

OMGEVINGSVERGUNNING

Driek van Erpstraat 43 - Oss

Ruimtelijke onderbouwing



Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Ruimtelijke onderbouwing

Driek van Erpstraat 43, Oss

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Oss.

d.d. 3 juni 2025

Namens dezen,



Mw. M. Franken.

Teamleider Vergunningen.

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied.....	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie.....	9
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	10
4.1	Wettelijk kader	10
4.2	Rijksbeleid	12
4.3	Provinciaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten.....	21
5.1	Natuur	21
5.2	Archeologie en Cultuurhistorie	23
5.3	Mobiliteit en parkeren	25
5.4	Water	27
5.5	Defensie	28
5.6	Milieuaspecten.....	29
5.7	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	39
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 7	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1	Omgevingsdialoog	41
Hoofdstuk 8	Conclusie	42

BIJLAGEN

Zie separaat bijlagenboek

Ruimtelijke onderbouwing Driek van Erpstraat 43, Oss

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het voormalige café 'De Schutskooi' aan de Driek van Erpstraat 43 in Oss. De initiatiefnemer is voornemens een appartementengebouw met acht appartementen en bijhorende voorzieningen te realiseren. Het voornemen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, waardoor een afwijking noodzakelijk is.

Om de bouw van het voorgenomen appartementengebouw met bergingen mogelijk te maken is een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet Algemene bepalingen (Wabo) vereist. Deze aanvraag dient o.a. te bestaan uit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het concrete project in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Oss. Het plangebied beperkt zich tot de kadastrale percelen gemeente Oss, sectie K nummers 2639 en 3853. Het plangebied wordt aan de noord- oost- en westzijde begrensd door bestaande bebouwing en aan de zuidzijde door de Driek van Erpstraat. In figuur 1.1 is het plangebied aangeduid.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

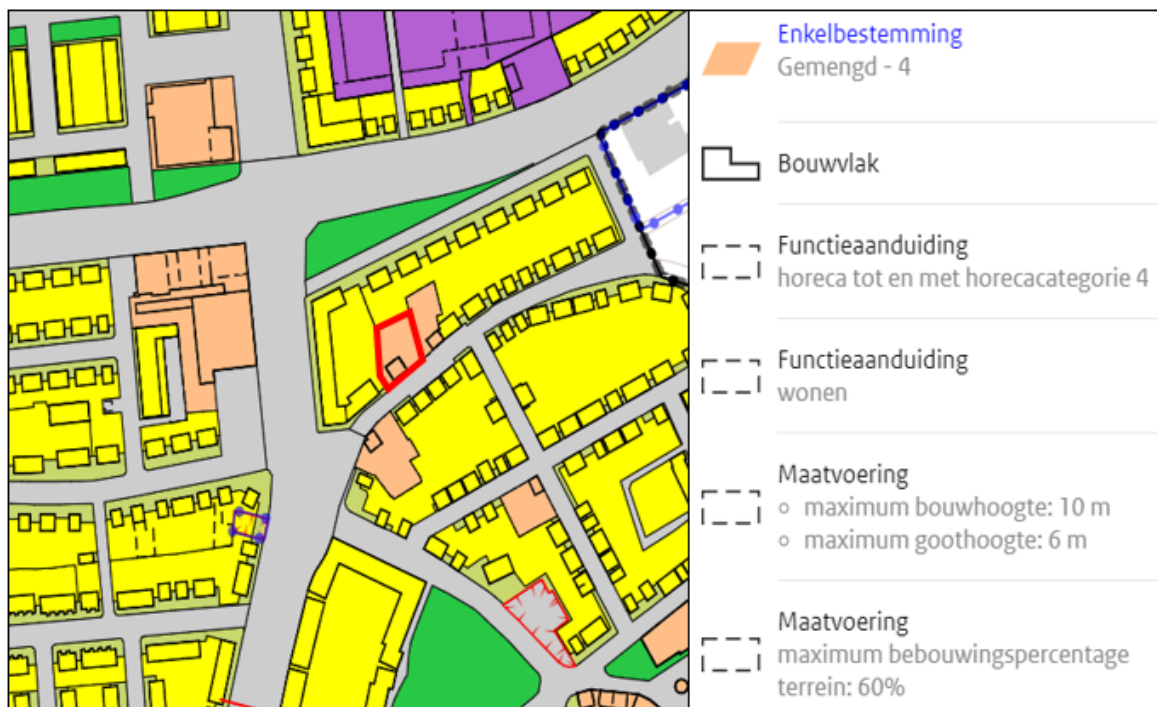
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst. In deze paragraaf worden de geldende bestemmingsplannen toegelicht, met betrekking tot het plangebied. Daarnaast wordt ingegaan op de strijdigheid van de geldende bestemmingsplannen ten opzichte van de beoogde situatie.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Midden Noord – Oss – 2012	2012-09-13
Parapluplan Wonen – 2023	2023-06-16

Midden Noord – Oss – 2012

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Midden Noord – Oss – 2012' (vastgesteld 2012-09-01) van de gemeente Oss. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Gemengd-4'. In het zuidwesten van het plangebied is een bouwvlak gelegen dat is voorzien van de functieaanduidingen 'Horeca tot en met Horecacategorie 4' en 'Wonen'. Daarnaast gelden ter plaatse van dit vlak ook enkele maatvoeringen. In figuur 1.2 is het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarbij de ligging van het plangebied middels een rode belijning is aangeduid.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Midden Noord – Oss – 2012'

Onderhavig project voorziet in een woongebouw met acht appartementen (woningen). Daarbij is het appartementengebouw deels buiten de functieaanduiding 'Wonen' en het bouwvlak gesitueerd en zullen er meerdere woningen per perceel worden gebouwd. Tevens zal het appartementengebouw de aangegeven goothoogte overschrijden.

