

OMGEVINGSVERGUNNING

Tijdelijke flexwoningen achter Weemse Hof Ravenstein

Ruimtelijke onderbouwing



Tijdelijke Flexwoningen achter Weemse Hof Ravenstein

Ruimtelijke onderbouwing

Status: ontwerp

Imrocode:

NL.IMRO.0828.OVtflxachtrwhfrvs-ON01

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Ruimtelijke procedure	5
1.5	Motivering van de tijdelijkheid	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Groen en water	10
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	11
3.1	Beoogde situatie	11
3.2	Groen en water	13
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	13
4.1	Wettelijk kader	13
4.2	Rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	24
5.1	Natuur	24
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	29
5.4	Mobiliteit en parkeren	36
5.5	Water	39
5.6	Defensie	43
5.7	Milieuaspecten	44
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	60
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	62
Hoofdstuk 7	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7.1	Omgevingsdialoog	63
7.2	Bezwaar en beroep	63

BIJLAGEN

1. Aeriusberekeningen + notitie van invoergegevens
2. Quickscan flora en fauna
3. Briefrapportage IJsvogel
4. Archeologisch verkennend bureau- en booronderzoek
5. Selectiebesluit
6. Digitale watertoets
7. Verkennend- en nader bodem- en asbestonderzoek
8. Verkennend bodemonderzoek (na sanering)
9. Geuronderzoek i.v.m. veehouderijen
10. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
11. Verslaglegging omgevingsdialoog

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om, voor een periode van 15 jaar, 25 woningen te kunnen realiseren en laten gebruiken ter plaatse van een locatie achter de Weemse Hof/ Den Ong in Ravenstein. Het gaat om een initiatief van Mooiland, die - via deze vorm van tijdelijk wonen - het sociale woningaanbod in de gemeente op korte termijn wil vergroten.

Tijdelijk wonen

De druk op de sociale woningmarkt in Oss neemt de komende tijd nog altijd toe. De doelgroep van huishoudens met lage inkomens groeit, ouderen blijven langer thuis wonen (kunnen ook minder snel naar een zorgwoning) en de uitstroombeweging vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang is in volle gang. Daarnaast groeit de bevolking in Oss de komende decennia nog, waardoor de vraag naar woningen alleen maar blijft stijgen. Eind 2035 verwacht gemeente Oss circa 7.000 à 8.000 woningen meer nodig te hebben dan er nu zijn. Daarom is er voldoende woningproductie nodig. Het aantal inbreidingslocaties in Oss is beperkt en de mogelijkheden die er zijn worden al volop benut. De belangrijkste toevoeging van woningen zal echter gerealiseerd worden in Oss West. Deze stroom reguliere woningen moet de verhoudingen tussen vraag en aanbod weer in evenwicht brengen. Maar om de huurmarkt ook op korte termijn lucht te geven is meer nodig. Het is daarom van belang een tweesparenbeleid te voeren, waarbij door het bouwen van woningen voor korte en lange termijn flexibeler op een veranderende vraag kan worden ingespeeld. Flexwoningen op tijdelijke locaties kennen een snellere procedure en een korte bouwtijd. Het is een moderne manier om snel kwalitatief goede woningen toe te voegen, voor de korte termijn. Met betrekking tot de doelgroepen is de marktvraag van bereikbare woningen vanuit actief woningzoekenden onder 1 en 2 persoons huishoudens tussen 24 en 34 jaar in Oss het grootst.

Oss het grootst.

In de prestatieafspraken 2021-2024 hebben de gemeente Oss en de woningcorporaties Mooiland en BrabantWonen afgesproken dat er 240 flexwoningen worden gerealiseerd. Eén van de vier locaties voor de flexwoningen is de locatie achter de Weemse Hof/ Den Ong in Ravenstein. Deze flexwoningen zien we als aanvulling op het huidige aanbod en op de bouw van reguliere woningen, waarbij we koersen op een compleet en gevarieerd woonprogramma, passend bij de huidige marktvraag.

Het is de bedoeling dat flexwoningen snel gerealiseerd kunnen worden om de acute druk op de huidige woningmarkt te verlichten. De woningen moeten na maximaal 15 jaar weer verwijderd worden.

Ruimtelijke procedure

In het vigerende bestemmingsplan “Kom Ravenstein – 2013” is de locatie achter de Weemse Hof/ Den Ong in Ravenstein bestemd als ‘Bedrijf’ en ‘Groen’. Het planvoornemen, de realisatie en het gebruiken van woningen met tuin, groen- en verkeersvoorzieningen, past grotendeels niet binnen die bestemmingen. Dat betekent dat het initiatief strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Het planvoornemen past wel in het beleid van de gemeente Oss. Om toch mee te kunnen werken aan dit initiatief dient een afwijkingsbesluit genomen te worden. Dit afwijkingsbesluit moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt die ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied

De locatie waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft is gelegen achter de Weemse Hof/Den Ong in Ravenstein. De locatie is kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie D, nummer 2114 gedeeltelijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.245 m². Op de afbeelding hieronder is de locatie (plangebied) met een rode omlijning op de luchtfoto met kadastrale ondergrond aangeduid.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is: "Kom Ravenstein – 2013", vastgesteld op 20 juni 2013. Het bestemmingsplan is onherroepelijk in werking getreden. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming is uitsluitend een (auto)sloopbedrijf met bijbehorende opslag is toegelaten. Binnen de groenbestemming zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties toegelaten. Verder geldt deels een dubbelbestemming in het kader van de bescherming van archeologische waarden: "Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog". Dit betekent dat in het plangebied, zonder nader archeologisch onderzoek, niet meer dan 100 m² dieper dan 30 cm geroerd mag worden.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van de bestemming 'Bedrijf' in het plangebied opgenomen. De ligging van het plangebied is met een rode pin aangeduid.



Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat de functie 'Wonen' en de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en de beoogde verkeersvoorzieningen ter plaatse niet zijn toegestaan. De locatie is bestemd als 'Bedrijf' en 'Groen', wat is bedoeld voor bedrijvigheid en een groene openbare ruimte. Daarnaast past het planvoornemen niet binnen het vigerende bouwvlak en de bijbehorende bouwregels.

Om het planvoornemen mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure nodig. Gekozen kan worden voor een afwijking van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning) of de herziening van het bestemmingsplan (nieuw bestemmingsplan). Gezien het tijdelijke karakter van het planvoornemen en de gewenste snelheid van realisatie ligt een ruimtelijke procedure in de vorm van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning) in de reden. Hiervoor is dan ook gekozen. In de volgende paragraaf wordt op die procedure nader ingegaan.

1.4 Ruimtelijke procedure

Voor de bouw van tijdelijke woningen, waarmee voor een tijdspanne van langer dan 10 jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient normaal gesproken de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo (26 weken incl. terinzagelegging van het ontwerpbesluit) toegepast te worden.

Op grond van artikel 6 van het Besluit Crisis- en Herstelwet, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure niet van toepassing, op een aanvraag om een omgevingsvergunning, waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo. Voorwaarde is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Oftewel, als aan het project de experimentenstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet alsmede het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is toegekend, hoeft niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen, maar kan worden volstaan met de reguliere procedure (na 8 weken een definitief besluit dat open staat voor bezwaar en beroep). Voor het toekennen van de experimentenstatus dient een aanvraag te worden gedaan bij het Ministerie van Binnenlandse zaken. Voorwaarden voor toepassing van deze status door de Minister zijn:

1. dat het project valt onder de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
2. dat vaststaat dat geen MER hoeft te worden opgesteld.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan:

1. De raad van de gemeente Oss heeft op 1 juni 2017 de volgende bedenkingsvrije categorieën aangewezen:
 - a. voor stedelijk gebied: project van 50 woningen of minder;
 - b. voor niet-stedelijk gebied: project van 10 woningen of minder.Het planvoornemen ligt in het stedelijk gebied en bevat 25 woningen.
2. Voor het planvoornemen hoeft geen MER te worden opgesteld, zie voor de motivering hiervan paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Daarbij geldt dat de Minister op basis van de specifieke aanvraag Flexwoningen Ruwaard, het hele grondgebied van de gemeente Oss heeft toegevoegd aan het experiment als bedoeld is artikel 6 van het Besluit CHW.

Deze ruimtelijke onderbouwing is de motivering van het besluit om voor het planvoornemen voor een periode van 15 jaar af te wijken van het bestemmingsplan. Bij verlening van de tijdelijke vergunning behoudt het vigerende bestemmingsplan “Kom Ravenstein – 2013”, binnen het plangebied, haar rechtskracht.

1.5 Motivering van de tijdelijkheid

Zoals in paragraaf 1.1 Aanleiding al aangegeven is er op dit moment veel behoefte om het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente te verhogen. Aan dit type is een tekort, dat door allerlei woningbouwontwikkelingen die gepland staan op lange termijn wordt ingelopen. Echter, lost dit de vraag aan dergelijke woningen op dit moment niet op. Om te voorzien in de korte termijn behoefte hebben de gemeente en woningbouwcorporaties daarom afspraken gemaakt over de realisatie van flexwoningen. Dit zijn kwalitatief goede woningen voor een tijdelijke periode die door de kortere procedure- en bouwtijd snel kunnen worden gerealiseerd en daarmee kunnen voorzien in de acute behoefte.

Gekozen is voor een exploitatieperiode van 15 jaar. Dit is een haalbare periode vanuit exploitatie-oogpunt. Er zijn veel investeringen nodig om het gebied bouw- en woonrijp te maken en de om de nodige ingrepen in de infrastructuur te realiseren. Voor de woningen geldt dat deze demontabel zijn, zodat ze na een termijn van 15 jaar eenvoudig elders geplaatst kunnen worden.

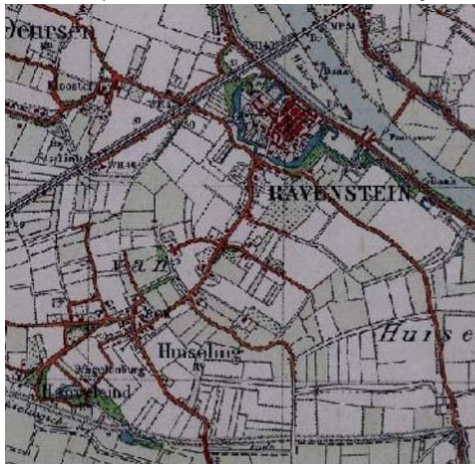
Daarnaast is het voorstelbaar dat in deze periode de op basis van de demografische ontwikkelingen ingestoken geplande lange termijn ontwikkelingen doorgang hebben gevonden en evenwicht is bereikt tussen vraag en aanbod.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Ravenstein is ontstaan op de oeverwal langs de rivier de Maas. De bebouwde kern van Ravenstein bestond lange tijd uit 'alleen' het historische vestingstadje. De groei van de bevolking werd opgevangen binnen de wallen van de vesting. De huidige kom van Ravenstein bestond destijds overwegend uit onbebouwd agrarisch gebied met een bebouwingslint (de Grotestraat) richting Huisseling en enkele (onverharde) wegen. Pas in de naoorlogse periode werd voor het eerst grond buiten de vesting aangewend voor nieuwe woonuitbreidingen. Deze uitbreidingen hadden een planmatig karakter.

