel, aanleg van een gescheiden stelsel, de afname in verhard oppervlak met bijkomend groen, de inpassing van de benodigde hemelwatervoorzieningen voor de toekomstige verharding met lokale infiltratie en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt klimaat robuust ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Dit wordt nog verder gedetailleerd uitgewerkt maar ter plaatse is reeds afdoende rekening gehouden met het waterspect waarbij door de ontwikkeling geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten is.

Riolering

Ter plaatse is momenteel gemengd stelsel aanwezig. Bij de herontwikkeling wordt in de wijk naast het bestaande en te handhaven gemengd stelsel een IT-riool aangelegd in het openbaar gebied. Door de voorgenomen woningbouw neemt de verwachte vuilwaterhoeveelheid licht toe. In de Koekoekstraat zal als gevolg van het verplaatsen van een rij woningen de riolering verlegd moeten worden. Gezien de lokale hemelwaterverwerking neemt de piekhoeveelheid af en zijn verderop in het ontvangend rioolstelsel geen wijzigingen noodzakelijk geacht. Het openbaar gebied wordt in samenspraak met de gemeente vormgegeven. Voor een nieuwe of wijziging aan de rioolaansluiting van de panden dient te zijner tijd bij de gemeente Oss een aanvraag ingediend te worden.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

5.6 Defensie

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

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114

meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.7 Milieuaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

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

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

1. een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
2. een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden

van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Doorwerking plangebied

Voor herontwikkeling heeft milieuadviesbureau De Roever een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Het plangebied is onderdeel van een woonwijk met enige lichte bedrijvigheid en maatschappelijke functies iets ten noorden van het plan. Echter is er wel duidelijk sprake van een ligging direct aan de hoofdinfrastructuur in de vorm van de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen. In het akoestisch onderzoek zijn er ook aanzienlijke geluidsniveaus van deze spoorlijn berekend. Het plangebied kan daarom worden aangemerkt als gelegen in het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

In het onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied onderzocht. Er zijn drie mogelijke milieubelastende functies:

Tabel 5.9: Richtafstanden milieubelastende functies omgeving gemengd gebied

Inrichting, bestemming	Milieucategorie	Richtafstand (m); Gemengd gebied
Bedrijventerrein "Molenelnd, Landweer en Danenhoef"	3.1	30
	3.2	50
	4.1	100
	4.2	200
Gemengde bestemmingen ten noorden van plangebied (winkels /dienstverlening /horeca)	1	0
Maatschappelijke functies Leeuwerikstraat 2 (buurthuis)	2	10

De richtafstanden liggen niet over het plangebied. Hierdoor kan uitgesloten worden dat de ontwikkeling leidt tot een belemmering van omliggende bedrijven. Ook kan er hierdoor gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7.2 Bodem

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

Doorwerking plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Milon een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen. De gehele rapportage is opgenomen in de bijlagen.

Op basis van het vooronderzoek is bovengrond op de locatie verdacht op het voorkomen van verontreiniging met DDT en asbest. Ter plaatse van twee locaties met asbestverdachte daken, waar op onverhard maaiveld afwatering plaatsvindt, is de toplaag van de bodem verdacht op asbest en PCB. Er is tijdens de maaiveldinspectie geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In de bovengrond zijn in het opgeboorde materiaal bodemvreemde bijmengingen waargenomen van resten en sporen puin, baksteen, beton en aardewerk. In het opgegraven materiaal in het asbestonderzoek zijn twee stukjes asbestverdacht materiaal aangetroffen. Verder zijn in het opgeboorde materiaal geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging.

In de bovengrond zijn plaatselijk en na aanvullend analytisch onderzoek gehalten PCB, lood, organochloorbestrijdingsmiddelen (som), drins (aldrin+dielrin+endrin) en DDD gemeten boven de achtergrondwaarde. De gemeten gehalten komen overeen met de zintuiglijke waarnemingen en de verwachting op basis van het vooronderzoek en zijn vermoedelijk veroorzaakt door de waargenomen bodemvreemde bijmengingen en door ophoging in het verleden. De hier aangetroffen gehalten zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

Tijdens de bemonstering zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. In het grondwater zijn plaatselijk concentraties cadmium, zink en barium boven de streefwaarde gemeten. De gemeten concentraties komen overeen met de verwachting op basis van het vooronderzoek en betreffen waarschijnlijk verhoogde achtergrondconcentraties. De hier aangetroffen concentraties zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

Uit laboratoriumonderzoek blijkt dat de twee stukjes asbestverdacht materiaal daadwerkelijk asbesthoudend zijn (hechtgebonden, chrysotiel). In de fijne fractie (<20 mm) is alleen in mengmonster mmH een zeer licht verhoogd gehalte aangetroffen (0,26 mg/kg ds). In alle andere grondmengmonsters is geen gehalte boven de detectielimiet aangetoond. Op basis van de gewogen gehalten asbest wordt in geen van de monsters de grens voor nader asbest in grondonderzoek overschreden. Er is geen sprake van asbestverontreiniging en nader asbestonderzoek is niet noodzakelijk. Ter plaatse van de afwateringszones is geen verhoogd gehalte PCB gemeten.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater aanwezig. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor het gebruik als wonen met siertuin en de voorgenomen herontwikkeling.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd voordat alle sloopwerkzaamheden binnen het plangebied zijn afgerond. Hierdoor zijn verschillende delen van het plangebied niet geïnspecteerd of onderzocht (woningen en diverse tuinen). Bodemonderzoek (waaronder naar asbest) is ter plaatse van deze delen van het plangebied wel noodzakelijk. Om deze reden is een voorwaardelijke planregel voor aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de nu nog niet onderzochte delen van het plangebied opgenomen.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

