

OMGEVINGSVERGUNNING

Tijdelijke flexwoningen Gewandeweg - Oss

Ruimtelijke onderbouwing





RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

TIJDELIJKE WONINGEN

Gewandeweg, Oss

12 maart 2024

RHO ADVISEURS

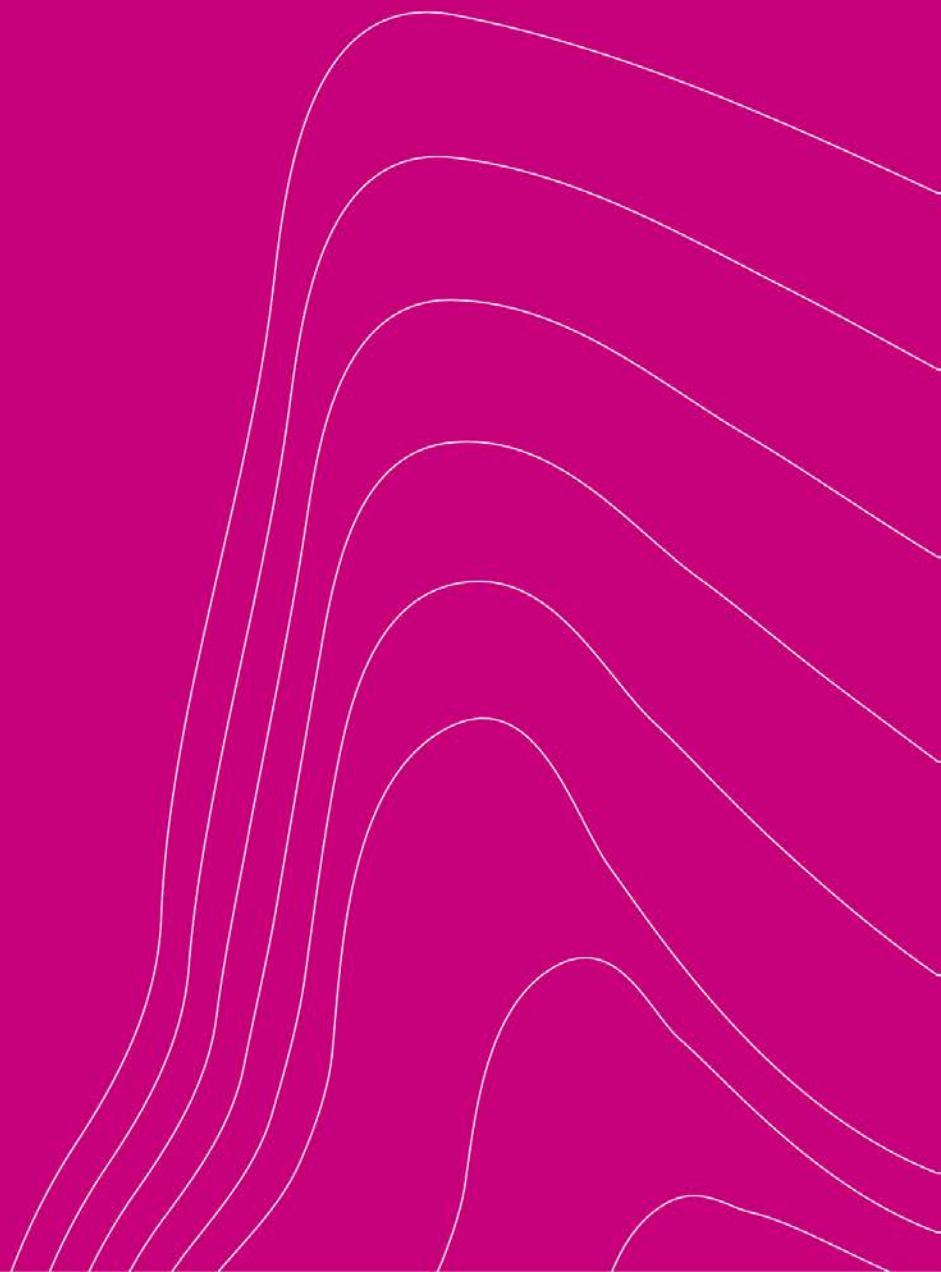


RHO ADVISEURS

DATUM 06-03-2023
KENMERK 20221230/57947/RKe

PROJECT Tijdelijke woningen Oss (Gewandeweg)