Strijdigheid

Het project voldoet op de volgende punten niet aan de regels uit het vigerend bestemmingsplan:

1. in de bestemmingsomschrijving is ter hoogte van de functieaanduiding 'Wonen' de functie wonen toegestaan, woongebouwen met meerdere appartementen zijn daar niet toegestaan.
2. in de bouwregels is bepaald dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd, per bouwperceel een woning is toegestaan en de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 respectievelijk 10 meter. Het appartementengebouw is deels buiten bouwvlak

gesitueerd en bevat acht woningen. Tevens zal het appartementengebouw de aangegeven goothoogte overschrijden.

Parapluplan Wonen - 2023

Op 16 juni 2023 is het 'Parapluplan Wonen – 2023' vastgesteld door de gemeente Oss. Het parapluplan heeft als doel om de begripsbepaling voor 'huishouden' te herzien. Met de nieuwe begripsbepaling voor 'huishouden' mag een woning door maximaal twee niet verwante personen worden bewoond. In enkele gevallen is het wel voorstelbaar om meerdere niet-verwante personen in een woning te huisvesten.

Hiervoor zijn dan ook afwijkingsregels opgenomen in het parapluplan.

Daarnaast maakt het parapluplan de huisvesting op basis van logies mogelijk door de begripsbepaling behorende bij het begrip 'logies' op te nemen. Personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren kunnen op basis van logies in een woonruimte wonen. Dit maakt de huisvesting van internationale werknemers mogelijk die kortdurend in Nederland verblijven. Woningen die hiervoor in aanmerkingen willen komen, moeten beschikken over de aanduiding 'logies'.

Strijdigheid

Onderhavig project is op voorhand niet strijdig met het betreffende parapluplan. Uiteraard is het wel van belang dat wat betreft de toekomstige huisvesting ter plaatse van de beoogde appartementen wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in het parapluplan.

Om de realisatie van het voornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt middels een buitenplanse (project) afwijking afgeweken van de vigerende bestemmingsplannen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel van de uitgebreide omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Oss. In afbeelding 1.1 is middels een rode belijning het plangebied weergegeven. De omgeving van het plangebied omvat in hoofdzaak woningbouw afgewisseld met enige bedrijvigheid. Aan de westzijde van het plangebied staat een grootschalig appartementencomplex bestaande uit vier bouwlagen. Dit complex is grotendeels georiënteerd aan de Vierhoeksingel. Aan de oostzijde van het plangebied staat een woonhuis met een groot achtererf en een loods welke wordt gebruikt door een autobedrijf/-garage. De overige bebouwing aan de Driek van Erpstraat kenmerkt zich met name als een woonstraat met wisselende woningtypen en een gezellig straatprofiel met aan weerszijden parkeerruimte en trottoir.

De voormalige bebouwing in het plangebied is gesloopt. Binnen het plangebied was het voormalige café 'De Schutskooi' gesitueerd. Aan de achterzijde van het café waren enkele garageboxen gesitueerd. Noordoostelijk op het perceel was een berging gesitueerd. Het omliggende erf was verhard en ingericht als buitenruimte en parkeerruimte. In figuur 2.1 is een aanzicht vanaf de Driek van Erpstraat op het plangebied in de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.1: Aanzicht bestaande situatie



Figuur 2.2: Luchtfoto bestaande situatie

Het café stond enige tijd leeg en verkeerde in vervallen staat van onderhoud. In 2017 heeft er een brand gewoed in het café, waarna het pand is gesloopt. Het terrein ligt inmiddels al enkele jaren braak, in deze tijd is gezocht naar een nieuwe invulling voor het perceel. Hierbij is gekeken naar een invulling die passend is in het straat- en bebouwingsbeeld. Kleinschalige woningbouw wordt in deze als de meest passende invulling gezien.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

Appartementen

In de beoogde situatie worden acht appartementen gerealiseerd. Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen. De derde bouwlaag ligt ten opzichte van de eerste en tweede bouwlaag meer naar achteren. Deze verspringing zorgt voor plasticiteit in de voorgevel waardoor het aansluit op het straat- en bebouwingsbeeld. De acht appartementen hebben elk een vloeroppervlak van ca. 75 tot 96 m² en zijn voorzien van een gezamenlijke lift. Dit sluit aan bij de marktvraag voor ruime gelijkvloerse woningen, voor zowel de huur als koopsector.

Het gebouw is gesitueerd aan de wegzijde, in gelijke lijn met de bestaande bebouwing aan de Driek van Erpstraat. Het gebouw bestrijkt de volle breedte van het perceel. Het achter terrein is bereikbaar via een inrit aan de oostzijde van het gebouw, welke aansluit op de Driek van Erpstraat.

Oostelijk van de inrit en op het achter terrein worden acht buitenbergingen gebouwd. Verder zal op het achter terrein een parkeerterrein voor tien personenauto's worden ingericht. In figuur 2.2 is de situering van de voorgenen bebouwing almede de indeling van het erf weergegeven.

Buitenruimte

Aan de voorzijde worden over de volle breedte van het gebouw een haag van circa 50 cm hoog aangelegd. Op het achter terrein zijn tevens een aantal groenvakken beoogd. Het gehele perceel wordt omheind met een tuinmuur van circa 2 meter hoog.

Ten behoeve van een goede waterhuishouding worden op het parkeerterrein 22 infiltratiekratten á 300 liter per stuk aangebracht.

De nieuwe invulling van de locatie van het voormalige café 'De Schutskooi' geeft een positieve impuls aan het straatbeeld en de leefomgeving. De voorgenen nieuwbouw is passend in het straat- en bebouwingsbeeld. De toevoeging van 8 woningen past binnen de beschikbare capaciteit zoals geschetst in de woningbouwbehoefte prognose voor de gehele gemeente 2029 binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken.



Figuur 3.1 weergave beoogde situatie

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.

Conform Artikel 6.2.1 van de Wro betreft onderhavig project een bouwplan. Een exploitatieplan is derhalve van toepassing.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig project in overeenstemming is met de Wro.

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.

De uitgebreide omgevingsvergunning, waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt, maakt de realisatie van ongeveer 8 wooneenheden mogelijk. Conform jurisprudentie is bij 11 of minder woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Gezien er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hoeft de behoefte van de ontwikkeling niet te worden aangetoond.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang.