Begonnen werd met een klein gebied tussen de Graafsestraat (destijds nog de doorgaande weg naar Deursen en Overlangel) en het bovenste hoornwerk. In een traditionele blokverkaveling werden veelal halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) en rijwoningen gebouwd aan licht geknikte straten. Dit heldere patroon werd aan de zuidzijde van de Graafsestraat doorgezet tot aan de Grotestraat.



ca. 1930

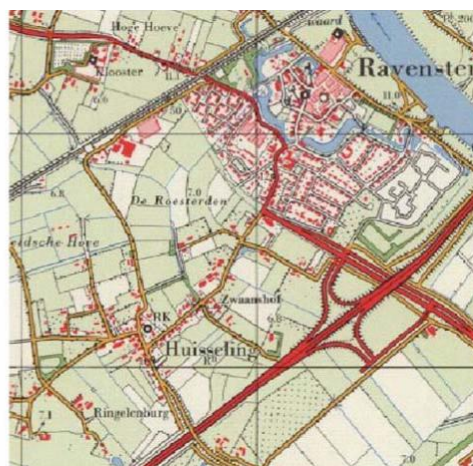


ca. 1955

Omstreeks 1970 was het gebied tussen de spoorlijn en de Grotestraat aan de beurt. In een relatief losse structuur werd om een bedrijf aan de Stationssingel heen gebouwd. Iets later, verder in noordelijke richting, werd het resterende gebied bebouwd met rijwoningen. Deze werden volgens de stedenbouwkundige principes van dat moment 'gestempeld' in een op zichzelf staande, rechthoekige structuur. Met de oostelijke uitbreiding Veerkamp werd de woonbebouwing in een schil rond de oude vestingstad afgerond. De buurt bestaat uit een aaneenschakeling van woonerven die op een paar plekken vanaf de Veersingel worden ontsloten.



ca. 1970



ca. 1980

Door de barrièrewerking van de spoorlijn in het noordwesten, de Maas in het noorden en de snelweg (destijds nog rijksweg) aan de zuidoostzijde, zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Omstreeks de

jaren '90 wordt Ravenstein daarom uitgebreid in zuidelijke richting. Aan de andere zijde van de Dorpenweg wordt een langgerekt woongebied gerealiseerd, De Weem.



ca. 1990



ca. 2005

2.2 Bestaande situatie

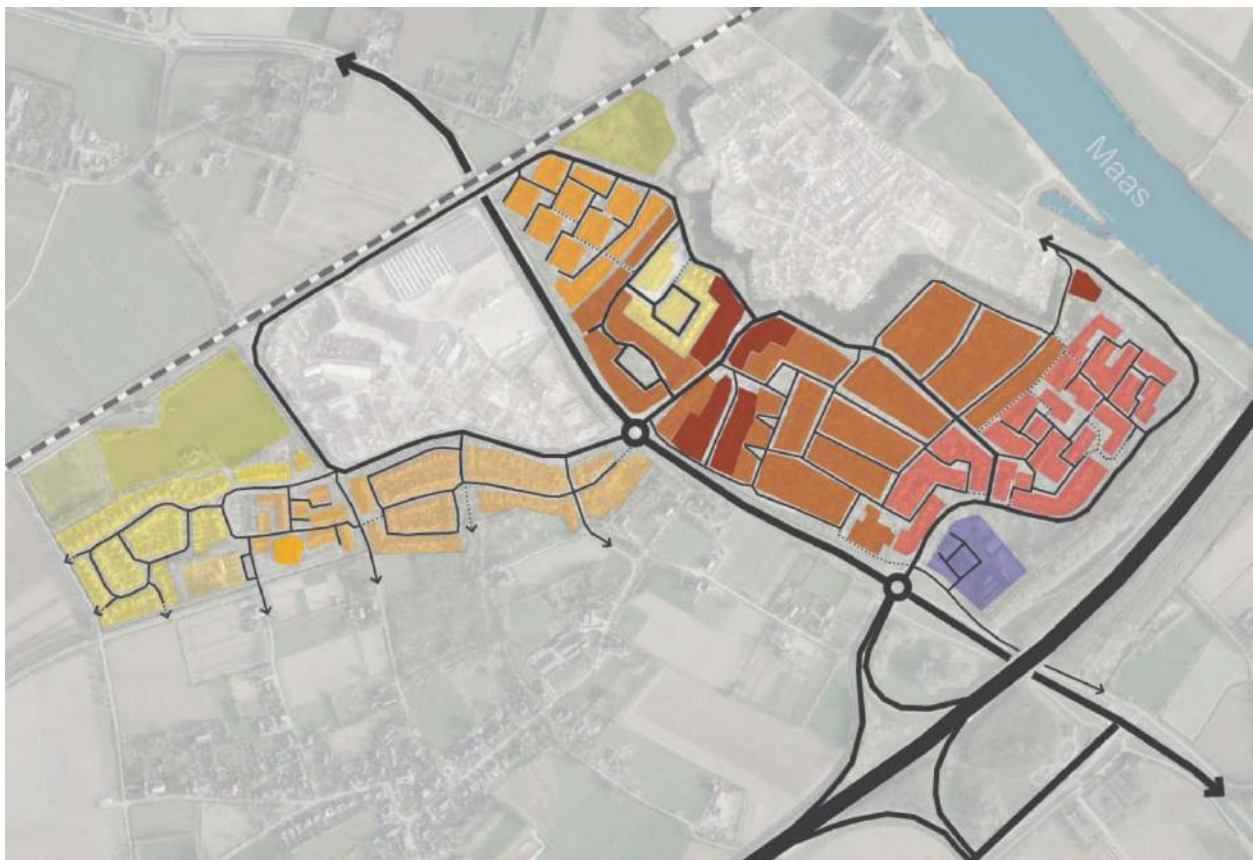
Het plangebied betreft op dit moment een braakliggend terrein omzoomd met beplanting, bereikbaar via de Weemse Hof. Op de luchtfoto hieronder is deze huidige situatie zichtbaar.



2.2.1 Stedenbouwkundige karakteristiek

De transformatie van Ravenstein, van agrarische grond tot woongebied, is voor een belangrijk deel beïnvloed door de ontwikkeling van infrastructuur in de directe omgeving. De Maas en de spoorlijn vormden al voor de eerste planmatige woonuitbreidingen aan de orde waren een ruimtelijke begrenzing aan de noord- en westzijde. Later, rond 1960-1970, zijn de uitbreidingsmogelijkheden van Ravenstein verder ingeperkt door de aanleg van respectievelijk de A50 en de Dorpenweg. De kom van Ravenstein

bestaat uit een aaneenschakeling van woonbuurten met elk hun eigen karakteristiek. De historische wegen, Graafsestraat en Grotestraat, zijn binnen deze woonbuurten nog herkenbaar. In de naoorlogse periode werd er steeds een stuk grond rondom de stadsgracht verworven, dat getransformeerd werd tot een nieuwe woonbuurt. Zo is het gebied tussen de spoorlijn, snelweg, Dorpenweg en het vestingstadje uiteindelijk opgevuld met diverse planmatig opgezette woonbuurten. De woonbuurten zijn ontworpen en gebouwd volgens de stedenbouwkundige principes die op dat moment gangbaar waren. Dit heeft niet overal tot een logische stedenbouwkundige structuur geleid. In de woonbuurten aan de westzijde en de oostzijde zijn (nagenoeg) alleen rijwoningen gebouwd. In het overige deel ten noorden van de Dorpenweg zijn naast rijwoningen ook veel vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd. Het kleine bedrijventerrein Langakker vormt ruimtelijk een zelfstandig gebied in de oksel van de A50 en de Dorpenweg.



Ruimtelijke structuur Ravenstein

Het gedeelte ten zuidwesten van de Dorpenweg heeft ruimtelijk weinig relatie met Ravenstein. Alleen via de rotonde op de Dorpenweg is deze langgerekte woonbuurt met de rest van de kern verbonden. Het zijn rustige woonbuurten met overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De rijwoningen zijn op een paar plekken binnen de buurt geconcentreerd.

Op de locatie was en is geen historische bebouwing aanwezig. Op deze locatie is pas sinds 1998 voor het eerst gebouwd. De bebouwing ter hoogte van de buurpercelen (oost en west) stamt ook uit deze periode.

2.2.2 Functionele karakteristiek

Het overgrote deel van de kom van Ravenstein bestaat uit monofunctionele woonbuurten. Er wordt gewoond, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Verspreid over het gebied komen ook wat andere functies voor zoals een klein bedrijventerrein (Langakker), een aantal sportlocaties, scholen en winkels.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Ravenstein. Hier zijn voornamelijk woonfuncties en daarbij horende voorzieningen (sport) aanwezig. Het plangebied heeft in de huidige situatie een bedrijfsfunctie met een voor de locatie (aan drie zijden ingesloten door woningen/ woonwijk) redelijk hoge milieucategorie.

2.3 Groen en water

Groen

In en met name rondom het plangebied is in de huidige situatie overwegend groen aanwezig in de vorm van bomen en struiken.

Water

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied grenst wel aan een A-watergang van het waterschap.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

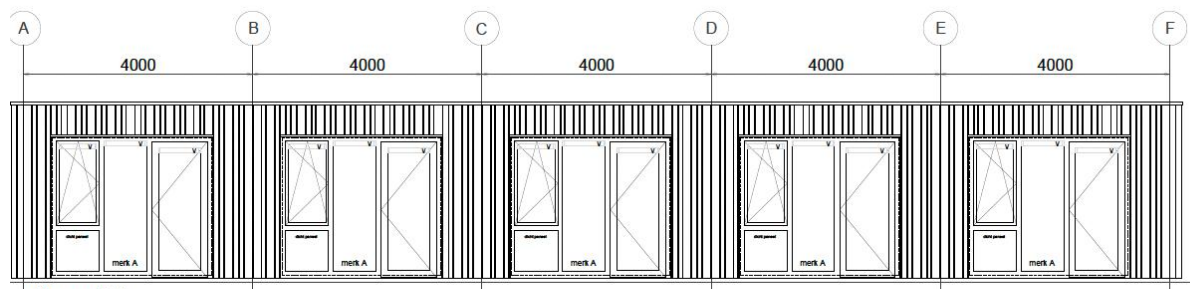
3.1 Beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat uit 25 tijdelijke rijwoningen van één of twee verdiepingen. De woningen langs het zogenaamde Muizenbergpad (het meest zuidelijk gelegen rijtje van 10 woningen dat oost-west is georiënteerd) hebben twee verdiepingen, de andere woningen (3 rijtjes van 5 woningen) hebben één verdieping. De woningen zijn gesitueerd rondom een gezamenlijke autovrije groene binnenplaats. Verder worden een toegangsweg, parkeerterrein en plantsoenen gerealiseerd. Het gaat om sociale huurwoningen, geëxploiteerd door woningcorporatie Mooiland.