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

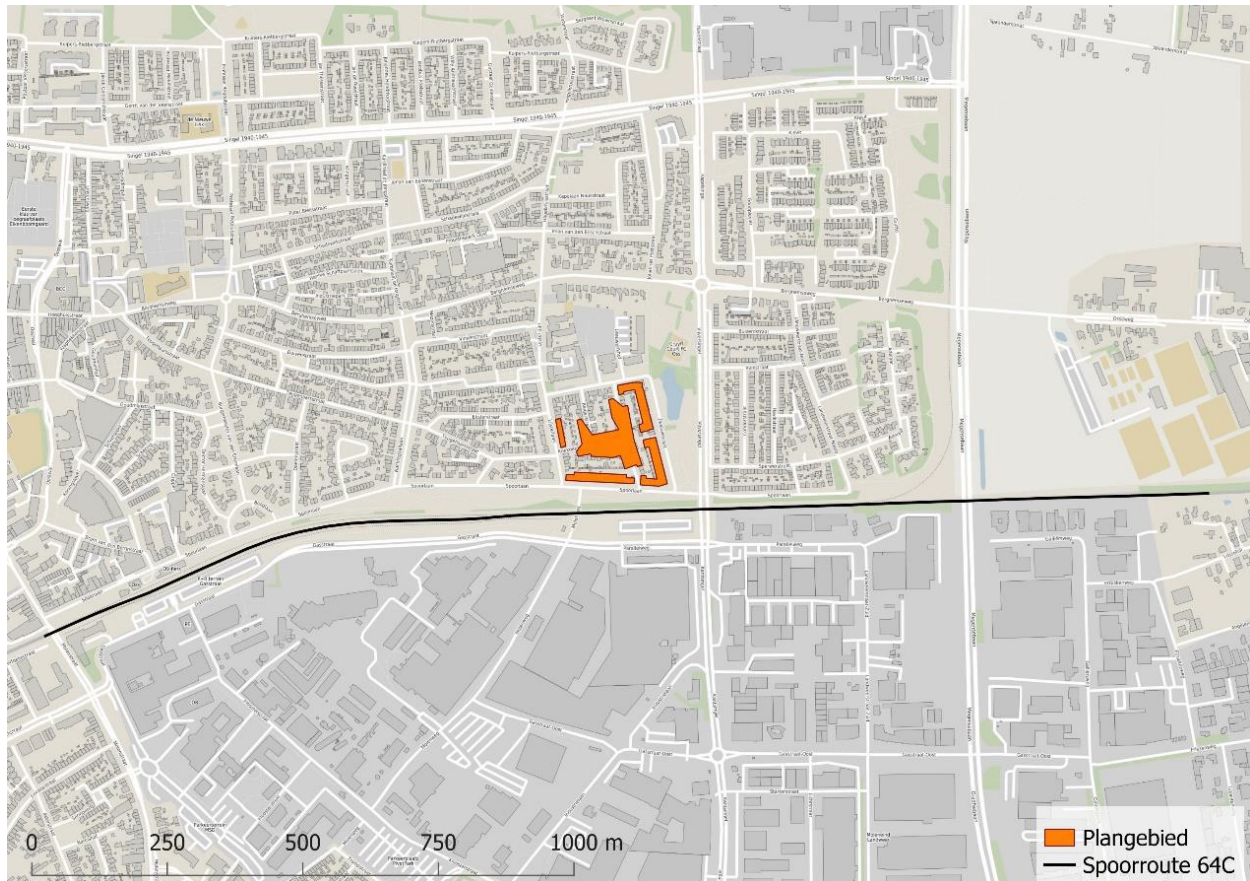
Gemeentelijk kader

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

Doorwerking plangebied

Er is door Adviesgroep AVIV een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. De belangrijkste onderzoeksconclusies worden hieronder weergegeven. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen 200 meter van de spoorlijn 64C, Den Bosch – Nijmegen, die deel uitmaakt van het Basisnet spoor [4, 10]. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzichte van het spoor.



Figuur 5.8 Ligging plangebied t.o.v. het spoor

Spoorroute

In het onderzoek zijn risicoberekeningen uitgevoerd met betrekking tot spoorlijn Den Bosch - Nijmegen in het kader van de ontwikkeling van woningbouw in de Vogelbuurt te Oss.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het groepsrisico is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat de verdere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. Wel dient de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

Voor de beschouwde spoorlijn geldt geen plasbrandaandachtsgebied. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Advies Veiligheidsregio

Het concept ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Brabant Noord. De reactie van de Veiligheidsregio is hieronder opgenomen.

Omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen dient conform artikel 8 BEVT het groepsrisico te worden verantwoord. Door adviesbureau AVIV is een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de oriënterende waarde niet

wordt overschreden en de stijging van het berekend groepsrisico <10% bedraagt. Hieruit volgt dat t.b.v. het ruimtelijk besluit met een beperkte verantwoording over het groepsrisico kan worden volstaan. Dit advies biedt de bouwstenen hiervoor.