De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Onderhavig project is niet nabij waterwegen of bijbehorende waterstaatkundige functies gelegen. Bijbehorende belangen worden dan ook niet geschaad door onderhavig project. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. In hoofdstuk 5.5 wordt toegelicht dat het project voldoet aan het beleid rondom het radarverstoringsgebied.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig project in overeenstemming is met 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 plaatsten;
- 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.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen Rijksbelangen gemoeid, om die reden past het project binnen de Nationale Omgevingsvisie.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogaven gesteld:

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

De onderhavige ontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve impuls voor het 'stedelijk' gebied van Oss. Een in verval geraakte voormalige horecagelegenheid aan de rand van centrum van Oss is gesloopt, de braakliggende kavel wordt herontwikkeld naar woningbouw. Er worden woningen toegevoegd om een bijdrage te leveren aan de forse woningbouwopgave in de gemeente Oss.

Het onderhavige plan past hiermee binnen het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In de volgende paragraaf wordt het plan getoetst de (instructie)regels van de interim omgevingsverordening waarmee de provincie directe sturing geeft aan ontwikkelingen binnen de provincie.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

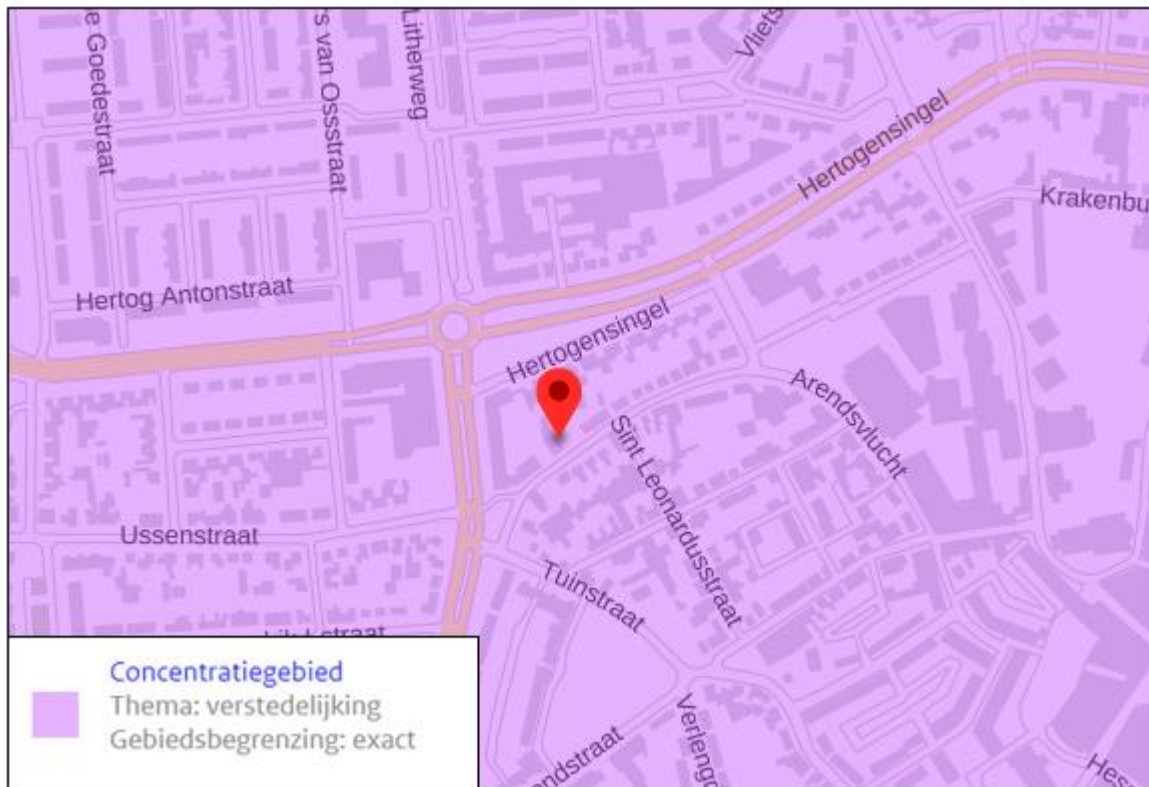
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse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

natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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

Dit plan voor de realisatie van 8 appartementen ligt in de kern Oss, in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied' (zie figuur 4.1). De uit artikel 3.42, 3.6 en 3.8 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling hieronder opgenomen.



Figuur 4.1: uitsnede 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'

Binnen het gebied zijn voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de volgende instructieregels van toepassing. Onderstaand wordt het plan getoetst aan deze regels.

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Toedeling van functies vindt in beginsel plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel. Bij stedelijke ontwikkeling wordt toepassing gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

In paragraaf 4.1.2 is dit aspect verantwoord.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Bij de ontwikkeling van een gebied wordt waar mogelijk uitgegaan van het principe meerwaardecreatie, waar bij een ontwikkeling sprake is van 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 en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig plan voldoet aan deze instructieregel doordat een in onbruik geraakte voormalige bedrijfslocatie wordt herontwikkeld, waardoor:

- vervallen bebouwing is gesloopt waardoor het aanzien & beeldkwaliteit wordt verbeterd en de leefkwaliteit van omwonenden;
- er wordt invulling gegeven aan een forse behoefte aan woningbouw waarbij in onderhavige plan op een aantrekkelijke locatie voor, nagenoeg, iedere doelgroep wordt gebouwd;
- er wordt duurzaam gebouwd waardoor de energiebehoefte fors wordt verminderd;

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
5. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
6. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Punt 1 en 2 wordt onder artikel 3.8 reeds toegelicht. Om aan punt 4 te voldoen wordt voldoende waterberging gerealiseerd doormiddel van infiltratiekoffers en groenvoorzieningen. Omdat het plan nabij het centrum van Oss wordt gerealiseerd kan gebruik worden gemaakt van bestaande openbaar vervoer mogelijkheden. Tot slot wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie doordat wordt voorzien in passende woonmogelijkheden in Oss zodat de huidige en toekomstige inwoners een ruimere en gevarieerde woonmogelijkheden wordt geboden, waardoor minder snel wordt verhuisd naar elders.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