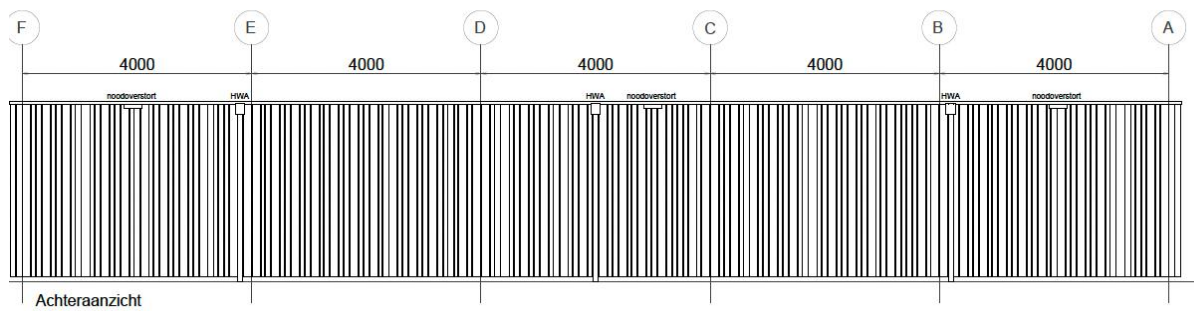
Hieronder is de situatietekening opgenomen waarop de beoogde inrichting van het plangebied is weergegeven.



De afbeeldingen hieronder geven weer hoe de woningen eruit zien.



Woningen van één verdieping - Voorzijde woningen (grenzend aan de gezamenlijke tuin)



Woningen van één verdieping - Achterzijde woningen



Woningen van twee verdiepingen - Voorzijde woningen (grenzend aan de gezamenlijke tuin)



Woningen van twee verdiepingen - Achterzijde woningen (achtertuint)

3.1.1 Stedenbouwkundige karakteristiek

De te plaatsen woningen zijn niet specifiek voor de locatie ontworpen. Het gaat om een standaard concept van tijdelijke woningen, waarvan in Nederland enkele producenten actief zijn. In dit geval gaat het om woningen van het concept 'Barli'. De uiterlijke verschijningsvorm is met die reden een gegeven.

Des te belangrijker is daarom de stedenbouwkundige opzet. Gekozen is voor de plaatsing van de woningen rondom een gezamenlijke tuin, in de bestaande groene kamer waarin het perceel is gelegen. Hiermee worden achterkantsituaties vermeden. Het parkeren is daarbij binnen de groene kamer centraal

georganiseerd. Om de woningen en parkeerplaats te bereiken wordt gebruik wordt gemaakt van de bestaande in- en uitrit. Door deze opzet wordt de locatie zo veel mogelijk in tact gelaten en wordt de overgang naar het buitengebied niet verstoord. Zie de afbeelding van de stedenbouwkundige opzet in de vorige paragraaf.

3.1.2 Functionele karakteristiek

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig. In de huidige situatie is het plangebied bestemd voor een (auto)sloopbedrijf met bijbehorende opslag. Het gaat hier om een solitair categorie 3 bedrijf in een woonwijk. De tijdelijke functie die bestaat uit wonen is een logischere invulling, die meer passend is bij de functionele structuur van de omgeving. Daarnaast voorziet het planvoornemen in de behoefte om meer sociale woningen te realiseren.

3.2 Groen en water

Groen

Het groen in/rondom het plangebied wordt gerespecteerd. Aanvullend hierop wordt als onderdeel van het nieuwe planvoornemen groen toegevoegd. Het gaat om groen in de vorm van een gezamenlijke tuin voor de nieuwe bewoners en plantsoenen. Ook wordt een erfafscheiding gerealiseerd tussen het plangebied en de watergang langs het Muizenbergpad. Het gaat hier om een gaashekwerk met begroeiing. Daarnaast komt tussen het plangebied en de woningen aan de Weemse hof een kokowall.

De nieuwe invulling van het plangebied bevordert de biodiversiteit, geeft een groene uitstraling, voorkomt hittestress en zorgt voor afscherming tussen nieuw en bestaand. Door het behoud van het bestaande groen wordt de huidige overgang naar het buitengebied niet aangetast.

Water

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie wordt ook geen oppervlaktewater gerealiseerd, wel wadi's. Dit zijn laagtes waar het hemelwater dat in het plangebied valt tijdelijk kan 'bufferen' voordat het langzaam in de grond infiltreert. Wadi's staan alleen bij korte hevige regenbuien even (langzame infiltratie) vol met water of in perioden van langdurige regen (verzadigde ondergrond).

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 projectafwijakingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

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

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

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden 25 flexwoningen mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. De planlocatie ligt in het bestaand stedelijke gebied van de kern Ravenstein. De ladderverantwoording is daarom gericht op de beschrijving van de behoefte.

Behoefte

In paragrafen 4.4.3 en 4.4.4 wordt toegelicht dat er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan de woningen uit voorliggend plan. Het programma is daarmee verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Locatie

De beoogde planlocatie ligt binnen de kern Ravenstein, waarmee de woningen hier worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het plangebied kan eenvoudig aangesloten worden op de reeds bestaande structuren. Daarmee vormt dit gebied een aantrekkelijke locatie voor woningbouwontwikkeling, zeker in vergelijking tot andere potentiële woningbouwlocaties. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit onderdeel hiermee succesvol doorlopen.

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:

- Rijkswaarwegen
- 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 rijkswaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

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

Het planvoornemen waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld heeft geen directe betrekking op de nationaal geformuleerde belangen. Wel zal bij de verdere uitwerking op lokaal niveau rekening worden gehouden met een klimaatbestendige inrichting en een duurzame energievoorziening.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

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

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:

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

Het planvoornemen is niet in strijd met de Brabantse Omgevingsvisie. De stedelijke functie die via deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt is namelijk gelegen in het bestaand stedelijk gebied, waardoor het onder andere bijdraagt aan het 'werken aan een slimme netwerkstad'.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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

Het plangebied ligt in het 'Stedelijk gebied', 'Landelijke kern'. Op de uitsnede van de kaart van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pin) hieronder is dit zichtbaar.



Op het planvoornemen is artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In dit artikel is geregeld dat ontwikkelingen die voorzien in de functie “Wonen, werken of voorzieningen” binnen het stedelijk gebied moeten zijn gelegen. Onderhavig initiatief, een (stedelijke) ontwikkeling die voorziet in de functie wonen, ligt in het bestaand stedelijk gebied.

Verder geldt dat het initiatief een duurzame stedelijke ontwikkeling moet zijn. Hiervoor gelden diverse criteria, namelijk:

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

Het initiatief geeft hieraan invulling, omdat het de tijdelijke invulling van een bestaande binnenstedelijke locatie betreft met een programma waaraan behoefte is (zorgvuldig ruimtegebruik). Daarbij geldt dat de omgeving niet hinderend is voor het initiatief of andersom (veilige en gezonde leefomgeving). De ligging van het initiatief maakt het gebruik van duurzame energie goed mogelijk, omdat het in het bestaand stedelijk gebied is gelegen dat op het net is aangesloten en ook als eerste aangesloten zal blijven. Hemelwaterberging en -infiltratie is onderdeel van het initiatief (voldoende ruimte voor opvang water). Doordat het planvoornemen direct grenzend aan een bestaande woonwijk wordt ontwikkeld kan gemakkelijk gebruik gemaakt worden van duurzame mobiliteitsoplossingen, zoals het pakken van de fiets of door te wandelen. Ook is het openbare vervoer vanaf het plangebied gemakkelijk bereikbaar. Verder is door de ligging van het initiatief een duurzame, concurrerende economie mogelijk. De woningen concentreren zich in een stedelijk gebied, waar ook economische functies aanwezig zijn. Het planvoornemen draagt bij aan de levensvatbaarheid daarvan.

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en voor zover het het landelijk gebied betreft ook kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt - met uitzondering van kwaliteitsverbetering van het landschap, omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft - hieraan invulling gegeven.

Het plan is gelegen in de bebouwde kom van Ravenstein. Door 25 grondgebonden woningen toe te voegen is dergelijk ruimtebeslag niet op een uitbreidingslocatie benodigd. Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Ravenstein, nabij de kern en daardoor aan drie van de vier zijden reeds ingekapseld door bestaande bebouwing. Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen. De woningen zijn verplaatsbaar en demontabel. Zodra de periode van 15 jaar is afgelopen kunnen de woningen worden 'opgepakt' en elders geplaatst. Ook bestaat de mogelijkheid om ze te demonteren en de materialen anderszins te gebruiken. Door de bestaande stedenbouwkundige structuur als leidend principe te hanteren is ervoor gezorgd dat het planvoornemen past in het landschap en de omgeving. Zie ook paragraaf 3.1.1 "Stedenbouw".

De uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 4.4.3 (Portefeuillemanagement Wonen) en 3.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Uit bovenstaande blijkt dat het planvoornemen niet in strijd is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

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

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

Het planvoornemen past in de structuurvisie. Voorzien wordt in woningen waaraan op dit moment veel behoefte is: sociale huurwoningen. Alle woningen (25 stuks) in het planvoornemen zijn van die categorie. In de wijk in Ravenstein waar deze woningen worden gerealiseerd is overwegend sprake van twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen. De toevoeging van sociale huurwoningen op deze plek zorgt voor een gemixter woningaanbod dan nu in deze wijk het geval is. Het planvoornemen zorgt hierdoor voor meer diversiteit van het woonmilieu, verhoging van de leefbaarheid in deze wijk en Ravenstein, aanbod voor een doelgroep die anders niet in deze wijk aan bod komt.

4.4.2 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. In 2022 is daar met de Woonagenda 2022-2024 een actualisatie op gemaakt. De

Woonagenda 2022-2024 geeft richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren en borduurt voort op de Woonvisie van 2020. Zo wordt uitvoering gegeven aan vier ambities:

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

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.

PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.

Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in deze ruimtelijke onderbouwing afwegen.

De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch - Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.

De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke doelgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.

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

Verantwoording Wonen

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

Het plan

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt de ontwikkeling van 25 flexwoningen in de kern Ravenstein mogelijk, direct aansluitend op de bestaande structuur, tussen het Muizenbergpad, Den Ong en de Weemse Hof. De 25 flexwoningen vallen stuk voor stuk in het prijssegment sociale huur. Omdat het plan minder dan 30 woningen bevat, hoeft hier niet aan de differentiatie zoals vastgelegd in de Woonagenda Oss 2022-2024 voldaan te worden. Gezien de marktdruk in de sociale sector in Ravenstein is het beoogde programma een zeer wenselijke ontwikkeling. Met het oog op kleinere huishoudens en de behoefte aan betaalbare woningen is dit plan ontwikkeld. Qua woonmilieu wordt in een groene setting aangesloten bij het karakter van Ravenstein.

Regionale kader woningbouw

De gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering is opgenomen in de Woondeal van de Regio Noord Oost Brabant (RNOB) en volgt de meest actuele provinciale prognose. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale prognose is van september 2020. Over plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie wordt regionaal niet afgestemd. Deze worden jaarlijks met elkaar gedeeld.

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss

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

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

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

De woningbehoefte in de kern Ravenstein

De woningbouwprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het stedelijke gebied Oss-Berghem zijn dit ook de kernen Geffen en Ravenstein.