OPDRACHTGEVER BrabantWonen
PROJECTNUMMER 20221230



INHOUD

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en projectgrenzen	4
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	Bestaande en beoogde situatie	7
2.1.	Huidige situatie	7
2.2.	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3.	Ruimtelijk beleidskader	16
3.1.	Rijksbeleid	16
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.3.	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4.	Omgevingsaspecten	28
4.1.	Bedrijven en milieuzonering	28
4.2.	M.e.r.-beoordeling	29
4.3.	Akoestiek	32
4.4.	Bodem	33
4.5.	Natuur	34
4.6.	Externe veiligheid	38
4.7.	Luchtkwaliteit	40
4.8.	Mobiliteit en parkeren	41
4.9.	Archeologie	44
4.10.	Water	45
4.11.	Geur en veehouderijen	47
4.12.	Gezondheid	48
4.13.	Landschap	51
Hoofdstuk 5.	Juridische planbeschrijving	54
5.1.	Omgevingsvergunning	54
Hoofdstuk 6.	Financiële uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 7.	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7.1.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	56
7.2.	Inspraak	56
Bijlagen		57

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

BrabantWonen is voornemens om 100 flexwoningen te realiseren op een terrein aan de Gewandeweg in Oss. De Woningcorporatie doet dit in samenwerking met de gemeente. De gemeente wil daarnaast nog de mogelijkheid bieden voor het realiseren van maximaal 12 tiny houses op deze locatie. Zowel de flexwoningen als tiny houses zijn tijdelijke woningen.

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 tot 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. 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 tweesporenbeleid 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 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.

In de prestatieafspraken 2021-2024, worden vier locaties benoemd voor een totale realisatie van circa 240 tijdelijke woningen. 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.

Dit project is dus bedoeld om de acute druk op de huidige woningmarkt te verlichten en het is de bedoeling dat deze woningen snel gerealiseerd kunnen worden. De woningen moeten na maximaal 30 jaar weer verwijderd worden.

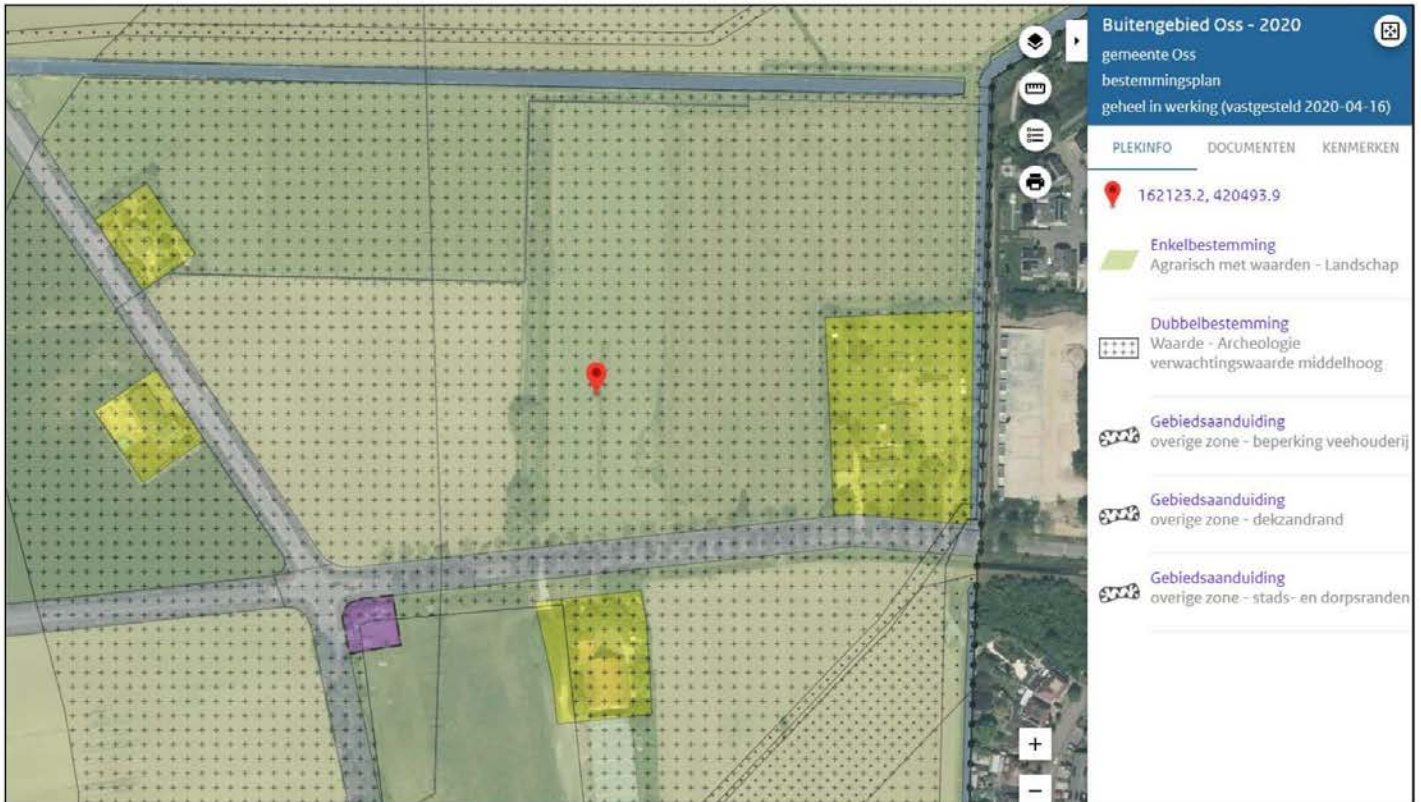
Het initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om toch mee te kunnen werken aan dit initiatief dient, naast de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, omgevingsvergunning te worden verleend om voor wat betreft het gebruik van de gronden te mogen afwijken van het bestemmingsplan. In het belang van een soepele doorlooptijd van de procedure is ervoor gekozen de omgevingsvergunning in twee fasen aan te vragen. De eerste fase omvat de aanvraag van de omgevingsvergunning voor 'afwijkend gebruik', de tweede fase omvat te zijner tijd de aanvraag voor de daadwerkelijke bouw van het project. Een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt die ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging en projectgrenzen