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

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

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

In de bestaande situatie betreft het plangebied een braakliggend en vervallen terrein. Onderhavig project voorziet in de invulling van dit terrein. Het project bestaat onder andere uit de realisatie van appartementen, in een wijk waar veelal grondgebonden woningen zijn gelegen. Dit betekent dat het project bijdraagt aan het versterken van de kwaliteit en diversiteit van het woonmilieu en het verhogen van de

keuzemogelijkheden. Ook voorziet het project in de aanleg van groen aan de voorzijde van de beoogde appartementen, hierdoor wordt de leefbaarheid in de wijk verhoogd.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig project bijdraagt aan de opgaven uit de structuurvisie en derhalve passend is binnen de structuurvisie van de gemeente Oss.

4.4.2 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit de Woonvisie 2013 en plaatst deze in het huidig tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:

- **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 Oss, 2020. Er vindt periodiek een strategische afwegingen prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen geactualiseerd (PFM Wonen, actualisatie december 2019). Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. In 2021 is de ambitie voor de omvang van de Osse woningbouwprogrammering tot 2035 bijgesteld (Rapportage Taskforce Versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen wonen Oss, 2021). De verhoogde ambitie voor woningbouwprogrammering speelt in 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 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 van ca. 15% tot 2035. 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 landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van enige 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 aandachtsgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen

Onderstaand wordt de woningbouw aan de Driek van Erpstraat 43 verantwoord vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen, regionale afspraken en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het plan

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

De behoefte aan woningen

Conform de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Overleg Noordoost Brabant (RO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd. Variant 'Hoog' gaat uit van het inlopen van de huidige tekorten, in variant 'Laag' blijft deze verhouding constant.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van 2017 (geactualiseerd in 2020). Op basis daarvan heeft RO NOB regionale afspraken gemaakt in het regionaal perspectief wonen (geactualiseerd op 2020). Onder andere zijn afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen. Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden, onder andere om invulling te geven aan de opgave vanuit de transformatie van leegkomende gebouwen.

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

Voor de periode 2019-2028 bedraagt de maximale programmering voor de gehele gemeente Oss ongeveer 4.400 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw.

In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit van de gemeente Oss.

Behoefte woningen versus capaciteiten gemeente Oss 2019 t/m 2028

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

**PFM Oss, januari 2019*

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

De harde plancapaciteit² voor woningen in de gemeente Oss is per 1 januari 2019 ongeveer 1.730 woningen. Aanvullend is de harde capaciteit in de loop van 2019 met ongeveer 340 woningen vergroot in verschillende procedures³. Met de toevoeging van 8 woningen in dit plan blijft het totaal van de aldus berekende harde capaciteit voor woningen voor de hele gemeente Oss tot 2029 binnen de kaders van de regionale afspraken voor nieuwbouw⁴.

De woningbehoefte in het dorpencluster Oss-Berghem

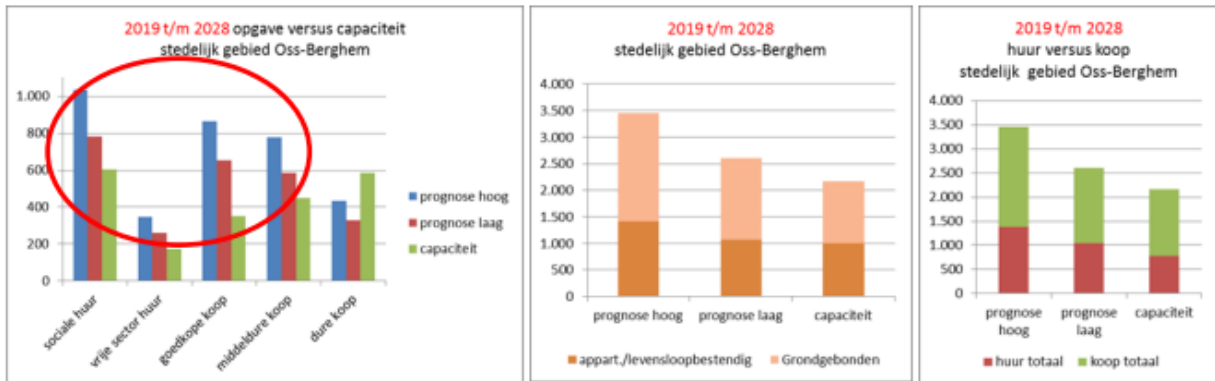
Binnen stedelijk gebied Oss-Berghem is er een behoefte aan circa 2.800 tot 3.650 woning tot 2030, waarvan twee derde grondgebonden woningen en een derde appartementen. Hierbij ligt de nadruk op sociale huur, goedkope koop en middelbare koopwoningen.

De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (systematiek PFM Wonen Oss, 2019). Onderstaand figuur geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in Oss-Berghem weer. Uit het overzicht blijkt dat deze woningen qua omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het gebied.

² Harde capaciteit: woningen opgenomen in onherroepelijke of vastgestelde bestemmingsplannen, of woningen waarvoor bouwvergunning is verleend

³ Het betreft bestemmingsplan Schaafdries, de Kolk, Ravenstein (37 woningen); omgevingsvergunning voor Klooster Verdstraat (ombouw klooster, max. 80 appartementen), ontwerp bestemmingsplan Oijense Zij-Noord (220 woningen);

⁴ totale harde capaciteit woningbouw: 1.730 plus 355 woningen = ca. 2.085 woningen; maximale programmering volgens regionale afspraken: 4.357 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw



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

Bij de doorrekening van de woningbehoefte is door Oss ook een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten (PFM Wonen Oss 2019). Hierbij is een onderscheid gemaakt naar woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. De indicatieve raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio (zie paragraaf 4.4.2). 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.). Zoals in veel dorpen bestaat de woningvoorraad ook in Oss vooral uit grondgebonden koopwoningen. Voor de komende periode wordt een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunding. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemende behoefte aan appartementen of levensloopbestendige woningen. Ook is er sprake van een blijvende behoefte aan goedkopere woningen, zowel koop als huur. Dit is onder andere het gevolg van veranderde regels voor financiering, de beperking van de toegang tot de sociale sector, extramuralisering en de toenemende behoefte aan kleinere woningen. In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het landelijke cluster weergegeven. Het programma voor 8 appartementen past binnen de capaciteiten.