Het plangebied voor de flexwoningen in Ravenstein ligt aan de westkant van de kern Ravenstein. Flexwoningen op deze locatie zijn in eerste instantie gericht op de woningbehoefte van de kern Ravenstein. Voor Ravenstein wordt uitgegaan van een behoefte met een bandbreedte van 370 tot 460 woningen voor de periode 2023-2040. Uitgaande van een capaciteit van circa 390 woningen binnen Ravenstein, is er ruimte voor aanvullende plannen. Onderstaande tabel laat dit zien. Gezien de ligging van de planlocatie, met een goede regionale ontsluiting (treinstation in Ravenstein en de A50), is de verwachting dat deels ook in de urgente vraag vanuit het stedelijke gebied Oss-Berghem wordt voorzien.

bandbreedte opgave woningvoorraad	cluster Ravenstein		
	prognose		concrete
	2020	model Oss	capaciteit*
periode			
2023 t/m 2032	258	324	390
2033 t/m 2039	114	138	0
Totaal 2022 t/m 2039	372	462	390

* inventarisatie augustus 2023

De kwalitatieve behoefte

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

wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

Bovenstaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het cluster Ravenstein weer versus de concrete plancapaciteit (bron: PFM Wonen Oss, 2023). Zichtbaar is een tekort aan betaalbare woningen. Bij het programmeren van de flexwoningen is rekening gehouden met bovenstaande behoefte-raming. Met dit plan wordt voorzien in een lokale en regionale behoefte aan betaalbare huurwoningen, specifiek als appartement/ levensloopbestendige woning. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende behoefte van kleinere huishoudens aan betaalbare woningen.

Conclusie

De ontwikkeling van 25 flexwoningen aan de westkant van Ravenstein in voorliggend plan sluit aan bij de woningbehoefte van de gemeente Oss, en in het bijzonder de kern Ravenstein, zowel naar omvang als type woningen. Daarmee is het programma verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en 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 moet worden getoetst. Het plan hoeft niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur.

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

Natuurinclusief bouwen

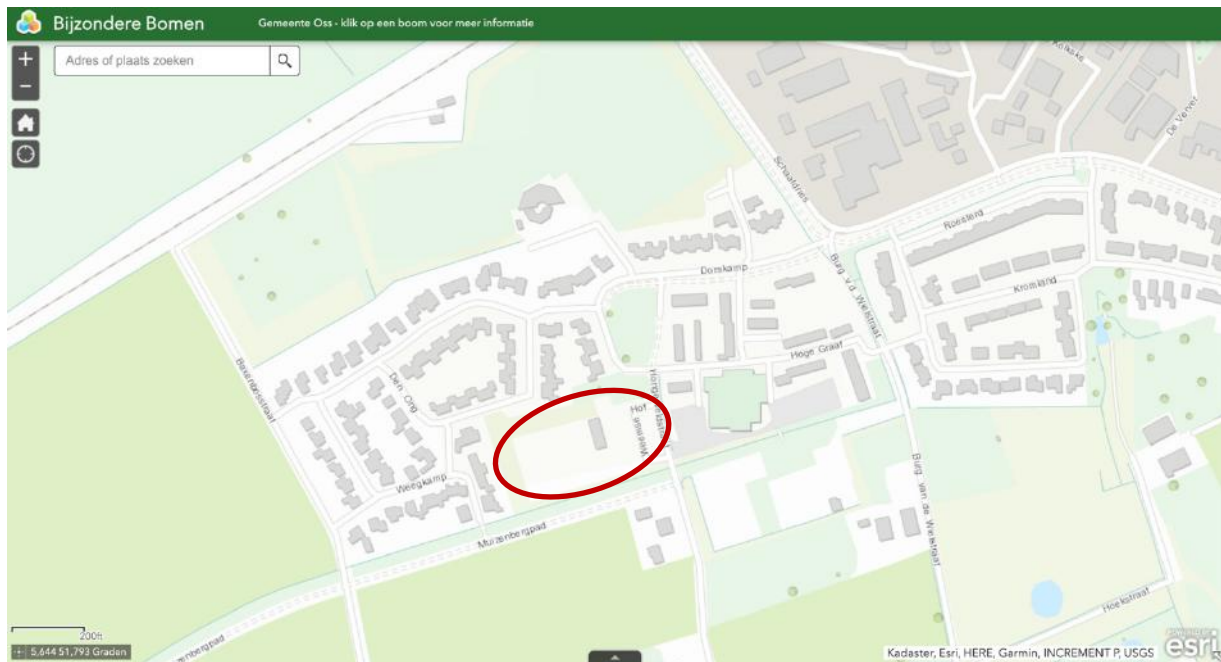
De gemeente streeft ernaar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel 'natuurinclusief' te bouwen. Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Een groene invulling is onderdeel van het planvoornemen. De bestaande bomen in/rondom het plangebied worden behouden en er wordt nieuwe beplanting toegevoegd in de vorm van een gezamenlijk tuin en plantsoenen.

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.

Aan de hand van de kaart behorende bij de nota "Bijzondere bomen in Oss 2018" is nagegaan of in/nabij het plangebied sprake is van waardevolle bomen. Hieronder is een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied opgenomen, het plangebied is hierop met een rode cirkel geduïd. Op de afbeelding is zichtbaar dat in of nabij het plangebied geen waardevolle bomen aanwezig zijn.



Groen

Voor groen in ruimtelijke plannen is een stappenplan ontwikkeld dat handvatten geeft over hoe om te gaan met groen in het plan. Kortweg bestaat het stappenplan uit: inventariseren, beoordelen en inpassen. Is het niet mogelijk om in te passen, dan is verplaatsen de eerste keuze en verwijderen de laatste. Bij het maken van een groenplan is het verder belangrijk om na te denken over hoe het er over 20 jaar uitziet, genoeg variatie in soorten en leeftijden toe te passen, aan te sluiten op aangrenzende groenstructuren, het benutten van de functie van het groen en het gebruik van inheemse soorten die aansluiten bij de bodemsoort van het 'onderliggende' landschap. Het stappenplan is voor het planvoornemen doorlopen, hieronder wordt erop ingegaan.

Het groen in/rondom het plangebied is geïnventariseerd. De kwaliteit van de bomen in het plangebied is goed, het is niet nodig om bomen te verwijderen. Bij het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan is daarom als uitgangspunt genomen om de bestaande bomen te behouden. Verder wordt nieuwe beplanting toegevoegd ter plaatse van de autovrije groene binnenplaats waaraan de woningen grenzen.

5.1.3 Natuurtoets

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

5.1.3.1. Gebiedsbescherming

Binnen Nederland zijn 166 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Voor de Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Activiteiten en ontwikkelingen die een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen hebben, zijn verboden.

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

met toepassing van artikel 2.7 Wnb, een passende beoordeling te maken, zoals bedoeld in artikel 2.8 Wnb.

Veel van de Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante negatieve effecten' op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Sinds 1 juli 2021 is de Wsn samen met het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Deze regelgeving wijzigt de Wet en het Besluit natuurbescherming en moet voorzien in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De Wsn regelt ook een aanpassing van het Besluit natuurbescherming, waardoor een vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van bouwprojecten. Deze vrijstelling is op 2 november 2022 echter tenietgedaan via de uitspraak van de Raad van State inzake Porthos (ECLI:NL:RVS:2022:3159). Sindsdien geldt de vrijstelling niet meer en moet zowel voor de gebruiks- als aanlegfase worden bepaald of er negatieve effecten kunnen optreden.

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

Uit de 'Handreiking Voortoets Stikstof' (3 maart 2021) blijkt dat een voortoets moet worden overlegd bestaande uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie. In de handreiking is hierover opgenomen "Op grond van de AERIUS-resultaten kunnen significant negatieve gevolgen van een plan of project op voorhand uitgesloten worden als het plan of project niet leidt tot een depositietoename op een stikstofgevoelig habitatype of leefgebiedtype waar de KDW (bijna) wordt overschreden. De Voortoets bestaat dan enkel uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie dat significante gevolgen zijn uitgesloten".

Op basis van artikel 2.7, lid 1 en 2 jo. artikel 2.8 lid 1 van de wet Natuurbescherming geldt dat er een Passende Beoordeling moet worden gemaakt wanneer een plan of project (afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten), significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Wanneer deze gevolgen in de Voortoets op grond van objectieve gegevens met zekerheid kunnen worden uitgesloten, is geen Passende Beoordeling vereist en bij projecten geen vergunning.

Het onderscheid tussen de Passende Beoordeling en de Voortoets is niet wettelijk vastgelegd. Wel zijn het Rijk en provincies akkoord gegaan met de Handreiking Voortoets stikstof en wordt deze als landelijke lijn gehanteerd.

Door Cobra Groeninzicht is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2). De quickscan kent op het onderdeel gebiedsbescherming de navolgende conclusies.

"Natura 2000-gebieden

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed hebben op natuurwaarden in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Dit concluderen wij vanwege de kleinschaligheid van de ingreep, de korte duur en de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken ligt namelijk op circa 10 km afstand. De saneringswerkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bovenste puinlaag en neemt slechts twee tot drie dagen in beslag. Verdere toetsing in dit kader is niet nodig.

NNB

Wij verwachten geen negatieve effecten op het NNB. Eventuele storingsfactoren (zoals geluid en trillingen) zijn tijdelijk van aard. Bovendien gaan geluid en trillingen op in het dagelijks rumoer van het tussengelegen gebied. Verdere toetsing in dit kader is niet nodig."

Aanvullend op de quickscan flora en fauna zijn voor het planvoornemen voor zowel de gebruiks- als aanlegfase aeriusberekeningen uitgevoerd (bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Hieruit blijkt dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2.3.2. Soortenbescherming

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

Door Cobra Groeninzicht is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2). De quickscan kent op het onderdeel soortbescherming de navolgende conclusies.

"Vogels

Vogels gebruiken het projectgebied als foerageergebied, voortplantingsgebied of als tijdelijke rustplaats. Alle vogels zijn streng beschermd volgens de Wnb. Maar van opzettelijke verstoring hoeft geen sprake te zijn. Vogels mijden het terrein tijdelijk als de werkzaamheden starten. Bovendien zijn de werkzaamheden tijdelijk. Als de werkzaamheden klaar zijn, kunnen vogels het gebied weer gebruiken.

Nesten

In 2009 is de lijst met vogelsoorten met jaarrond beschermde vogelnesten aangepast. De lijst geeft geen wettelijk kader, maar is wel een belangrijke richtlijn bij het maken van effectanalyses. De lijst onderscheidt deze vogelnesten:

- *nesten met een jaarrond beschermde status - categorie 1 t/m 4 van de lijst;*
- *nesten die niet jaarrond beschermd zijn, maar waarvan een goed beeld nodig is of er na de ingreep goede alternatieven zijn om nieuwe nesten te bouwen (als het nest verloren gaat) - categorie 5 van de lijst;*
- *nesten van overige, vaak erg algemeen voorkomende vogels.*

Hieronder lichten we deze categorieën toe.

Categorie 1 t/m 4

Er zijn geen vogelnesten uit categorie 1 t/m 4 aanwezig in het projectgebied.

Categorie 5 (ijsvogel)

In de steile oeverwand van de watergang ten zuiden van het projectgebied kan een ijsvogelnest aanwezig zijn. Een eventueel nest blijft behouden, aangezien daar geen saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd. Maar tijdens graafwerkzaamheden in de nabijheid kunnen trillingen een bewoond ijsvogelnest wel verstoren. Het verstoren van een bewoond vogelnest is verboden en moet te allen tijde worden voorkomen.

Categorie 5 (overige soorten) en overige nesten

Er kunnen nesten van overige soorten aanwezig zijn in bomen en struiken nabij het projectgebied. Er worden echter geen bomen of struiken verwijderd. Er zijn weliswaar (tijdelijk) machines aanwezig, maar de afstand daarvan tot mogelijke nestlocaties is groot genoeg. Bovendien zijn de werkzaamheden van korte duur. Eventueel aanwezige bewoonde nesten worden dus niet verstoord. Er is voor deze nesten dus geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb.