Het projectgebied bevindt zich in het buitengebied, maar direct aansluitend aan het stedelijk gebied, ten noordwesten van Oss. Het projectgebied ligt grofweg tussen de Gewandeweg, Huizenbeemdweg, Mikkeldonkweg en Visstraat. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich het stedelijk gebied. Aan de noordzijde bevindt zich een A-watgang van waterschap Aa en Maas. In het bijzonder gaat het om het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Oss, sectie N, nummer 135 (ged.). Momenteel is het projectgebied in gebruik als landbouwgrond met wisselende teelten. De omvang van het projectgebied bedraagt ongeveer 3,5 hectare.

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' dat op 16 april 2020 is vastgesteld. Volgens het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'. Het beoogde project past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat woningen niet zijn toegestaan binnen de enkelbestemming.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied-Oss - 2020'. Het projectgebied is met rode marker aangeduid. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

Deze onderbouwing bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op relevante omgevings- en milieuaspecten. De juridische vormgeving van het projectbesluit is neergelegd in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de financiële uitvoerbaarheid geregeld. Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2. BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1. Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen ten westen van de buurt Klein Mikkeldonk. Het projectgebied zelf maakt deel uit van de buurt Langendonk in de wijk Buitengebied-Noord. De locatie ligt grofweg tussen de Gewandeweg, Huizenbeemdweg, Mikkeldonkweg en Visstraat. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich het stedelijk gebied van Oss. Aan de noordzijde bevindt zich een A-watergang van waterschap Aa en Maas. Het projectgebied is, net als het perceel ten westen van het projectgebied, in gebruik als landbouwgrond met wisselende teelten, waaronder maïs.



Foto van het terrein d.d. 16 augustus 2022 vanaf de Gewandeweg uit zuidoostelijke richting (Bron: Cyclomedia, Streetsmart)



Foto van het terrein d.d. november 2020 vanaf de Gewandeweg uit zuidoostelijke richting (Bron: Google Streetview)

2.1.1. Gebiedsanalyse

Het projectgebied ligt ten noordwesten van Oss, tegen de wijk Mikkeldonk. Deze wijk is gebouwd in de jaren 90 van de vorige eeuw en bestaat volledig uit laagbouw in de vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijenwoningen. Rondom Mikkeldonk is een groenstrook met een brede watergang aanwezig. De noordoosthoek van het projectgebied grenst aan een parkstrook met wandelpaden. Dit parkje sluit weer aan op een aantal brede bosstroken aan de Mikkeldonkweg. De woningen van de wijk staan met de achter- of zijkanten richting het projectgebied. Ten zuidoosten van het projectgebied is een klein woonwagenveld. Vanuit de Forel is een doodlopende weg richting projectgebied.