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

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

De conclusie is dan ook dat de beoogde woningen aan Driek van Erpstraat 43 aansluiten bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in Oss. En daarmee 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 of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. De plannen zullen vrijwillig aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

5.1.1 *Wet natuurbescherming*

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

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

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

5.1.2 *Groen en natuur/biodiversiteit*

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 geleidingszone 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.

5.1.3 Natuurtoets

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

- Soortenbescherming

Om de impact voor de ontwikkeling op de aanwezige flora en fauna inzichtelijk te maken, is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd door Lycens B.V. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3 QuickScan flora en fauna, de conclusies zijn hieronder weergegeven.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en bezet een amfibie er een vaste (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, amfibieën bezetten er geen vaste voortplantingsplaats en er nestelen geen vogels.

Mits geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels, af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming.

- Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Brabant en Stillegebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Brabant en Stillegebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Brabant of Stillegebied geen externe werking kent in Noord-Brabant.

Ten behoeve van het onderhavige plan is in februari 2024 door Lycens B.V. een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieronder volgt de conclusie van het onderzoek, het gehele onderzoek is terug te vinden als Bijlage 4.

Uit de rekenresultaten van Aeries-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening behorende bij de (ruimtelijke) procedure. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

5.2.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

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

Het gaat om:

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

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

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

5.2.2 Archeologiebeleid

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

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

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument Archeologisch (AMK-) monument	0 m ² / 30 cm -Mv
Beschermde stadsgezichten	35 m ² / 30 cm -Mv
Historische stads-/dorpskern	50 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde	100 m ² / 30 cm -Mv

<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i>	<i>1000 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	<i>5 hectare / 30 cm -Mv</i>
<i>Reeds onderzocht</i>	<i>Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.</i>
<i>Verstoord</i>	<i>Geen onderzoeksplicht</i>

5.2.3 Archeologietoets

Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Oss is aan het plangebied een hoge verwachtingswaarde toegekend. Dit betekent dat er mogelijk een onderzoeksplicht geldt indien de bodemverstoring dieper gaat dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én indien de bodemverstoring groter is dan 100 m². Volgens het vigerende beleid van de gemeente Oss moet er – binnen het bebouwd gebied, overig stedelijk – dan wel sprake zijn van een groter aaneengesloten onverstoord gebied.

Toetsing van de plannen

Het plangebied bedraagt circa 810 m². Dit is significant groter dan vrijstellingsgrens van 100m². Maar, er is in dit geval geen sprake van een groter aaneengesloten onverstoord gebied. Het plangebied zelf is immers voor een groot deel bebouwd geweest en ook in de directe omgeving is volop bebouwing aanwezig. Om die reden is een archeologisch onderzoek niet nodig.

5.2.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, 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.

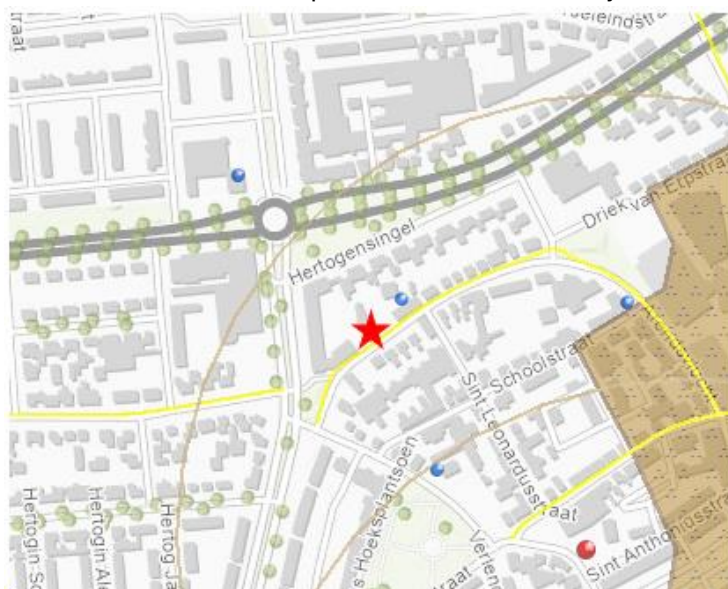
Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningsvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het

wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2019. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Onderstaand is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant weergegeven met daarop het plangebied aangeduid met een ster. Op de uitsnede is te zien dat het plangebied is gelegen in de nabijheid van een cultuurhistorisch waardevol pand, namelijk aan de Driek van Erpstraat 37. Daarnaast is het plangebied gelegen aan een geografisch historische lijn van de Driek van Erpstraat en binnen de molenbiotoop van de molen, tevens rijksmonument, 'Nieuw Leven'.



Figuur 5.1 uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

De ontwikkeling zal geen belemmering leveren ten aanzien van de in de omgeving bevindende cultuurhistorische waarden. De realisatie van het complex zal in lijn zijn met omliggende bebouwing en daardoor passen binnen de geografisch historische lijn en de molenbiotoop.

5.3 Mobiliteit en parkeren

5.3.1 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: extra verkeersbewegingen

De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 5,1 vervoersbewegingen per appartement per etmaal (conform de 'Nota parkeernormen Oss 2023' in combinatie met de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'), worden er 40,8 voertuigbewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot circa één extra verkeersbeweging per kwartier. Het plangebied is gelegen aan een 'erftoegangsweg type II', de toename hierop is zeer beperkt.