Europees beschermde soorten (geen vogels)

Naast vogels zijn in de omgeving van het projectgebied (mogelijk) ook vleermuizen aanwezig.

Vleermuizen zijn op Europees niveau beschermd zijn in het kader van de Wnb.

Maar de werkzaamheden hebben geen invloed op deze soorten. Er worden namelijk geen verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden en vliegroutes aangetast. Hierbij gaan wij ervan uit dat de werkzaamheden bij daglicht plaatsvinden of dat eventuele bouwverlichting niet uitstraalt naar de omliggende groenstrook. Er is dus geen overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van Europees beschermde soorten.

Nationaal beschermde soorten

In de directe omgeving van het projectgebied zijn (mogelijk) soorten aanwezig die in het kader van de Wnb op nationaal niveau beschermd zijn. Het gaat om eekhoorn, egel, woelrat, bosmuis, huisspitsmuis, bruine kikker en gewone pad. De werkzaamheden vinden uitsluitend plaats binnen het projectgebied.

Daar zijn deze soorten en hun verblijfplaatsen niet aanwezig. Er is dus geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van nationaal beschermde soorten.”

Gezien de conclusies heeft Cobra Groeninzicht in hun quickscan flora en fauna ook een advies opgenomen. Het advies luidt als volgt.

“Vogels

Werken buiten broedperiode ijsvogel

Voer de saneringswerkzaamheden uit in de periode november – maart. Dit is buiten de broedperiode van ijsvogel. De broedperiode van ijsvogel loopt globaal van april tot en met oktober.

Werken binnen broedperiode?

De werkzaamheden kunnen ook binnen de broedperiode van ijsvogel worden uitgevoerd. Maar alleen als aanvullend onderzoek tijdens de broedperiode uitwijst dat er geen bewoonde ijsvogelnesten aanwezig zijn.

Europees beschermde soorten

Werken bij daglicht

Voer de werkzaamheden uit bij daglicht of zorg ervoor dat eventuele bouwverlichting niet uitstraalt naar de omliggende groenstrook. Hiermee wordt voorkomen dat eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving worden verstoord.

Nationaal beschermde soorten

Inspectie werkomgeving

Controleer het projectgebied voorafgaand aan het vellen op de aanwezigheid van dieren. Verplaats eventueel aangetroffen dieren voorzichtig naar een beschutte plek buiten het projectgebied.”

Gezien werkzaamheden in de broedperiode van de ijsvogel zijn voorzien is aanvullend onderzoek naar de ijsvogel aan de orde. Dit heeft Cobra Inzicht uitgevoerd. De briefrapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3). De conclusie en het advies hiervan zijn als volgt.

“Ijsvogel

In of nabij het projectgebied zijn geen ijsvogelnesten aanwezig. Ijsvogels vormen dus geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden in het projectgebied. Ten aanzien van ijsvogels zijn geen vervolgstappen nodig in het kader van de Wnb.”

Omdat de overige werkzaamheden van korte duur zijn en daarom volledig in de dagperiode uitgevoerd kunnen worden is geen sprake van eventuele bouwverlichting. Uitstraling naar de omliggende groenstrook is dan ook niet aan de orde, waardoor geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen. Nader onderzoek naar vleermuizen is daarom niet nodig.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd voor het braakliggende terrein. Er komt wel een pad/weg door de begroeiing. Daarvoor is het onderzoek niet uitgevoerd. Voordat de geplande werkzaamheden mogen worden uitgevoerd moet worden gecontroleerd of er sprake is van bewoonde nesten. In de periode half augustus tot eind februari is de minste kans op een bewoond nest. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden in die periode uit te voeren.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

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

Het gaat om:

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

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

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

5.3.2 Archeologiebeleid

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

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

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

5.3.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan een gedeelte van het plangebied een hoge verwachtingswaarde toegekend. Het overige deel van het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan respectievelijk 100 m² (hoge verwachtingswaarde) en 1.000 m² (middelhoge verwachtingswaarde).

Toetsing van de plannen

In dit kader is beoordeeld of de vrijstellingsgrenzen worden overschreden. Dit is het geval, er zal in het plangebied meer dan 100 m² dieper dan 30 centimeter worden geroerd. Met die reden is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Te beginnen met een bureauonderzoek.

Bestemmingsplanregels

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

In het plangebied geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog', deels geldt een middelhoge verwachtingswaarde. Doordat voor het planvoornemen geen

bestemmingsplan wordt opgesteld, maar gewerkt wordt met een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, zal in dat kader voorafgaand aan bodemverstorende werkzaamheden via archeologisch onderzoek aangetoond moeten worden dat geen archeologische waarden worden verstoord.

Door KSP Archeologie is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 4) en kent de navolgende samenvatting.

“KSP Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase (IVO-(O)verig); booronderzoek) uitgevoerd voor flexwoningen ten westen van de Weemse Hof in Ravenstein (gemeente Oss). Het onderzoek is uitgevoerd voor een uitgebreide procedure omgevingsvergunning voor in ieder geval de activiteiten ‘Handelen in strijd met R.O’ en ‘Bouwen’.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke, archeologische verwachtingskaart is aan het plangebied een deels middelhoge en deels hoge archeologische verwachting toegekend. Het plangebied heeft geen verhoogde verwachting voor resten die samenhangen met de historische kern (Figuur 8). Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting nader gespecificeerd. In de ondergrond van het plangebied worden crevasse- en oeverafzettingen van de voorlopers van de Maas verwacht: De Haren stroomgordel (Laat-Neolithicum – Midden-Bronstijd) en de Huisseling-Demen stroomgordel (Late Bronstijd – Romeinse tijd). Voor die perioden heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting.

Na de Romeinse tijd liggen de Maaslopen verder van het plangebied. Voor de Vroege- en Volle Middeleeuwen geldt daardoor een middelhoge verwachting. Gezien de historische ontwikkeling heeft het plangebied een lage verwachting voor huisplaatsen uit de periode Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Eind 20e eeuw is een schroothandel actief geweest in het plangebied. Het plangebied is opgehoogd voor het gebruik als schroothandel en als voorafgaand aan die ophoging de bouwvoor is verwijderd kan een deel van de archeologische resten verloren zijn gegaan.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase. Vanaf maaiveld tot 40 à 90 cm-mv zijn oeverafzettingen van zandige klei aanwezig, waarschijnlijk van de Huisseling-Demen stroomgordel. De bouwvoor in de top van deze afzettingen is lokaal aanwezig, maar veelal afgegraven of vermengd met de onderliggende oeverafzettingen. In de karterende fase zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, waardoor de hoge verwachting voor de periode Late Bronstijd tot en met Romeinse tijd en middelhoge verwachting voor de periode Vroege- en Volle Middeleeuwen bijgesteld kan worden naar een lage verwachting. Onder de oeverafzettingen komen komafzettingen (matig siltige klei) voor die rusten op restgeulafzettingen (afwisseling van zand en kleilaagjes) van de Haren stroomgordel, daarin heeft geen bodemvorming plaatsgevonden. De hoge verwachting voor een vindplaats uit de periode Laat-Neolithicum – Midden-Bronstijd kan op basis van de textuur en het ontbreken van bodemvorming bijgesteld worden naar een lage verwachting.

KSP Archeologie adviseert geen vervolgonderzoek:

- 1. Op grond van het ontbreken van archeologische indicatoren in de oeverafzettingen (Huisseling-Demen stroomgordel) die aan het maaiveld aanwezig.*

2. *Aangezien de dieper gelegen afzettingen bestaan uit komklei en restgeulafzettingen (Haren stroomgordel) en daar bodemvorming ontbreekt hebben deze afzettingen een lage archeologische verwachting.*

De gemeente heeft na toetsing van het rapport aangegeven in te stemmen met dit advies."

Door de archeoloog van de gemeente Oss is het uitgevoerde onderzoek beoordeeld en een selectiebesluit genomen (bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Het selectiebesluit luidt als volgt.

"De gemeente Oss neemt het advies van KSP over.

- *Besloten wordt dat voor het terrein geen archeologische restricties meer gelden ten aanzien van de werkzaamheden. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. In het gebied geldt echter wel een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten.*
- *In het bestemmingsplan hoeft het plangebied ook niet meer planologisch beschermd te blijven door middel van een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'."*

Voor het planvoornemen wordt geen bestemmingsplan opgesteld. Via een omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt wordt het planvoornemen mogelijk gemaakt. Geen sprake is daarmee van de verwijdering van de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'.

Van belang is wel dat in de omgevingsvergunning de volgende voorwaarde moet worden opgenomen:
"Er geldt altijd een meldingsplicht. Het is mogelijk dat er in het plangebied archeologische vondsten of sporen worden gevonden tijdens de werkzaamheden. U heeft een wettelijke verplichting (Erfgoedwet; paragraaf 5.4) om archeologische vondsten te melden. U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog M. Peeters of aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van uw project (beiden bereikbaar via het tel.nr. 140412)."

Archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

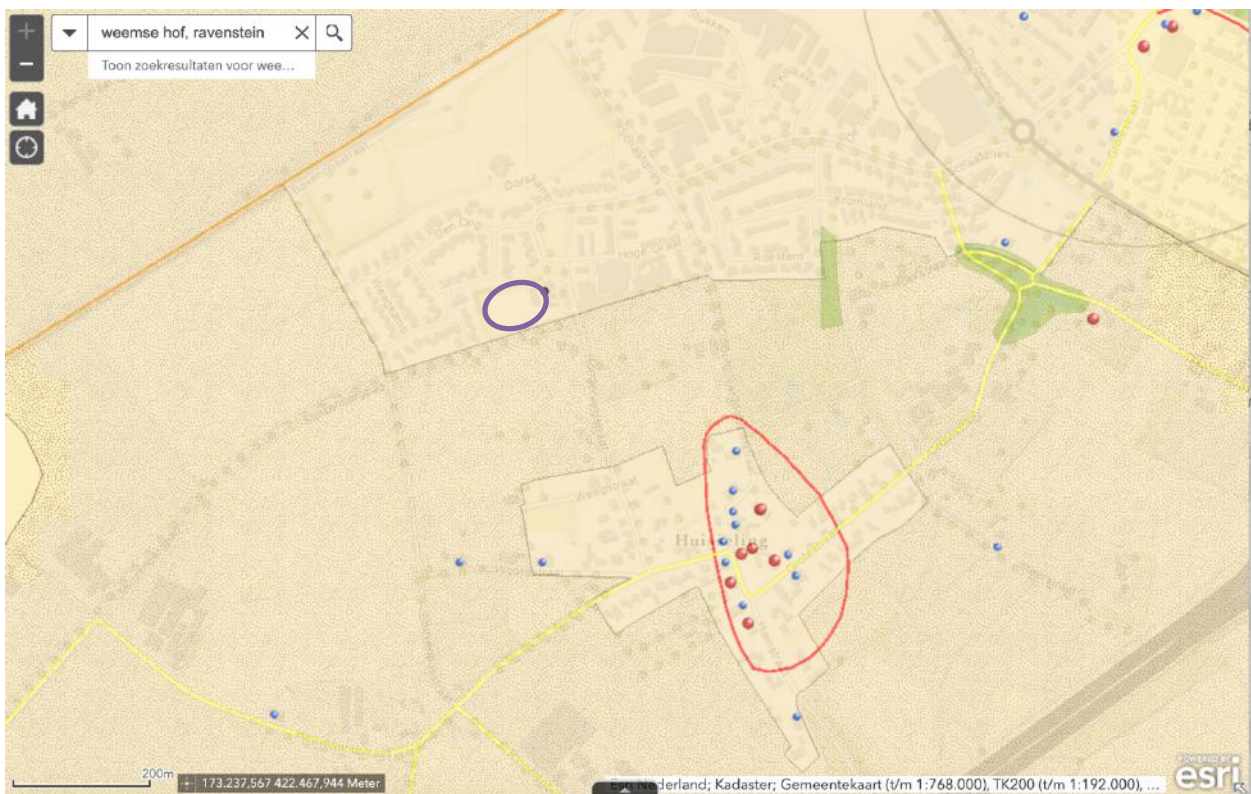
Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt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

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

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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



Op deze afbeelding is zichtbaar dat ter hoogte van het plangebied (paarse cirkel) is gelegen in regio Maaskant en de Beerse en Baardwijkse Overlaat.