Scenario's

De relevante scenario's i.r.t het plangebied zijn een BLEVE en een toxische wolk. Het invloedsgebied van beide scenario's reiken over het hele plangebied. De afstand tussen de spoorlijn en de dichtstbijzijnde woningen bedraagt ca. 60 meter. Na voltooiing van het hele programma zijn kunnen er 613 personen in het gebied aanwezig³. Het slachtoffer- en schadebeeld is afhankelijk van de afstand tussen de incident locatie en de locatie waar personen zich bevinden. E.e.a. wordt zichtbaar gemaakt in onderstaande figuren. Uit de tabel BLEVE blijkt dat een substantieel aantal slachtoffers te verwachten is. De meeste slachtoffers zijn te verwachten in woningen aan de Spoorlaan en op de hoek Spoorlaan-Zwaluwstraat. Uit de tabel toxisch blijkt dat op het moment mensen binnen schuilen de kans op letaal en ernstig letsel sterk afneemt.

EFFECTEN [E]											
Hittestraling is, in combinatie met de blootstellingsduur (16 seconden), bepalend voor de gevolgen voor mensen en objecten. De optredende drukeffecten zijn secundair. De effecten zijn doden (†), gewonden (zeer zwaargewond T1 tot lichtgewond T3), schade aan objecten en brandoverslag (secundaire branden). De effectafstanden zijn berekend vanaf de spoorketelwagon.											
	Afstand (meter)	Hittestraling (kW/m ²)	Mensen buiten				Mensen binnen				Objecten [J]
			†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3	
1 ^e ring	≤140 meter	≥43 kW/m ²	100%	0%	0%	0%	10%	6%	14%	70%	Onherstelbare schade en branden
2 ^e ring	≤220 meter	≥30 kW/m ²	20%	24%	56%	0%	1%	3%	7%	20%	Zware schade en secundaire branden
3 ^e ring	≤330 meter	≥17 kW/m ²	2%	6%	14%	30%	0%	0,6%	1,4%	5%	Secundaire branden treden op
4 ^e ring	≤600 meter	≥7 kW/m ²	0%	0,6%	1,4%	15%	0%	0%	0%	1%	Lichte schade

Figuur 5.9: slachtoffer- en schadebeeld scenario BLEVE (explosie)

EFFECTEN [E]											
De toxische damp, in combinatie met de blootstellingsduur (1-2 uur) is bepalend voor de gevolgen voor mensen. LBW en AGW gelden per definitie bij een blootstellingsduur van 60 minuten. De effecten zijn doden (†) en gewonden (zeer zwaargewond T1 tot lichtgewond T3). De effectafstanden zijn berekend vanaf de spoorketelwagon.											
	Afstand (meter)	Concentratie (mg/m ³)	Mensen buiten				Mensen binnen				Hulpverlening [M]
			†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3	
1 ^e ring	≤ 100 meter	≥4.000 mg/m ³	100%	0%	0%	0%	10%	12%	28%	50%	
2 ^e ring	≤ 450 meter	≥325 mg/m ³	70%	9%	21%	0%	1%	3%	7%	40%	
3 ^e ring	≤ 650 meter	≥170 mg/m ³	20%	9%	21%	50%	0%	0%	1%	10%	
4 ^e ring	≤1.400 meter	≥50mg/m ³	1%	3%	7%	40%	0%	0%	0%	5%	LBW: 50 mg/m ³
5 ^e ring	≤2.500 meter	≥20mg/m ³	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	AGW: 20 mg/m ³

Figuur 5.10: slachtoffer- en schadebeeld scenario toxisch

³ in de huidige situatie 218 personen

Beoordeling zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid is afhankelijk van verschillende factoren. Het programma is geschikt voor verschillende inkomens en verschillende gezinssamenstellingen. Er zullen geen groepen met een laag mate van zelfredzaamheid in het gebied gehuisvest worden. Er mag worden aangenomen dat de toekomstige bewoners in staat zijn om zelfstandig op een waarschuwing of instructies kunnen reageren. Een incident zal als gevolg van de beperkte afstand tussen de spoorlijn en het plangebied snel opgemerkt worden. Het gebied kan via de langzaam verkeersontsluitingen naar de Leeuwerikstraat en vanuit daar verder van het spoor ontvlucht worden. Bovenstaande leidt tot de conclusie dat de zelfredzaamheid als voldoende wordt beoordeeld.

Beoordeling bestrijdbaarheid

De spoorlijn is ter hoogte van het plangebied bereikbaar. Aan de Spoorlaan liggen brandkranen. Om een ketelwagon effectief te kunnen koelen zijn grote hoeveelheden bluswater nodig. Een BLEVE kan na 15 minuten plaats vinden. Het is twijfelachtig of binnen dit tijdsbestek in een effectieve koeling kan worden voorzien.

Voor het scenario toxisch geldt dat een uitstomende stof direct zal verdampen en meegevoerd worden met de wind. De brandweer zal de wolk trachten met water neer te slaan.

De bestrijdbaarheid wordt om deze redenen als matig beoordeeld.

Advies

Uit de beoordeling blijkt dat het beste ingezet kan worden om de zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen. Wij adviseren om in de verdere planvorming bouwen zo veel als mogelijk rekening te houden met een aantal veiligheidsprincipes met als belangrijkste doelen: het risico en de gevolgen van een incident voor de toekomstige bewoners te verminderen te beperken en de hulpdiensten in staat te stellen om het risico zo goed mogelijk te beheersen en z.s.m. effectief hulp te verlenen.