Verkeer: ontsluitingswegen

Het plangebied is gelegen nabij een 'gebiedsontsluitingsweg type I' en een 'gebiedsontsluitingsweg type II', derhalve past de beperkte toename aan verkeersbewegingen binnen het Mobiliteitsplan 2020.

5.3.2 Parkeren

Onderhavig voornemen voorziet in de realisatie van 8 appartementen met een oppervlakte van 75 tot 96 m2. Op basis van de 'Nota Parkeernormen Oss 2023' geldt voor onderhavig project de volgende parkeereis (zie ook onderstaande figuur):

- Overige appartementen;
- 75 – 100 m2 gbo;
- Centraal stedelijk woonmilieu;
- Parkeereis: 1,3 parkeerplaats per wooneenheid (waarvan 0,1 voor bezoekers);
- Totale parkeereis: $1,3 \times 8 = 10,4$ parkeerplaatsen (waarvan 9,6 voor bewoners en 0,8 voor bezoekers).

Woonfuncties

<i>Functie</i>	<i>Categorie parkeerbeleid</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Parkeernorm</i>		<i>Parkeerbehoefte [pp]</i>
Woningen bewoners	Appartementen, sociaal en middelhuis < 50m²gbo	0	0,6	per woning	0
Woningen bewoners	Appartementen, sociaal en middelhuis 50-75m² gbo	0	0,7	per woning	0
Woningen bewoners	Appartementen, sociaal en middelhuis >75m² gbo	0	0,9	per woning	0
Woningen bewoners	Appartementen koop < 50m²gbo	0	0,9	per woning	0
Woningen bewoners	Appartementen koop 50-75m² gbo	0	1	per woning	0
Woningen bewoners	Appartementen koop 75-100m² gbo	8	1,2	per woning	9,6
Woningen bewoners	Appartementen koop 100-125m² gbo	0	1,3	per woning	0
Woningen bewoners	Appartementen koop >125m² gbo	0	1,5	per woning	0

Bezoekers woonfuncties

<i>Functie</i>	<i>Categorie parkeerbeleid</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Parkeernorm</i>		<i>Parkeerbehoefte [pp]</i>
Woningen bezoekers	Appartementen, sociaal en middelhuis < 50m²gbo	0	0,1	per woning	0
Woningen bezoekers	Appartementen, sociaal en middelhuis 50-75m² gbo	0	0,1	per woning	0
Woningen bezoekers	Appartementen, sociaal en middelhuis >75m² gbo	0	0,1	per woning	0
Woningen bezoekers	Appartementen koop < 50m²gbo	0	0,1	per woning	0
Woningen bezoekers	Appartementen koop 50-75m² gbo	0	0,1	per woning	0
Woningen bezoekers	Appartementen koop 75-100m² gbo	8	0,1	per woning	0,8
Woningen bezoekers	Appartementen koop 100-125m² gbo	0	0,1	per woning	0
Woningen bezoekers	Appartementen koop >125m² gbo	0	0,1	per woning	0

10,4

Figuur 5.3: Berekening parkeereis beoogde situatie

Onderhavig project voorziet in de realisatie van 10 parkeerplaatsen. Op basis van het parkeerbeleid is derhalve sprake van een tekort van 0,4 of, indien afgerond naar boven, 1 parkeerplaats. Bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om af te wijken van bovengenoemde parkeereis. Om onderhavig initiatief mogelijk te maken, is vanuit bevoegd gezag besloten hier gebruik van te maken.

Daarnaast zal, ten behoeve van de aanleg van de in-/uitrit van de appartementen, een parkeerplaats in het openbaar gebied verdwijnen. In de basis dienen parkeerplaatsen in de openbare ruimte die verdwijnen als gevolg van een bouwplan conform het geldende beleid een-op-een te worden gecompenseerd. Echter, dit betrof evenwel een inrit die ook als zodanig in gebruik was door het voormalige horecabedrijf. Aangezien dit de bestaande planologische situatie betreft, wordt gesteld dat ten behoeve van het voornemen (planologisch gezien) geen parkeerplaats in de openbare ruimte verdwijnt.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer & parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig project.

5.4 Water

5.4.1 Wetgeving en beleid

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

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

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:
 1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.4.2 Watertoets

Ten behoeve van het onderhavige plan is in juni 2021 de digitale watertoets uitgevoerd, deze is terug te vinden in Bijlage 2. Uit de digitale watertoets blijkt dat, gezien de minimale verhardingstoename en de ligging van de projectlocatie buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen, het plan geen of weinig invloed heeft op de waterhuishouding binnen en in de nabijheid van het plangebied.

Binnen het plangebied worden, om water te kunnen infiltreren, 22 infiltratiekragen geplaatst met een inhoud van 300 liter per krat. Dit komt neer op 6.600 liter aan bergingscapaciteit binnen het plangebied naast de aanwezige groenvoorzieningen. Gedurende piekmomenten kan het voorvallen dat de infiltratiekragen overlopen op het gescheiden rioleringsstelsel.

5.5 Defensie

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

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied 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.

De uitgebreide omgevingsvergunning waar voorliggende ruimtelijke onderbouw onderdeel van uitmaakt voorziet niet in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringgebied binnen de omgevingsvergunning 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. Deze aspecten behoeven dan ook geen nadere beschouwing.

5.6 Milieuaspecten

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

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

5.6.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuhindergevoelige functie

De te realiseren woningen betreffen geen milieubelastende activiteiten. Er hoeft, voor de woningen, derhalve niet te worden getoetst of omliggende milieugevoelige functies last ondervinden van het onderhavige plan als milieubelastende activiteit. Er dient wel te worden beoordeeld of ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en of omliggende milieubelastende functies in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

Nabijgelegen milieubelastende activiteiten

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en of omliggende milieubelastende functies in de bedrijfsvoering worden belemmerd zijn hieronder in tabel 5.2 alle nabijgelegen milieubelastende activiteiten weergegeven. Op basis van deze tabel kan geconcludeerd worden of de voorgenomen ontwikkeling belemmeringen ondervindt of oplevert van/voor omliggende milieubelastende activiteiten.