De polder

Het projectgebied ligt in de open polder. Er zijn in westelijke en noordelijke richting verre zichtlijnen en er is sprake van een enorme weidsheid. In de polder zijn vrijwel geen bomen aanwezig, afgezien van erfbeplanting bij de enkele boerderijen die er staan. Vanaf de boerderijen aan de Huizenbeemdweg 24 en 39 is zicht op het projectgebied.

Water

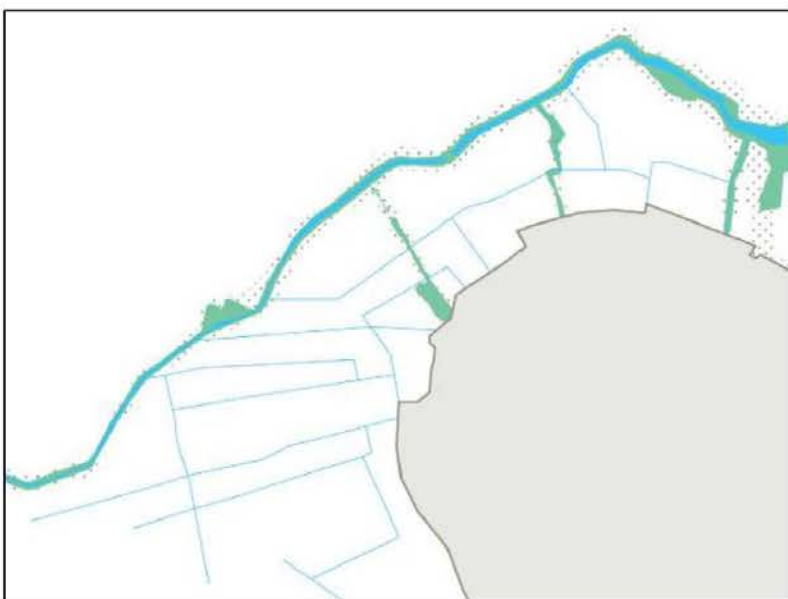
Op ongeveer een kilometer afstand van de planlocatie loopt de Hertogswetering, welke van oost naar west door het buitengebied van Oss loopt. Aan de noordzijde van Oss zijn een aantal natuurstroken met wandelpaden die de stad met de Hertogswetering verbinden. Aan noordzijde van het projectgebied loopt een brede watergang van zo'n 5 meter breed. Deze sluit aan op de Hertogswetering. Aan de westzijde van het projectgebied loopt een smalle sloot, met wilgenopschot.

Gewandeweg

Aan de zuidzijde van het projectgebied loopt de Gewandeweg, een doorgaande route tussen Oss en Den Bosch. De weg heeft geen vrijliggende fietspaden. Deze weg wordt als sluiproute gebruikt. Ook wordt er hard gereden. Ter hoogte van het projectgebied is laanbeplanting van essen aanwezig. Ter hoogte van de kruising met de Huizenbeemdweg stopt deze laanbeplanting. Komende vanuit Oss, rijdend over de Gewandeweg, ontplooit zich plotseling een zeer open landschap; er is een zeer abrupte overgang tussen stad en land. Vanaf het westelijk deel van de Gewandeweg is het zicht op Oss groen, door de park- en bosstroken die de stad scheiden van de polder.

De randen van Oss

De westrand van Oss kenmerkt zich door een scherp contrast tussen de dichte stad en het open landschap, met opgaande, dichte groene rand. Een aantal groene vingers/ inprikkers lobben verbinden de stad met het land. Deze groene lobben hebben een halfopen karakter.



Scherp contrast tussen dichte stad en open landschap



Groene lobben verbinden de stad met het land

2.1.2. Landschap

Landschapstypen

De nota Landschapbeleid (2015) gaat uit van de vijf landschapstypen die in Oss voorkomen: de uiterwaard, de oeverwal, het komgebied, de dekzandrand en de zandrug. Het plangebied ligt nog net op de dekzandrand, op de grens met het komgebied. Qua uitstraling lijkt het plangebied meer op het komgebied dan op dekzandrandgebieden, vanwege het open karakter.

De dekzandrand

De dekzandrand is een overgangszone van het lageregelegen kleigebied naar de hogeregelegen dekzandrug. De dekzandranden zijn van oudsher de meest geschikte bewoningsplaatsen; vrijwel de gehele kern Oss ligt op deze rand.

De dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een halfopen tot besloten karakter en met nabij de kernen een onregelmatig verkavelingspatroon. Op grotere afstand van de kernen en buurtschappen zijn later ontstane nieuwere, grootschaliger, rationele en lineaire ontginningen te vinden, zoals ook in het projectgebied. Kenmerkend zijn de opgaande elzensingels op de kavelgrenzen.

De delen van de dekzandrand die niet bebouwd zijn, zijn voornamelijk in agrarisch gebruik. Ze bestaan uit grootschalige land(- en tuin)bouwlanden die meestal een grote mate van openheid hebben. Zo ook ten westen van de stad Oss. De zogenaamde groene lobben (of vingers), die vanuit het buitengebied de stad 'inprikken' bevinden zich ook op de dekzandrand.

De grens tussen de dekzandrand en het open komgebied is nabij het projectgebied eigenlijk niet zichtbaar; de dekzandrand loopt vrijwel ongemerkt over in de lager liggende rivierkom.

Het komgebied

De komgronden beslaan een groot gedeelte van het grondoppervlak van de gemeente Oss. Deze kleiige, relatief laaggelegen polders, worden begrensd door de oeverwal in het noorden en de dekzandrand in het zuiden. Het landschap is grootschalig, open tot zeer open en wordt gekenmerkt door een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door de openheid, de smalle slagenverkaveling, waterlopen, enkele kades, boerderijen al dan niet met erfbeplanting, een aantal eendenkooien. De openheid in het komgebied is zeer kenmerkend en uniek in het Oost-Brabantse land.

De Hertogswetering is gelegen in het laagste gedeelte van de kom en vormt een belangrijke lijn in het landschap. De open komgebieden zijn van groot belang voor weidevogels. Het is een belangrijk foerageergebied voor vogels als bijvoorbeeld de grutto.



1900



1950

Historie

Op de kaart van rond 1900 is te zien dat de uitbreiding van Oss de gronden in de omgeving van het projectgebied nog niet bereikt hebben. Het projectgebied vormt een groot weide gebied, waarschijnlijk in gebruik als hooiland. Direct ten oosten van het projectgebied is de kleinschalige slagenverkaveling, met beplanting op de kavelgrenzen te zien. Dit waren akkers. Ten noordwesten van het projectgebied liep een noordoost- zuidwest gerichte doorgaande sloot met een pad erlangs. In de periode tussen 1900 en 1950 is er weinig veranderd in het gebied. Wel zijn een tweetal wegen die naar de kleinschalige akkers liepen verhard.

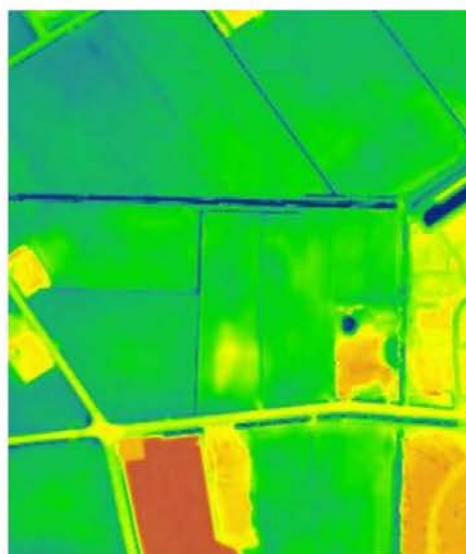
Rond 1990 is een deel van de woonwijk Ussen, ten zuiden van het projectgebied, ontwikkeld. Verder is de hoogspanningsleiding aangelegd. Het buitengebied is verder ontwikkeld en er zijn relatief veel boerderijen bij gekomen. Ook op het projectgebied zijn een tweetal erven ontstaan (waarschijnlijk boerderijen). Opvallend is de kavelrichting, die aan de westzijde noord-zuid gericht is, en aan de noord zijde noordwest- zuidoost gericht. In de periode tussen 1990 en nu zijn de woonwijken Mikkeldonk en Mettegeupel ontwikkeld. Ook zijn de aanleg van enkele bosjes nabij de Mikkeldonkweg, deels als uitloopgebied voor de nieuwe wijk, opvallend. De boerderij aan de zuidwest zijde van het projectgebied is verdwenen.



1990



2023



Uitsneden Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) van de omgeving (links) en het projectgebied (rechts)

Hoogteligging

Op de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) is te zien dat aan de noord- en westzijde van het projectgebied de laagste gronden liggen (blauw) en aan de zuidoostzijde de hoogte (oranje). Ook is de verhoogde ligging van de vuilstort aan de zuidzijde goed te zien. Inzoomend op het projectgebied valt de iets hogere ligging van de twee plekken in het zuiden van het projectgebied, en de lageregelegen sloten rondom het perceel op. Aan de westzijde van het perceel loopt (op een kwart) een noord-zuid gerichte laagte/ greppel.