- Door het beperken van het glasoppervlak per kozijn en hierin dikker glas te plaatsen of het toepassen van beglazing met een kleinere kans op scherfwerking verminderd de kans op letsels. Dikker glas heeft ook een positief effect op de geluidsbelasting in de woningen. Dit advies heeft betrekking op de raampartijen in de gevels gericht naar het spoor.
- Het vluchten uit grondgebonden woningen is geen probleem. Voor appartementen- gebouwen geldt dat men via een trappenhuis of een galerij de begane grond moet bereiken. Geadviseerd wordt om in het ontwerp van de appartementen liggend aan de Spoorlaan de vluchtwegen aan de risicoluwe zijde te situeren
- Ventilatie: uit artikel 4.124 BBI volgt een verplichting dat een mechanische ventilatie handmatig moet kunnen worden afgeschakeld. Indien iedere woning individueel geventileerd wordt zal dit per woning mogelijk moeten zijn. Houdt bij het ontwerp van de installatie er rekening mee dat de bewoners eenvoudig de ventilatie kunnen stoppen.
- Risicocommunicatie: de Gemeente Oss is een van deelnemers aan de campagne "op t juiste spoor" Door de beschikbare informatie actief te (laten) delen zijn mensen zich bewust van het risico en handelingsperspectief, en kunnen deze informatie mee nemen in het besluit om hier te gaan wonen.
- De Zwaluwstraat zal worden opgeheven. Dit heeft mogelijk consequenties voor de reguliere hulpverlening m.b.t de bereikbaarheid van de appartementengebouwen aan deze weg. Deze panden worden vanuit het binnenterrein ontsloten. Op basis van de schetsen in het plan is niet vast te stellen of er sprake is van voldoende bereikbaarheid t.b.v. de hulpverlening. Geadviseerd wordt om in het definitief ontwerp van het plan rekening te houden met de richtlijnen.
- Onder de appartementengebouwen aan de Zwaluwstraat zijn stallinggarages voorzien voor resp. 53 en 56 auto's. Voor deze functie geldt een hogere bluswaterbehoefte dan voor de andere gebouwen binnen het plan. Deze bedraagt 60m³/uur beschikbaar binnen 3 minuten na aankomst van de brandweer. Dit vertaalt zich in een maximale afstand van 40 meter tussen de bluswatervoorziening

en de toegang tot de parkeerstellingen. Geadviseerd wordt om te onderzoeken of d.m.v. de aanwezige bluswatervoorzieningen in de bluswaterbehoefte kan worden voorzien.

Overige risicobronnen

Aardgasleidingen

Op afstand van 105 meter ten zuiden van het plangebied ligt een aardgasleiding van Gasunie met een diameter van 9 inch en een werkdruk van 33 bar. De maximale effectafstand (invloedsgebied) van deze buisleiding is 90 meter. Het plangebied ligt buiten dit invloedsgebied: de risicobron kan daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.

Inrichtingen

Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van inrichtingen in de omgeving.

Rijksweg N329

Het plangebied ligt op circa 550 meter ten westen van de N329 (Megensebaan) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het ligt buiten het invloedsgebied van het vervoer van LPG over de weg van 355 meter. Deze risicobron kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

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

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

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

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

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

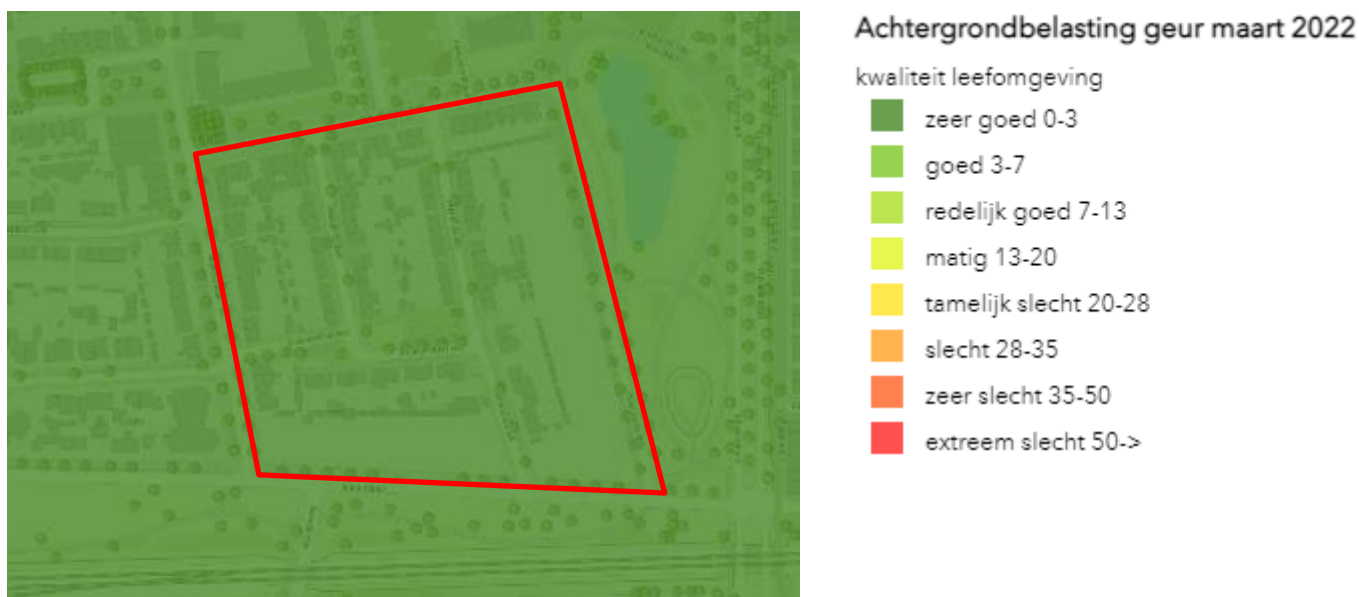
Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou

F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

Doorwerking plangebied

Woningen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten in het kader van de Wgh. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen die geurhinder zouden kunnen veroorzaken. Dit blijkt ook uit gegevens van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. In onderstaande figuur is een uitsnede van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de omgevingsdienst weergegeven. Uit de kaart blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving, wat betreft geur, als 'zeer goed' wordt aangemerkt.