De ontwikkelingsstrategie voor de regio Maaskant is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
2. De cultuurhistorische waarden in de Maaskant in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Beerse en Baardwijkse Overlaat" (voor een klein deel ook in gebiedspaspoort Maasvallei). ;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap: "Maaskant".

De ontwikkelingsstrategie voor de Beerse en Baardwijkse Overlaat is:

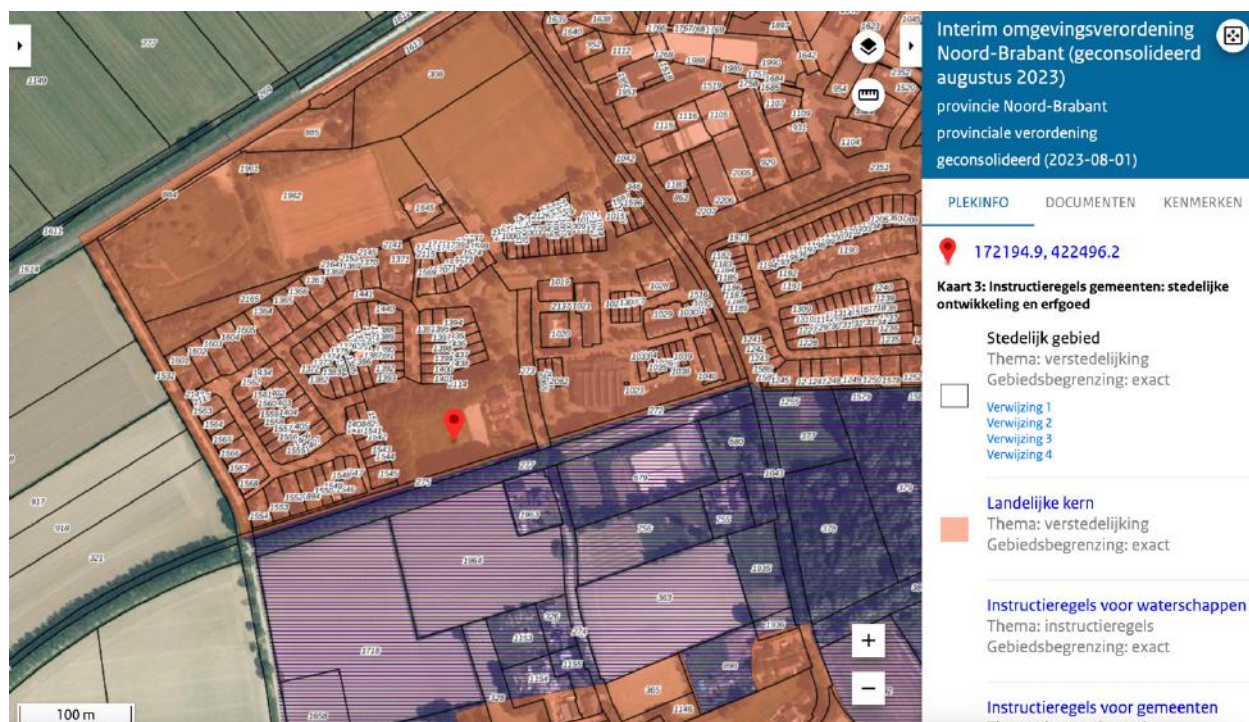
1. Behoud open landschap;
2. Behoud en beleefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen, en terpen;
3. Natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van de Beerse Overlaat;
4. Vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving.

Er is verder geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle lijnen, vlakken of punten.

Het planvoornemen is tijdelijk van aard. De realisatie ervan tast geen cultuurhistorische waarden aan. Geen sprake is dan ook van aantasting van de kwaliteiten van de regio Maaskant of de Beerse en Baardwijkse Overlaat of belemmering van de voor deze gebieden beoogde ontwikkelingsstrategie.

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

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korte tijdshalve wordt naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. Hieronder is een uitsnede van de kaartlaag 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' opgenomen. Hierop is zichtbaar dat in het plangebied (rode pin) geen specifieke erfgoedwaarden zijn aangeduid.



Cultuurhistorie: conclusie

In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Bebouwing kan met die reden ook niet teniet gedaan worden. Het is met die reden aannemelijk dat door het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

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

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Het planvoornemen betreft de realisatie van 25 sociale huurwoningen ter plaatse van een locatie die is bestemd voor een (auto)sloopbedrijf met bijbehorende opslag. Gezien de locatie al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik is, is de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen een toename van 100%. Het gebied kan worden getypeerd als rest bebouwde kom, matig stedelijk. Aan de hand van deze typering is op basis van de CROW-normen de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen maximaal 5,3 verkeersbewegingen per etmaal per woning (huur, huis, sociale huur). Voor 25 woningen houdt dit een totale verkeersaantrekkende werking van 132,5 verkeersbewegingen per etmaal in.

De reeds aanwezige infrastructuur kan de verkeerstoename van 132,5 motorvoertuigen per etmaal prima afwikkelen. Belemmeringen worden derhalve niet verwacht. Het wegprofiel en de ontsluiting zijn afdoende.

Verkeer: ontsluitingswegen

Het plangebied is ontsloten op de Weemse Hof, een 30 km/uur weg. De bestaande in/uitrit blijft hierbij gebruikt als ontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer van het planvoornemen. De afbeelding hieronder illustreert dit.



Er wordt ook een ontsluiting voor langzaamverkeer gerealiseerd. De afbeelding hieronder illustreert de locatie in de huidige situatie.



De Weemse Hof biedt ruimte aan zowel wandelaars, fietsers als auto's. Onderstaand is het straatbeeld weergegeven.



Weemse Hof vanaf planvoornemen richting woonwijk



Weemse hof vanaf planvoornemen richting buitengebied

5.4.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft haar parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen Oss 2023, waarin is opgenomen welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de nota Parkeernormen Oss 2023. Het plangebied is hierin aangeduid als 'Berghem en Ravenstein'. De woonvorm is 'sociale huurappartement met een vloeroppervlak tussen 50 en 75 m² gbo'. De parkeereis in dit gebied voor deze woonvorm is volgens de nota 1 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen totaal.

In het plangebied wordt een centrale parkeervoorziening gerealiseerd bestaande uit 25 haakse parkeerplaatsen (1 per woning). De afmeting per parkeerplaats dient gezien het type parkeerplaatsen o.b.v. de ASVV 2,5 x 5 meter te zijn, de in-/uitrijdbreedte 6 meter. De parkeerplaatsen die in het plangebied worden gerealiseerd en de in-/uitrijdbreedte, voldoen aan deze afmetingen.

Voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid aangaande parkeren.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

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

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

Waterbeheerplan

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

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

1. Waterveiligheid;

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;

Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

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

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

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

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

Keur

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

Legger

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:

1. Hergebruik

2. Infiltratie/bergen

3. Afvoer

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:

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

5.5.2 Watertoets

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

- Geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten
- Verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten
- Normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het planvoornemen de normale procedure geldt. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing is het resultaat van www.dewatertoets.nl (bijlage 6). Dit komt onder andere omdat in het plangebied geen watergang aanwezig is, ook is geen sprake van een beschermingszone of andere relevante zaken waarmee rekening moet worden gehouden. Omdat het plangebied op dit moment niet verhard is, betreft alle verharding die wordt gerealiseerd een toename. Gezien meer dan 500 m² verharding wordt gerealiseerd is op basis van de Keur sprake van toename van verharding, waardoor de waterbergings-eisen van het waterschap gelden. Het gaat dan om het tijdelijk bergen en vertraagd afvoeren van 60 mm per m² verhard oppervlak.

Het planvoornemen bestaat in zijn totaliteit uit 2173 m² verharding. Deze hoeveelheid is als volgt tot stand gekomen:

- Dakvlakken: 3 keer 20 x 9 meter + 1 keer 20 x 9 meter = 900 m² dakvlak
- Trottoir / voetpad : lengte 185 meter / breedte 2.00 meter = 370 m² trottoir
- Ondergrondse container en omliggende verharding : 13 x 5 = 65 m² verharding
- Bergingen / dakvlak : 2 keer 25 m² = 50 m² dakvlak
- Parkeerterrein : 33 x 16 meter = 528 m² verharding
- Toegangsweg : 40 meter lang en 5 meter breed + 10 meter lang en 6 meter breed: 260 m² verharding

Totaal : 900 + 370 + 65 + 50 + 528 + 260 = 2173 m².

De rekensom voor het berekenen van de te bergen en infiltreren m³'s hemelwater is op basis van het beleid van Waterschap Aa en Maas dan als volgt: compensatie-eis verhard oppervlak (60 mm) x verhard oppervlak (2173 m²) = 130,38 m³. In onderhavige situatie betekent dat, dat 130,38 m³ water op eigen terrein tijdelijk moet worden geborgen, zodat het vervolgens langzaam kan infiltreren in de bodem.

De K-waarde (zandgronden) en GHG (dieper dan 1 m-mv) zijn zodanig dat geen sprake is van beperkingen aan de hemelwaterbergingsvoorziening. De gekozen hemelwaterbergingsvoorziening bestaat uit de realisatie van wadi's met een minimale capaciteit van 131 m³. De ligging van de wadi's is op de afbeelding hieronder aangeduid (rode cirkels).



Er wordt daarbij een oppervlakkige overloop naar de nabijgelegen A-watgang gecreëerd, die ervoor zorgt dat het water dat bij hevige regenval niet op eigen terrein verwerkt kan worden afgevoerd wordt.

Het bergen van de voorgeschreven hoeveelheid hemelwater en de beoogde hemelwaterbergingsvoorziening vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Afvalwater

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. Er moet gescheiden (afvalwater apart van overstort/ overloop hemelwater) worden aangeboden. Bij het uitwerken van het ontwerp moet rekening worden gehouden met één aansluitmogelijkheid op de Weemse Hof bestaand riool. Qua capaciteit is het geen probleem om het afvalwater van de 25 flexwoningen aan te sluiten (put 0299) en af te voeren op deze bestaande riolering. Aandachtspunt hierbij is dat rekening moet worden gehouden met de bestaande (aansluit)hoogtes.

Het aspect 'afvalwater' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Defensie

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

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

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

Het vigerende bestemmingsplan of het planvoornemen dat via deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied voldoende gewaarborgd.