Tabel 5.2: richtafstanden activiteiten in de omgeving

Adres	Omschrijving cf. systematiek VNG-richtlijn	Richtafstand (m)	Werk. afstand (m)	Milieu bepalend aspect
Driek van Erpstraat 39	Budget Hearses - autobedrijf/garage	30	0	Geluid
Driek van Erpstraat 46	Lukken projecten - aannemersbedrijf met werkplaats < 1000 m2	30	36	Geluid
Hoek Vierhoeksingel - Zaltbommelseweg	Verschillende categorie 1 en 2 bedrijven	30	85+	Geluid

In de bovenstaande tabel zijn de in de omgeving gelegen bedrijven opgenomen met de bijbehorende richtafstanden conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' en de feitelijke afstand tussen het betreffende bedrijf en onderhavig plan.

Uit de tabel blijkt dat de richtafstanden vanaf het plangebied tot de omliggende milieubelastende functies wordt overschreden. Ter plaatse van de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-4 zijn bedrijven

genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst toegestaan. Voor de in dezen zwaarste categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Deze afstand is gebaseerd op een ligging in een rustige woonwijk. De genoemde bedrijven bevinden zich normaliter niet in een rustige woonwijk, er kan daarom ook worden gesproken over een overgangsgebied dat tussen een rustige woonwijk en gemengd gebied in ligt. Daarbij is op de huidige planlocatie al reeds een woonfunctie bij recht toegestaan. Bij de bouw van de acht appartementen wordt er echter opnieuw getoetst met de criteria van een rustige woonwijk. Er valt te concluderen dat de Driek van Erpstraat 39 te dicht bij het plangebied ligt. Dit behoeft verdere uitleg.

Op het perceel Driek van Erpstraat 39 is een woonhuis met groot achtererf en loods gesitueerd. De loods en het achtererf zijn in gebruik door een bedrijf in rouwauto verhuur en verkoop. De loods voor de stalling van de voertuigen is gelegen op 8 meter van het project gebied. De afstand van de bedoelde loods tot het voorgenomen appartementengebouw is circa 17 meter. Op basis van KvK gegevens kan gesteld worden dat het gaat om een bedrijf 'handel in auto's, reparatie en servicebedrijven' (sbi code 451) zijn in de VNG-handreiking aangeduid als categorie 2 op basis van de grootste hinderfactor geluid (30 meter). Echter vindt er geen onderhoud of reparatie plaats op deze bedrijfslocatie, het bedrijf laat dit namelijk uitbesteed aan een externe partij. Dit zou betekenen dat deze bedrijfslocatie hoofdzakelijk dient als parkeerplaats/parkeergarage. Een soortgelijke parkeerplaats als die binnen dit plan gerealiseerd wordt en soortgelijk aan parkeerplekken gelegen op verschillende plekken in de omgeving zoals aan de Tuinstraat en op de hoek Ussenstraat – Vierhoeksingel. In beide gevallen zijn er parkeervoorzieningen van een soortgelijke omvang of groter gelegen tegen woonpercelen.

In recente gevallen zijn er binnen de gemeente Oss meerdere bestemmingsplannen vastgesteld waarbij parkeerterreinen gerealiseerd zijn naast of nabijheid van woningen. In het voorliggende geval betreft het de realisatie van woningen naast een bedrijfslocatie die hoofdzakelijk gebruikt wordt als parkeerterrein.

Voor de factoren geur en gevaar is een hinderafstand van 10 meter en voor de factor stof is een hinderafstand van 0 meter aangegeven. Wat betreft de factoren geur, stof en gevaar wordt in dezen voldaan aan de richtafstand.

Op het perceel Driek van Erpstraat 46 is een woonhuis met op het achtererf een bedrijfsgebouw gesitueerd. Het bedrijfsgebouw en voorliggend erf is in gebruik is door een bedrijf gericht op het leveren en leggen van projectvloeren en meubelstofeerderij. Het plangebied is gelegen op ca 36 meter van het bedrijfsgebouw op dit perceel. Daarmee wordt in dezen voldaan aan de voornoemde richtafstand van 30 meter (rustige woonwijk).

Daarmee kan de met dit project toe te voegen woningen geen belemmering omvatten voor nabij gelegen (planologische) bedrijven. Anderszins is met deze afwezigheid van nabijgelegen bedrijven een goed woon- en leefklimaat binnen het project gebied gegarandeerd.

5.6.2 Bodem

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

Ten behoeve van het onderhavige plan is door Lycens B.V. in juni 2021 een actualisatie bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is hierna opgenomen, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 1.

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

In het kader van de herontwikkeling van de locatie is in 2018 door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Na uitvoering van dat onderzoek is het aanwezige pand, dat in 2017 (gedeeltelijk) is afgebrand, gesloopt. Door de gemeente Oss is aangegeven dat in verband met de uitgevoerde sloopwerkzaamheden en in het kader van de herontwikkeling een actualisatie bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond op basis waarvan geconcludeerd kan worden of de sloopwerkzaamheden eventueel geleid hebben tot bodemverontreiniging en of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning.

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Resultaten grond

Chemisch-analytisch blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, zink, minerale olie en PAK bevat. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmenging met puin en kolengruis. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk. De gemiddelde meetwaarde voor PFOS overschrijdt de functieklasse Landbouw/Natuur op basis van het (tijdelijk) handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie niet.

Uit de analyseresultaten van het asbestonderzoek blijkt dat in de bovengrond asbest is aangetoond. De interventiewaarde wordt geenszins benaderd en vormt dan ook geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

De onderzochte parameters die verhoogd zijn aangetoond zijn exact dezelfde als die in het onderzoek in 2018 verhoogd zijn aangetoond. Ook de gehalten komt nagenoeg overeen met die uit het onderzoek van 2018. Derhalve kan worden gesteld dat de sloopwerkzaamheden niet hebben geleid tot bodemverontreiniging.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van onderhavig, alsmede het in 2018 uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzochte parameters die verhoogd zijn aangetoond exact dezelfde als die in het onderzoek in 2018 verhoogd zijn aangetoond. Ook de gehalten komen nagenoeg overeen met die uit het onderzoek van 2018. Derhalve kan worden gesteld dat de sloopwerkzaamheden niet hebben geleid tot bodemverontreiniging.