Figuur 5.11 Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' (bron: ODZOB), plangebied rood omlijnd

5.7.5 Geur: industrieel

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

Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

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

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen

eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich in de omgeving van bedrijventerrein "Moleneind, Landweer en Danenhoef". Uit het onderzoek bedrijven en milieuzonering blijkt dat de richtafstanden (inclusief de richtafstand voor geur) van dit bedrijventerrein niet over het plangebied liggen. Hierdoor kan uitgesloten worden dat de ontwikkeling leidt tot een belemmering van omliggende bedrijven. Ook kan er hierdoor gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Doorwerking plangebied

Invloed van het plan op de luchtkwaliteit

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). Op grond van de categorieën van gevallen kan worden gemotiveerd dat er niet in betekende mate wordt bijgedragen luchtkwaliteit. De wijziging is dermate kleinschalig ten opzichte van vergelijkbare ontwikkelingen die onder de NIBM vallen, dat mag worden aangenomen dat het realiseren van 268 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Desalniettemin is de NIBM tool uitgevoerd (zie hieronder). Hiervan is uitgegaan van 1.155 motorvoertuigbewegingen per etmaal (en niet de saldering met het huidige verkeer), waardoor de berekening worst case is. Hieruit blijkt dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tabel 5.10: NIBM tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1155
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,82
PM ₁₀ in µg/m ³	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Invloed van de luchtkwaliteit op het plan

Wel moet worden aangetoond of sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen achterhaald worden middels de CIMLK-monitoringstool. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 5.11: CIMLK-monitoringstool

Receptor wegverkeer	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
50616641_36402	15,8	18,1	6,4	10,9	2021
50616641_36403	15,4	17,6	6,2	10,4	2021
50616641_36404	15,4	17,6	6,2	10,4	2021
50616641_36391	16,8	17,8	6,2	10,4	2021
Norm	40	40	35	25	

5.7.7 Straling

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

Doorwerking plangebied

Het initiatief is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. Straling van bovengrondse hoogspanningslijnen is dan ook geen beperkende factor voor het initiatief.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Voor herontwikkeling heeft milieuadviesbureau De Roever een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de optredende geluidbelasting vanwege industrie, rail- en wegverkeerslawaaai. Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Het onderzoek is noodzakelijk omdat de nieuwbouwwoning gelegen is binnen de geluidzones van:

- de Vijversingel, Parallelweg en Molenweg;
- de spoorlijn Den Bosch - Nijmegen;
- gezoneerde industrieterrein "Moleneind, Landweer en Danenhoef"

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor de spoorlijn Den Bosch - Nijmegen. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 66 dB ter plaatse van de toetspunten op de zuidelijke gevel in het zuidoosten van het plangebied. Een hogere waarde is daarnaast nodig voor het industrielawaai afkomstig van het gezoneerde industrieterrein "Moleneind, Landweer en Danenhoef". Voor de voor- en zijgevels van de 1e lijnsbebouwing in zuidelijke helft van het plangebied dient er een hogere waarde te worden aangevraagd van respectievelijk 55 dB(A) en 52 dB(A).

Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.7 van het onderzoek. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Aan de hoofdcriteria van het gemeentelijk geluidbeleid kan nagenoeg aan alle criteria voldaan worden, met uitzondering van de hoogst belaste 1^e lijnsbebouwing aan de zuidzijde (Spoorlaan). De buitenruimte is conform het gemeentelijk beleid bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Voor de appartementen in deze bebouwing is er vanwege stedenbouwkundige redenen voor gekozen om de galerij voor de toegang aan de achterzijde te realiseren en de buitenruimtes (balkons) aan de voorzijde. Aan deze wens kan dus voor deze appartementen niet worden voldaan.

Een hogere waarde voor wegverkeerslawaaai is niet nodig omdat de geluidsbelastingen van de Vijversingel, de Parallelweg en de Molenweg onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaai varieert tussen de 38 dB en de 63 dB.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde geluidwering

De gezamenlijke geluidbelasting van wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaai bedraagt ten hoogste 67 dB ter plaatse van het toetspunt op de zuidoostelijke hoek van het plangebied. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $67 - 33 = 34$ dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal nodig zijn.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit voor de beoogde woningen wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Slecht'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.10 en 3.11 van het onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting van wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaai een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Dit betekent dat de ontwikkeling pas mogelijk kan worden gemaakt indien een hogere grenswaardenprocedure wordt doorlopen. Deze procedure loopt gelijk op met de procedure van het bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is tegelijkertijd met het

ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een gevelweringsonderzoek nodig is.

Na het verlenen van de hogere waarde en het eventueel treffen van maatregelen naar aanleiding van het nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geluid.

5.7.9 Gezondheid

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

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

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

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

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

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

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

- a) het informeren van de aanvragers over het risico
- b) terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen

- c) na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

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

Doorwerking plangebied

Om inzicht te verkrijgen in de gezondheidssituatie ter plaatse van het plangebied is het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 doorlopen.