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

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

5.7 Milieuaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

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

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

In het plangebied worden 25 gevoelige objecten gerealiseerd. Geen sprake is van de realisatie van milieubelastende activiteiten. Direct rondom het planvoornemen zijn geen bedrijven gelegen. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid ligt op 250 meter en betreft bedrijventerrein De Kolk, waar bedrijvigheid tot en met maximaal categorie 3 is toegelaten. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een maximale richtafstand van 100 meter. Deze richtafstand wordt gehaald.

Nabij het plangebied zijn wel sportvoorzieningen aanwezig. Het gaat om een manege op 50 meter van het plangebied, een sporthal op 80 meter van het plangebied en voetbalvelden op 165 meter van het plangebied. Deze sportvoorzieningen kennen de navolgende SBI-codes en richtafstanden:

Sportvoorziening	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Manege (sbi-code 931 E)	50 meter	30 meter	30 meter	0 meter
Sporthal (sbi-code 931 A)	0 meter	0 meter	50 meter	0 meter
Veldsportcomplex met verlichting	0 meter	0 meter	50 meter	0 meter

Uit bovenstaande blijkt dat aan alle richtafstanden voor een rustige woonwijk/ rustig buitengebied wordt voldaan. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bedrijvigheid en andere functies worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7.2 Bodem

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

Door Antea Group is een verkennend- en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing en kent de navolgende conclusies.

“In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 en plaatselijk in combinatie met de NTA 5755 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Het (nader) asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707 en NEN 5897.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is onderscheid gemaakt in onderstaande deellocaties.

Voormalige werkplaats met diverse voormalige bedrijfsactiviteiten

Binnen de werkplaats hebben diverse bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Gezien de onderlinge afstand hiervan is de werkplaats als één gecombineerde deellocatie beschouwd. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die een relatie hebben met de voormalige activiteiten. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel gemeten. In de bovengrond en het grondwater zijn de geanalyseerde parameters niet verhoogd gemeten.

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt aanvaard, vanwege het aantreffen van verhoogde gehalten kobalt en nikkel.

Minerale olieverontreiniging t.p.v. olie-waterafscheider

De in 2006 en 2007 aangetoonde sterke verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater ter plaatse van de voormalige olie-waterafscheider is tijdens dit onderzoek niet meer aangetroffen. In de ondergrond met zwakke tot matige oliewaterreacties zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie gemeten.

Overig terrein - grond

Verspreid over het gehele terrein is een puinlaag aangetroffen, gezien de mate van bodemvreemde bijmengingen (>50%) is hier geen sprake meer van bodem zoals staat beschreven in de Wet bodembescherming. In de bodem zijn bijmengingen met beton, baksteen, plastic en metaal waargenomen. In de bodemlaag onder de puinlaag zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten aan kobalt, zink, lood, nikkel en PCB aangetoond. De op PFAS onderzochte grond voldoet aan de toepassingsnorm voor landbouw/natuur. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie gemeten.

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Vanuit het Besluit bodemkwaliteit voldoen de boven- en ondergrond overwegend aan de klasse 'achtergrondwaarde' en lokaal aan de klasse 'wonen'. Op die locaties waar minerale olie is gemeten voldoet de grond aan de klasse 'industrie'.

De vooraf gestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt aanvaard vanwege aantreffen van verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PCB.

Overig terrein - asbest

In het nader asbestonderzoek is onderscheid gemaakt in 4 ruimtelijke eenheden (RE's). In nagenoeg iedere sleuf van RE1-RE2-RE3 is in de puinlaag asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen (fractie >20mm). Alleen in RE4 (waar de bebouwing aanwezig is geweest) is geen plaatmateriaal waargenomen. Uit de uitgevoerde analyses volgt dat nagenoeg al het aangetroffen plaatmateriaal asbesthoudend is. In de fijne fractie (<20mm) is analytisch alleen in RE1 en RE3 in geringe mate asbest aangetoond. Na berekening van het totaal gewogen gehalte aan asbest volgt dat in sleuf SL01 van RE1 en in sleuf SL13 van RE13 de restconcentratienorm overschrijdt. In de onderliggende bodem wordt de interventiewaarde niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het aanwezige asbest voornamelijk gerelateerd is aan het in de puinlaag aangetroffen asbesthoudend (plaat)materiaal.

Grondwal

In de grondwal zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en OCB. Asbest is zowel visueel als analytisch niet aangetoond. Vanuit het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond indicatief aan de klasse 'wonen'. De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek."

Uit de rapportage blijkt dat de bodem in het plangebied in de huidige staat nog niet in zijn geheel geschikt is voor de nieuwe functie. Eerst moet een deel van de bovenlaag worden gesaneerd om vervolgens via een verkennend bodemonderzoek aan te kunnen tonen dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. In de zomer van 2023 is het plangebied door Gubbels uit Helvoirt gesaneerd. Daarna is door Aelmans/Nipa Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 8) en kent de navolgende conclusie.

"Uit de saneringsevaluatie is af te leiden dat door de bodemsanering de locatie geschikt is gemaakt voor herontwikkeling tot een woonbestemming en tevens is af te leiden de asbesthoudende puinlaag ter plaatse van de herontwikkelingslocatie volledig is verwijderd. De saneringsdoelstelling is derhalve bereikt."

De gemeente Oss heeft de bodemonderzoeken beoordeeld, hieruit blijkt dat de gemeente in kan stemmen met de onderzoeken en dat zij verzoeken om deze te verwerken in de ruimtelijke onderbouwing

Bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

Eenzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50

personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

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

Gemeentelijk kader

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

Toetsing planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 25 kwetsbare objecten zoals geformuleerd in het Bevi, artikel 1.

Ligging plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat het planvoornemen niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} /jaar). Ook is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van inrichtingen en buisleidingen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes over de weg en het spoor. Zie onderstaand de uitsnede van de risicokaart en de kaart behorende bij de gemeentelijke Beleidsvisie Externe veiligheid waarop het plangebied met een blauwe cirkel is aangegeven.



Transportassen

De spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch ligt op circa 300 meter ten noordwesten van het plangebied. Daarnaast is op circa 890 meter ten zuidoosten van het plangebied de A50 gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De weg heeft geen PR 10-6 risicocontour.

Conform de beleidsvisie externe veiligheid is het plangebied in zone IV gelegen. Bij zone IV, vanaf 300 meter wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten, bescherming wordt geboden door 'ramen en deuren te sluiten'. Hiervoor hanteert de gemeente Oss een standaard verantwoording.

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 klein¹.

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 WAS² als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom van Oss vallen geheel binnen het dekkinggebied van het WAS.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen. Het plangebied is niet binnen een 10-6-contour gelegen, enkel binnen het invloedsgebied van het spoor en een weg. Er is verantwoord conform de gemeentelijke Beleidsvisie Externe veiligheid.

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

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

¹ Hier is de kans op overlijden van een persoon ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen vele malen kleiner dan één op één miljoen.

² Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem.

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. Landbouwonwikkelingsgebied	14,0 Ou

Het planvoornemen bevat 25 nieuwe geurgevoelige objecten. Door De Roever Omgevingsadvies is voor het planvoornemen een onderzoek naar geurhinder afkomstig van veehouderijen uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 9) en kent de navolgende resultaten en conclusies.

“Beoordeling woon- en leefklimaat:

- wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter;
- de voorgrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt op zijn hoogst 3,3 ouE/m³;
- de achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt op zijn hoogst 6,8 ouE/m³.

Vaste afstanden

Omdat aan de afstandseis van 100 meter wordt voldaan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van vaste afstanden.

Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 3,3 ouE/m³ en is daarmee hoger dan de geurnorm van 2 ouE/m³ die voor het betreffende gebied is vastgesteld in de Verordening

geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017. Dit wil echter niet per definitie zeggen dat geen sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Uit jurisprudentie (uitspraak ABRvS 200900801/1/R3 van 7 oktober 2009) blijkt dat als de individuele geurnorm wordt overschreden, dit niet met zich brengt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit latere jurisprudentie blijkt wel dat hierbij ook de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) moet worden betrokken. Op basis van het onderzoek PRA Odournet van 2001 en de GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002) is bij een voorgrondbelasting van 3,3 ouE/m³ sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. Zie de tabel hieronder die op basis daarvan is voortgekomen.

Tabel 2. Woon- en leefklimaat versus geurgehinderden versus geurbelasting

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting*	Achtergrondbelasting*
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 1,5 ouE/m ³	0 – 3 ouE/m ³
Goed	5 – 10 %	1,5 – 3,7 ouE/m ³	3 – 8 ouE/m ³
Redelijk goed	10 – 15 %	3,7 – 6,5 ouE/m ³	8 – 13 ouE/m ³
Matig	15 – 20 %	6,5 – 10 ouE/m ³	13 – 20 ouE/m ³
Tamelijk slecht	20 – 25 %	10 – 14 ouE/m ³	20 – 28 ouE/m ³
Slecht	25 – 30 %	14 – 19 ouE/m ³	28 – 38 ouE/m ³
Zeer slecht	30 – 35 %	19 – 25 ouE/m ³	38 – 50 ouE/m ³
Extreem slecht	35 – 40 %	25 – 32 ouE/m ³	50 – 65 ouE/m ³

* deze waarden gelden alleen voor concentratiegebieden, voor niet-concentratiegebieden bestaan andere waarden. De gemeente Oss ligt in een concentratiegebied.

Het bevoegd gezag besluit of deze waarde voor de voorbelasting aanvaardbaar is voor deze situatie, de argumentatie die daarbij betrokken kan worden is:

- de veehouderij niet in haar belangen wordt geschaad;
- de geurbelasting niet verder toe kan nemen, omdat sprake is van een overbelaste situatie;
- de geurbelasting op woningen in de directe nabijheid vergelijkbaar zal zijn;
- sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting, zie hieronder.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 6,8 ouE/m³. Deze waarde voor de komt volgens de tabel hierboven overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier het geval, de achtergrondbelasting is daardoor maatgevend. Voor de beoordeling van cumulatieve geurbelasting bij ruimtelijke plannen heeft de gemeente Oss de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013 vastgesteld. Hierin zijn de volgende toetswaarden opgesomd:

	Goed	Voldoende	Onvoldoende
Bebouwde kom, geurnorm 1, 2 en 3	0-6	6-10	10 of meer
Bebouwde kom, geurnorm 6 Recreatiegebieden	0-6	6-13	13 of meer
Buitengebied en bedrijventerreinen	0-10	10-20	20 of meer

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief. Met de berekende

achtergrondbelasting van maximaal 6,8 ouE/m³ is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bedrijfsvoering omliggende veehouderijen

Tussen het planvoornemen en omliggende veehouderijen en andere geurgevoelige objecten gelegen, welke maatgevend zijn voor de veehouderij als hij wil uitbreiden. Het planvoornemen vormt met die reden geen belemmering voor omliggende veehouderijen. “

Conclusie

Geurhinder vormt – mits het bevoegd gezag gemotiveerd besluit een hogere voorgrondbelasting toe te laten dan de norm voorschrijft – geen belemmering voor het initiatief. Hiervoor zijn voldoende aanknopingspunten aanwezig.

5.7.5 Geur: industrieel

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

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

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

Rondom het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarvoor een in acht te nemen richtafstand geldt voor geurhinder vanuit die bedrijven ten opzichte van de gevoelige functie zoals die in het plangebied wordt ontwikkeld ('Wonen'). Industriële geurhinder vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.6 Luchtkwaliteit

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

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan

luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

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

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Grenswaarden luchtkwaliteit

Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

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

In de tabel hieronder zijn de waarden weergegeven van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} van het dichtstbijzijnde meetpunt (zie meetpunt (rood omcirkeld) op de afbeelding eronder). Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied aanvaardbaar is.