Op basis van de aanvullende geleverde historische informatie blijkt dat de locatie gelegen is in de pluimzone van een grondwaterverontreiniging. Deze verontreiniging zit op minimaal 6 meter onder maaiveld. Dit betekent dat het onttrekken van grondwater enkel is toegestaan middels goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

De gestelde hypothese dat op de locatie hooguit licht verhoogde gehalten werden verwacht waardoor de locatie werd beschouwd als "onverdacht" is juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PAK en minerale olie in de bovengrond.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'niet verdacht' kan worden aangemerkt is niet juist gebleken. Analytisch is in de bovengrond asbest aangetoond. Het gehalte ligt echter ver beneden de interventiewaarde en vergelijkbaar met het in 2018 aangetoonde gehalte.

5.6.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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.

Met behulp van de risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In figuur 5.2 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 5.2 uitsnede risicokaart

In de nabijheid van het plangebied is enkel de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen op te merken als mogelijke risicobron. Er zijn geen inrichtingen, buisleidingen of overige transport van gevaarlijke stoffen over weg of water in de nabijheid van het plangebied.

De aan de zuidzijde van het plangebied gelegen spoorverbinding is opgenomen in het Basisnet Spoor, waarmee aangegeven wordt dat over dit spoortraject vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit het Basisnet blijkt echter dat het betreffende spoortraject geen plasbrandaandachtsgebied heeft. Het gemeentelijk beleid stelt dat indien gelegen binnen 3.000 meter van een transportroute er verantwoording van het groepsrisico plaats moet vinden, dit is hieronder nader toegelicht.

Ontwikkeling groepsrisico

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

- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident,
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas), het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke hier bijzonder klein.

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS29 als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom van Oss vallen geheel binnen het dekkingsgebied van het WAS.

5.6.4 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. Landbouwonontwikkelingsgebied	14,0 Ou

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van geurgevoelige objecten, deze zijn gelegen op minstens 1.500 meter van een geur producerende agrarische functie. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is zeer goed, op basis daarvan kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.5 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.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van geurgevoelige objecten, deze zijn gelegen op minstens 1.500 meter van een geur producerende industrieterrein. Eveneens is het plangebied gelegen buiten de geurcontouren van andere bedrijven. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is zeer goed, op basis daarvan kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.6 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 en omgevingsvergunningen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te)

worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest strenge 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.

De realisatie van 8 woningen betreft een aanzienlijk kleinere omvang dan bovengenoemde drempelwaarden. De luchtkwaliteit zal dus 'niet in betekende mate' verslechteren. Daarnaast zijn woningen geen 'gevoelige bestemmingen' in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen, waardoor luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is. Voor de volledigheid is middels onderstaande tabel ingegaan op de luchtkwaliteitswaarden ter plaatse van het plangebied (geraadpleegd via de CIML-tool), ten opzichte van de wettelijke grenswaarden (geraadpleegd via het RIVM).

Stof	Achtergrondconcentratie in 2023	Grenswaarde
Stikstofoxide (NO ₂)	13,22 µg/m ³	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	18,2 µg/m ³	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	10,28 µg/m ³	25 µg/m ³

Op basis van bovenstaande tabel wordt ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht, derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voornemen.

5.6.7 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.

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

5.6.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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

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

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezonde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun 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.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van het onderhavige project is door K+ Adviesgroep in september 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is hierna opgenomen, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 6.

Voor alle omliggende wegen, zowel gezonde als niet gezonde wegen, ligt de geluidbelasting op de gevels van de beoogde bebouwing onder de voorkeursgrenswaarde. Wat betreft wegverkeerslawaaï legt de Wet geluidhinder derhalve geen restricties op voor de uitvoering van onderhavig project. Bovendien is wat betreft wegverkeerslawaaï sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde bebouwing.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

In verband met het naastgelegen autohandelsbedrijf is ten behoeve van het onderhavige project door K+ Adviesgroep in oktober 2023 een ‘Akoestisch onderzoek industrielawaai’ uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is hierna opgenomen, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 7.

Het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt 55 dB(A), ter plaatse van de noordoostgevel. Ter plaatse van de overige gevels bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 49 dB(A). De maximale geluidsniveaus bedragen in de dagperiode ten hoogste 75 dB(A), ter plaatse van de noordoostgevel. Ter plaatse van de overige gevels bedraagt het maximale geluidsniveau ten hoogste 70 dB(A).

Naar aanleiding van het ‘Akoestisch onderzoek industrielawaai’ is besloten om in de concrete uitwerking van het bouwplan de oostelijke zijgevel van de beoogde bebouwing ‘doof’ uit te voeren, dit zodat op deze gevel de grenswaarden wat betreft akoestiek niet gelden. Hierdoor wordt in onderhavig project voldaan aan de geluidseisen conform stap 2 van de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit.

5.6.9 Gezondheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het initiatief wordt op circa 1.700 meter gelegen van de meest nabijgelegen geitenhouderij. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Tussen de geitenhouderij en de ontwikkeling zijn honderden woningen en huisvesting/opvang van kwetsbare mensen gelegen. Daarom kan gesteld worden dat de realisatie van dit initiatief geen belemmerende werking zal hebben op de geitenhouderij en dat de effecten op de gezondheid gelijk of kleiner zijn dan de honderden andere mensen die woonachtig zijn op kortere afstand van de geitenhouderij.

5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

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

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

Verantwoording

Voor dit plan is een vormvrije m.e.r. notitie opgesteld welk als Bijlage 5 is toegevoegd aan dit plan. Hieruit blijkt dat de activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Een milieueffectrapportage is niet nodig.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan 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.

Dit plan is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer 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 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft een uitgebreide omgevingsdialoog uitgevoerd, deze is opgenomen in bijlage 8 behorend bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 8 Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de 8 appartementen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.