Stap 1: De endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming (alleen voor varkens- en pluimveehouderijen)

Er wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkenshouderijen (500 m) en aan de endotoxine richtafstand voor pluimveehouderijen (1 kilometer).

Stap 2: Toename in de emissie voor geur, fijnstof of ammonia

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a-b: Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

In onderhavige situatie is geen sprake van een overbelasting voor geur (zie paragraaf 5.7.4). Het is ook niet aannemelijk dat de gezondheidkundige normen (in de bebouwde kom een voorgrondbelasting van maximaal 3 ouE /m³ en een achtergrondbelasting van 14 ouE /m³) worden overschreden. In paragraaf 5.7.4 is namelijk onderbouwd dat er in de omgeving van het plangebied sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat wat betreft geur.

Stap 4a-b: De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

In de toekomstige situatie zal er binnen het plangebied geen sprake zijn van een veehouderij waarbinnen bedrijfsmatig meerdere diersoorten worden gehouden en zal met het planvoornemen niet de afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf worden verkleind

Stap 5a-b-c. Geitenbedrijf: binnen 2 kilometer afstand staan woon- of verblijfsruimten van derden.

Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden.

Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom

Er zijn geen geitenhouderijen binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied gelegen. Ook zijn er geen pluimveehouderijen binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied gelegen en geen veehouderijen binnen een afstand van 250 meter.

Stap 6: De aanwezigheid van mestbe- of verwerking (verder mestbewerking)

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking bij omliggende (agrarische) bedrijven (al dan niet als nevenactiviteit).

Stap 7. Ongerustheid bij omwonenden

Vanuit de omgeving is verder niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid.

5.7.10 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit

jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits er een locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

Doorwerking plangebied

Er zijn in een cirkel van 50 meter rondom het plangebied geen bedrijven gevestigd waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit het aspect 'spuitzones'.

5.7.11 Trillingen

Treinpassages kunnen resulteren in trillinghinder voor bewoners van gebouwen nabij een spoorlijn. Op basis van trillingmetingen en berekeningen van de trillingsoverdracht kan worden bepaald of er een noodzaak tot beperkingsmaatregelen van trillingen is. Het onderzoeksgebied voor trillingen als gevolg van spoorwegen ligt vrijwel altijd binnen een afstand van circa 100 meter vanaf de bron. Buiten dit gebied treden vrijwel nooit voelbare trillingen op.

In Nederland bestaan geen wettelijke normen voor het voorkomen van trillinghinder. In de praktijk wordt echter veelal gebruik gemaakt van de 'Meet- en beoordelingsrichtlijn B: hinder voor personen in gebouwen' van de Stichting Bouwresearch (SBR). Deze richtlijn bevat een paragraaf die bepalingen bevat ten aanzien van trillingen van spoorverkeer. Zo zijn er specifieke richt- en streefwaarden opgenomen voor de beoordeling van trillinghinder.

Doorwerking plangebied

De geprojecteerde woningbouwlocatie is gelegen ten noorden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen. De afstand van de buitenste spoorstaaf tot de te realiseren bebouwingslijn bedraagt circa 45 meter. Op het spoortraject rijden zowel reizigers- als goederentreinen. Langs de spoorlijn bevinden zich meerdere (nieuwbouw)woningen en andere gebouwen op kortere afstand van het spoor dan de geprojecteerde woningen in onderhavig plangebied. Het overschrijden van de richt- en streefwaarden is derhalve niet aannemelijk en daarnaast bestaan er mogelijkheden bouwkundige maatregelen te treffen om te kunnen voldoen aan de richt- en streefwaarden.

Desalniettemin is in de regels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het aspect trillingen opgenomen. Daarin is geregeld dat een dynamische berekening van de trillinghinder dient te worden uitgevoerd, om aan te tonen dat wordt voldaan aan de streefwaarden, zoals bedoeld in de SBR-richtlijn.

Er is door Peutz onderzoek naar trillingshinder uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek volgt dat inzake spoortrillingen aan de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 kan worden voldaan. Op basis van 8 treinpassages per uur en een maximale trillingsterkte van max. 0,13 in woningen bedraagt de gemiddelde trillingsterkte 0,034. Met deze waarde wordt voldaan aan zowel de streefwaarde A3 van 0,05 (nieuwe situaties) als 0,1 (bestaande situaties), waarmee sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Een randvoorwaarde hierbij is toepassing van de in het onderzoek gehanteerde vloeren voor de grondgebonden woningen en de appartementen.

5.7.12 Explosieven

De zuidoosthoek van het plangebied in onderstaande figuur is verdacht van afwerpmunitie vanwege bombardement wat staat aangegeven op de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten WOII en het

daaraan gekoppelde vooronderzoek van AVG uit 2016. Hierdoor is de kans op munitie aanwezig. Voor dit plan wordt er gegraven voor de bouw van woningen en woongebouwen.

De zuidoosthoek ligt binnen de geel gearceerde cirkel die verdacht is voor afwerpmunitie uit het gemeente brede vooronderzoek uit 2016. De gele markering is een onverdacht deel van de spoorzone. Deze markering is aangebracht op basis van een vooronderzoek voor de spoorzone uit 2012. Omdat de cirkel met afwerpmunitie verdacht gebied uit het onderzoek van 2016 komt en na het onderzoek van 2012 is vastgesteld is verder onderzoek wel aan de orde. Gezien de feiten en jaartallen van onderzoek is een vooronderzoek conflictperiode is aan te raden om voor de zuidoosthoek van het plangebied vast te stellen of er oorlogshandelingen plaats hebben gevonden. Zo nee, dan kan het plangebied worden vrijgegeven. Zo ja, dan is een vooronderzoek na conflictperiode nodig om vast te stellen of naoorlogse werkzaamheden de grond al verstoord hebben en een risicoanalyse om te bekijken of de geplande werkzaamheden veilig uit te voeren zijn of dat het nodig is maatregelen te nemen.