Stof	Waarde ter plaatse
NO ₂	18,1 µg/m ³
PM ₁₀	17,5 µg/m ³
PM 2,5	10,2 µg/m ³



Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. Om aan te tonen dat in onderhavige situatie sprake is van een NIBM-project is de NIBM-tool ingevuld, welke hieronder is weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	133
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,16
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de uitkomsten van de NIBM-tool blijkt dat geen sprake is van een bijdrage van het planvoornemen aan de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te

beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, kantoren en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Het planvoornemen betreft geen gevoelige bestemming, er hoeft niet getoetst te worden aan het Besluit gevoelige bestemmingen.

Bedrijven

Binnen de directe nabijheid van de locatie liggen geen veehouderijen of zijn andere bedrijven gevestigd die van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.7.7 Straling

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

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

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning

op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

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

Toetsing planvoornemen

Het planvoornemen omvat op basis van de Wgh 25 nieuwe geluidsgevoelige objecten. Door Nipa Milieutechniek zijn de aspecten weg- en railwegverkeerslawaaï beschouwd en indien dit nodig was berekend. Hiervan is een onderzoeksrapportage gemaakt. Deze is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage 10.

Uit het onderzoek blijkt dat wegverkeerslawaaï niet relevant is, omdat de woningen niet zijn gelegen in de wettelijke zone van verkeerswegen. De meest nabij gelegen niet geluidgezoneerde 30 kilometer wegen bevinden zich op circa 30 meter afstand van de geprojecteerde bebouwing. Het zijn buurtontsluitingswegen met een lage verkeersintensiteit. Er zijn van deze wegen geen verkeersgegevens opgenomen in de relevante verkeersmilieukaart. Het is zodoende aannemelijk dat deze wegen geen relevante geluidbelasting op het plan veroorzaken. Het aspect is in het onderzoek dan ook niet nader onderzocht.

Het aspect railverkeerslawaaï is wel nader onderzocht. De conclusie van het onderzoek heeft hier dan ook betrekking op en kent de navolgende conclusie.

“De locatie bevindt zich op het terrein tussen Den Ong, Muizenbergpad en Weemsehof in Ravenstein. Uit de berekeningsresultaten blijkt op de gevels van de nieuwe woning een geluidbelasting van ten hoogste 49 dB als gevolg van het railverkeer. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Een aanvraag om een ‘hogere waarde’ voor railverkeerslawaaï is niet relevant.

Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Bij de berekende geluidbelasting van ten hoogste 49 dB is een geluidwering van minimaal $(49-33=)16$ dB vereist. Hier zal zonder aanvullende maatregelen aan worden voldaan.

Het woon- en leefklimaat is in de geluidsgevoelige ruimten van de nieuwe woningen is daarom zonder nader onderzoek gewaarborgd en is een toets of er wordt voldaan aan de eisen van de (karakteristieke) geluidwering evenmin noodzakelijk.”

Het aspect industrielawaai is beschouwd in paragraaf 5.7.1 Bedrijven en milieuzonering van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijken geen belemmeringen ten aanzien van het woon- en leefklimaat in het plangebied of door het planvoornemen voor omliggende bedrijvigheid.

Luchtverkeerslawaaï is niet aan de orde.

Conclusie

Akoestiek vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.9 Gezondheid

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

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

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

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

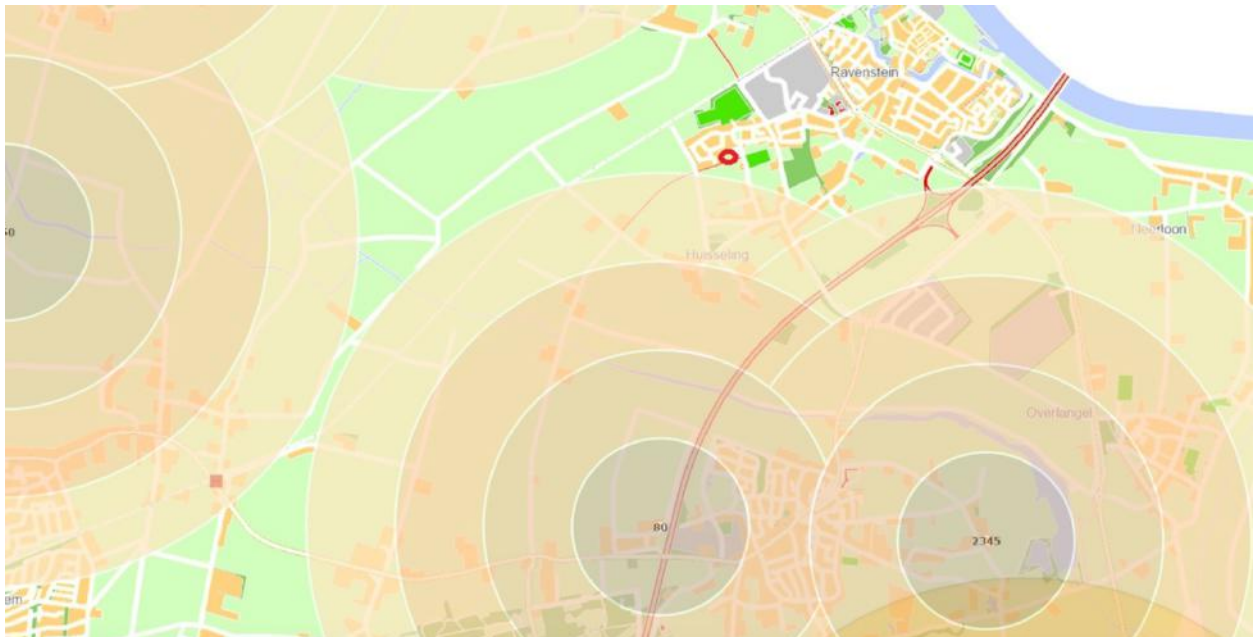
Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

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

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

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

Het planvoornemen ligt niet binnen 2 kilometer van een geitenhouderij waar meer dan 50 geiten worden gehouden. De afbeelding hieronder illustreert dit (plangebied is weergegeven met rode stip).



'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.

Stap 1

De ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 2.

Stap 2

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

Stap 3a

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

Stap 3b

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidkundige advieswaarde. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4.

Stap 4a+b

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5.

Stap 5a

Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten zijn geen geitenhouderijen gelegen. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5b.

Stap 5b

Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen pluimveebedrijf gelegen. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5c.

Stap 5c

Binnen een afstand van 250m van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen overige veehouderij gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.
Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 6

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies.
Check of stap 7 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 7

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Conclusie

Nabij het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen die een verhoogd volksgezondheidsrisico veroorzaken, zodoende is nadere advisering van de GGD niet noodzakelijk. Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.10 Spuitzones

Jurisprudentie wijst uit dat een afstand van 50 meter tot spuitzones past bij een goede ruimtelijke ordening. Gronden ten zuiden van het plangebied (30 meter) zijn in gebruik als weiland. Hier is geen sprake van (vollegronds)teelt en daarmee gepaard gaande spuitzone. Spuitzones vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

De initiatiefnemer stelt een meldnotitie 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 meldnotitie op te stellen.

Verantwoording

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De realisatie van één woning is een stedelijke functie, maar geen stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit m.e.r. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval (ABRvS 11 maart 2020, uitspraak 201901464/1/R1). Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit eerdere jurisprudentie (ABRvS 27 mei 2015, uitspraak 201404713/1/R3) blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

Het planvoornemen zorgt dan wel voor een wijziging van de gebruiksmogelijkheden, maar dit betekent nog niet dat dit moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

In onderhavige situatie gaat het slechts om 25 woningen in bestaand stedelijk gebied, aanzienlijk minder

dan de in jurisprudentie genoemde 95 woningen. Met het planvoornemen is daarnaast sprake van tijdelijke woningen op een reeds voor een stedelijke functie (bedrijf) bestemde locatie. Geen sprake is daarvoor van verdere verstedelijking/urbanisering. Er is dus geen m.e.r. beoordeling benodigd. Een m.e.r.-aankmeldnotitie hoeft opgesteld te worden en er is geen besluit in het kader van de m.e.r.-wetgeving aan de orde.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van tijdelijke flexwoningen op een locatie van de gemeente, in samenwerking met woningcorporatie Mooiland. Er is sprake van een negatief financieel resultaat. De door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten kunnen niet worden betaald uit de opbrengsten door gronduitgifte.

Er zal sprake zijn van een tijdsgebonden gronduitgifte. Met Mooiland is afgesproken dat bouw- en woonrijpe grond door de gemeente voor de gebruiksperiode in gebruik wordt gegeven. Hier staan geen opbrengsten tegenover. Het project zal van gemeentewege worden ingericht als een investeringsproject. Getracht wordt om (een deel van) het tekort te dekken uit subsidies (provincie en rijk). Vooral nog moet ervan uit worden gegaan dat de gemeente € 435.000,-- bij zal dragen aan de totaalexplotatie voor 15 jaar.

Hoofdstuk 7 Participatie en ruimtelijke procedure

7.1 Omgevingsdialoog

De gemeente Oss heeft het initiatief genomen om over het planvoornemen een omgevingsdialoog te organiseren. De verslaglegging van de omgevingsdialoog is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 11).

In eerste instantie is over het planvoornemen met de buurt in overleg gegaan (januari 2023). Naar aanleiding van die bijeenkomst is een klankbordgroep geformeerd die daarna enkele keren bij elkaar zijn gekomen. Hetgeen besproken, geconcludeerd en afgesproken is, is opgenomen in het verslag.

De omgevingsdialoog was in dit geval een proces waarin de omgeving diverse suggesties heeft gedaan voor het planvoornemen, naar aanleiding waarvan het planvoornemen verder vorm heeft gekregen/ is uitgewerkt.

7.2 Ruimtelijke procedure

Onderhavig project is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het project is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het project in strijd is met het geldende bestemmingsplan, dient de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit staat in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Dit project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis-en herstelwet, waardoor voor dit project niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast hoeft te worden. Hierover is meer opgenomen in paragraaf 1.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Met deze vergunning wordt het planologisch kader gegeven voor de tijdelijke woningen en daarbij behorende voorzieningen (omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik). Aan deze omgevingsvergunning wordt een instandhoudingstermijn verbonden van 15 jaar (op grond van artikel 23 lid 1 Wabo). De motivering van deze periode is opgenomen in paragraaf 1.5 van deze ruimtelijke onderbouwing. De woningen moeten na 15 jaar dus verwijderd worden.

Met deze vergunning is het mogelijk om in afwijking van de geldende bestemmingsplannen voor een periode van 15 jaar het volgende te realiseren:

- maximaal 25 woningen bijbehorende erven;
- parkeervoorzieningen;
- verkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- afvalvoorziening.

Bezwaar en beroep

De procedure die van toepassing is op onderhavige ontwikkeling is door de wetgever geregeld. Het gaat hier om een reguliere procedure (geen uitgebreide voorbereidingsprocedure) waartegen binnen zes

weken na bekendmaking van het besluit (omgevingsvergunning) een bezwaarschrift kan worden ingediend bij de gemeente. Vervolgens kan nog beroep worden ingesteld bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.