Er wordt in een later stadium een aanvullend vooronderzoek conflictperiode uitgevoerd.



Figuur 5.12: Bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten WOII: plangebied (groen gearceerd) op bodembelastingkaart (gele markering en gele arcering)

5.7.13 Bezonning

Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning of op een balkon. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. De gemeente Oss heeft hierover geen beleid gemaakt. In de praktijk is het gebruikelijk om aan te sluiten bij de zogenaamde TNO

(Toegepast natuurwetenschappelijk Onderzoek) - norm. Hierbij worden twee normen onderscheiden:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Voor dit bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit onderzoek zijn de bestaande en beoogde planologische situatie vergeleken op 4 dagen binnen 4 verschillende seizoenen en op meerdere relevante tijdstippen

Er wordt zowel aan de "lichte" als aan de "strengere" TNO-norm voldaan. Er treedt geen onaanvaardbare schaduwwerking op; er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Vanuit het oogpunt van bezonning zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

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

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

Doorwerking plangebied

In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is omschreven in welke gevallen een m.e.r. (beoordelings)procedure gevolgd moet worden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten opgenomen waarvoor respectievelijk een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. Met betrekking tot stedelijke ontwikkelingsprojecten moet op grond van D11.2 bij het ruimtelijk plan een plan-MER opgesteld worden bij de stedelijke ontwikkelingsprojecten als de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlage. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Vogelbuurt te Oss is gekozen voor een standaard regeling voor fase 1 en voor fase 2 voor een globalere regeling (Woongebied bestemming). Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss” en het bestemmingsplan “Oijense Zij Noord – Oss – 2019” voor de Woongebied bestemming van fase 2.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst en de lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten.

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Gemengd – 2

Deze bestemming geldt voor de bestaande panden aan de Leeuwerikstraat, welke geen bezit zijn van Brabant Wonen. Voor deze bestemming is aangesloten op de standaardregels van de gemeente Oss en het vigerend bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is een diversiteit aan functies toegestaan die onderling uitwisselbaar zijn. Detailhandel en horeca categorie 2 en 3 zijn hier ook toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%.

Groen

Voor deze bestemming is aangesloten op de standaardregels van gemeente Oss. In beginsel zijn binnen deze bestemming voor openbaar groen geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zend- en ontvangstinstallaties en spel- en verblijfsvoorzieningen.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen op de voor- en zijtuinen bij woningen (fase 1 en gedeelte wat niet gesloopt wordt (geen bezit Brabant Wonen)). In verband met de stedenbouwkundige opzet van het plan heeft het de voorkeur dat deze gronden niet worden bebouwd.

Verkeer – Verblijf

De bestemming 'Verkeer-Verblijf' is opgenomen voor de bestaande wijkontsluitingswegen aan de noordkant. Op deze gronden zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor kleinere nutsgebouwen. Grotere nutsgebouwen zijn toegestaan met een aanduiding.

Wonen – Halfvrijstaand

De woonbestemming is opgenomen conform de standaardregeling en het vigerend bestemmingsplan. Het betreffen bestaande woningen die geen bezit zijn van Brabant Wonen. De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van aangebouwde woningen en daarbij behorende bouwwerken, activiteiten die genoemd zijn in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m², een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk. Daarnaast zijn bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen toegestaan.

Wonen – Rijen

De woonbestemming is opgenomen conform de standaardregeling. De voor 'Wonen - Rijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van aangebouwde woningen en daarbij behorende bouwwerken, activiteiten die genoemd zijn in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m², een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk. Daarnaast zijn bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen toegestaan.

Voor de gewenste woongebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de opgenomen maatvoeringen.

Wonen - Woongebouwen

De woonbestemming is opgenomen conform de standaardregeling. De voor 'Wonen - Woongebouwen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van gestapelde woningen en daarbij behorende bouwwerken, activiteiten die genoemd zijn in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m², een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk. Daarnaast zijn bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen toegestaan.

Voor de gewenste woongebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. De bergingen van de woningen aan de Zwaluwstraat liggen binnen het bouwvlak.

Woongebied

Deze bestemming is bedoeld voor vrijstaande, geschakelde en rijwoningen. Tevens kunnen gestapelde woningen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Het betreft een globale bestemming. De oriëntatie van de woningen is geregeld via de aanduiding 'gevellijn'. Binnen de bestemming zijn tevens woonstraten mogelijk, deze zijn aangeduid middels de aanduiding 'ontsluiting'. De plaats waar het woongebied aansluit op het omringende wegennet is op de verbeelding aangeduid. De groenstructuur (inclusief waterberging) in de (nieuwe) wijk is aangeduid middels de aanduiding 'groen – 1'. Tot slot is een regeling opgenomen voor het realiseren van bergingen voor de woningen aan de Spoorlaan (aanduiding 'bijgebouwen').

Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Voor het gehele plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen voor de bescherming van het archeologische bodemarchief, een en ander conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Deze dubbelbestemming stelt restricties aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan en vastgelegd dat voldaan dient te worden aan de Nota parkeernorm.

Algemene gebruiksregels

In deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.

Algemene aanduidingsregels

In deze regels zijn algemeen geldende gebiedsaanduidingen geregeld voor de onderdelen geluid-industrielawaai en trillingen.

Afwijken van de bouwregels algemeen

Deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Bijlage: lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

In deze bijlage zijn de rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten opgenomen.

Bijlage: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn in een gemengd gebied.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd. Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd*.

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

Met de initiatiefnemer Brabant Wonen is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Gemeente en Brabant Wonen werken nauw samen in de herontwikkeling van de Vogelbuurt. Gezamenlijk zijn huurders en eigenaren in het plangebied en in een brede straal omwonenden uitgenodigd voor de omgevingsdialoog. Daarnaast is ook het wijkcentrum betrokken en uitgenodigd.



Afbeelding 9.1: Plangebied (voor de sloop van fase 1)



Afbeelding 9.2: Betrokken omwonenden

Huurders en eigenaren uit het gebied zijn al vroeg in het proces betrokken. In 2022 heeft er een woononderzoek plaatsgevonden. Brabant Wonen nodigde de bewoners van 89 woningen in de Merelstraat, Koekoekstraat, Reigerstraat en een deel van de Lijsterlaan en Leeuwerikstraat uit voor een woononderzoek. 80% van de bewoners en twee woningeigenaren deden mee.

Op 1 september 2022 was er een bewonersbijeenkomst. Brabant Wonen vertelde wat de uitkomst van het technisch onderzoek was en hoe het staat met de plannen voor de Spoorlaan en Zwaluwstraat. En hoe het nu verder gaat met het toekomstplan voor de Vogelbuurt. Er is onderzoek gedaan naar renovatie of stap voor stap vernieuwen. Ook woningeigenaren zijn uitgenodigd voor een toelichting van het besluit van Brabant Wonen en de aanzet voor het toekomstplan.

Op 30 november 2022 vond er een meedenkavond plaats. De aanwezige bewoners vertelden welke wensen en ideeën zij hebben voor de toekomst van de buurt. Er waren ook vragen van bewoners. In een nieuwsbrief zijn de uitkomsten van de meedenkavond en antwoord op de belangrijkste vragen opgenomen. Ook de woningeigenaren uit de buurt zijn uitgenodigd voor de meedenksessie. Met alle wensen en ideeën die opgehaald zijn, is de architect aan de slag gegaan. Hij houdt daarbij rekening met de uitgangspunten van Brabant Wonen en de gemeente Oss, en met alle ontvangen input van bewoners.



Afbeelding 9.3: Wensen bewoners tijdens de meedenkavond

Omdat de huurwoningen al oud zijn, is besloten om de buurt stap voor stap te vernieuwen. De eerste, voorlopige schetsen voor de nieuwe buurt zijn opgenomen in het Toekomstplan en zijn in maart 2023 met de buurt gecommuniceerd middels een nieuwsbrief. Het plan gaat uit van groene woonstraten en besloten binnenpleintjes, omringd door verschillende soorten woningen. Elkaar ontmoeten, spelen en bewegen staat centraal. De duurzame huizen krijgen geen gasaansluiting. Maar daardoor wél een lage CO2-uitstoot. Er komen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen.

In het voorjaar 2023 is de bewonersverhuisregeling besproken met de huurders en werkten Brabant Wonen en gemeente Oss verder aan het ontwerp voor het nieuwe buurtplan. In februari 2023 hebben inloopspreekuren plaatsgevonden. Eén van de wensen van bewoners is om ook eengezinswoningen te bouwen in de eerste fase (Spoorlaan/Zwaluwstraat). Het bleek mogelijk om dit met een beperkt aantal woningen te doen. Ook is er veel aandacht voor het behoud van het karakter van de wijk. Door de huizen met rode dakpannen zie je bijvoorbeeld de sfeer van de Delftse school architectuur weer terug. En er komen veel mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. In juni 2023 zijn de aanpassingen met de klankbordgroep besproken.

Op 30 augustus 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor een breed gebied van omwonenden. De belangstelling was met 70 mensen ruim. Belangstellenden konden kennismaken van het plan door het volgen van een doorlopende presentatie. Daarnaast konden zij hun vragen stellen aan en in gesprek gaan met medewerkers van gemeente, Brabant Wonen en architect. Daarvoor waren presentatieborden aanwezig.

Er ontstonden geanimeerde gesprekken. Daarbij kwamen een aantal aandachtspunten/vragen naar voren. Deze zijn in het verslag beantwoord.

In de bijlage bij deze toelichting zijn de verslagen van de klankbordgroep en het verslag van de inloopbijeenkomst opgenomen.

9.2 Vooroverleg

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

Naar aanleiding van een vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas is een aanvulling op de waterparagraaf gedaan. Deze aanvulling is opgenomen als aanvulling op de watertoets in bijlage 8 bij deze toelichting. Ook de waterparagraaf in de plantoelichting is aangepast.

ProRail heeft aangegeven dat middels een risicoanalyse overwegen aan moet worden gegeven hoe een eventuele risicotoename op deze overwegen beheerst en gecompenseerd worden. Wij hebben ingenieursbureau Arcadis opdracht gegeven een integrale risicoanalyse uit te voeren. Hierbij wordt rekening gehouden met (ruimtelijke) ontwikkelingen in de toekomst. De opzet en werkwijze van deze analyse is afgestemd met ProRail. Overwegen in de nabijheid van de Zwaluwstraat / Spoorlaan maken deel uit van de analyse.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage liggen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf medegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

Er zijn 10 zienswijzen ingebracht. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss – 2024'.