2.1.3. Natuur

De Hertogswetering (NNN) vormt een belangrijke structurerende natte verbinding. Tegen de Hertogswetering aan, en tussen Mikkeldonk en de Hertogswetering liggen kleine natuurgebieden (NNB). Er ligt geen Natura2000gebied in de buurt.

De open komgebieden zijn van groot belang voor weidevogels. Het is een belangrijk foerageergebied voor vogels als de grutto. De bestaande doorgaande structuren in het komgebied, zoals de Hertogswetering vormen natte ecologische verbindingzones. Op de dekzandrand is de aanwezigheid van elzen-essen of eikenhakhoutbosjes en kavelrandbeplanting (met name elzensingels) zijn ecologisch gezien waardevol. Vanuit ecologisch oogpunt is het leggen van een relatie tussen zand- en kleigebied wenselijk. Vooral in en aan de rand van weidevogelgebieden is de aanwezigheid van opgaande beplanting niet wenselijk. Weidevogels zijn namelijk erg gebaat bij openheid. Zelfs struweel en riet zijn niet wenselijk, omdat hier predators als vossen kunnen schuilen. Het grondwaterpeil verhogen heeft een gunstig effect op de weidevogelstand. De parkachtig ingerichte rand van Mikkeldonk is naast recreatief ook ecologisch van waarde.

2.1.4. Verkeer en recreatieve routes

De Gewandeweg vormt een belangrijke oostwest verbinding tussen Oss en Den Bosch. Met name aan de noordzijde van Oss zijn diverse wandel- en fietsroutes aanwezig. Aan de oostzijde van het projectgebied is een wandelroute aanwezig, die de stadsrand volgt.

2.1.5. Kernkwaliteiten

Naar aanleiding van voorgaande analyse komen de volgende kernkwaliteiten voor het projectgebied naar voren:

- ligging op de dekzandrand, grenzend aan het open komgebied;
- openheid van het komgebied ten westen en noorden;
- aanwezigheid water/ nat gebied;
- verre zichtlijnen in noordelijke en westelijke richting;
- noord-zuid structuur;
- groene stadstrand Oss;
- scherp contrast tussen dichte stad en open landschap, met opgaande, dichte groene rand;
- groene vingers/ inprikkers verbinden stad en land (met halfopen karakter);
- aan noordzijde van plangebied komen twee verkavelingsrichtingen samen; de kavelstructuur van het plangebied kent een noord-zuid verkaveling. Ten noorden van plangebied juist een noordwest- zuidoost verkaveling. Komt samen bij brede sloot aan noordzijde;
- de kenmerkende opgaande elzensingels (met name in noord-zuid richting) op de dekzandrand;
- hoogten: lage ligging, twee hoogtes in zuiden;
- natuur: weidevogelgebied aan noordwestzijde/ parkachtige inrichting aan oostzijde (rand Mikkeldonk);
- natuurstroken met wandelpaden die de stad met de Hertogswetering verbinden aan de noordzijde van Oss.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Programma

Het beoogde project voorziet in 100 flexwoningen (2- en 3 kamerappartementen in twee of drie bouwlagen) en 12 tiny houses voor een periode van 30 jaar. Deze flexwoningen zijn bedoeld om de acute druk op de huidige woningmarkt te verlichten. Hiermee wordt op korte termijn flexibeler op een veranderende vraag ingespeeld en is het tevens een moderne

manier om snel kwalitatief goede woningen toe te voegen. 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.

2.2.2. Stedenbouwkundig en landschappelijke uitgangspunten en ontwerprichtlijnen

Vanuit de analyse in paragraaf 2.1 en de kernkwaliteiten die daaruit naar voren zijn gekomen zijn een aantal ontwerprichtlijnen en uitgangspunten geformuleerd voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Structuur

- een groene hoofdstructuur maken, die -als de woningen verdwenen zijn- behouden blijft en zorgt voor een recreatieve en ecologische meerwaarde in het gebied;
- de groene hoofdstructuur van de west- en noordrand van Oss met halfopen groene lobben en dichte randen doorzetten in het projectgebied;
- behoud scherp contrast open land en besloten stad;
- rationele inrichting;
- lijnen in noordzuid richting;
- een centrale pleinruimte t.b.v. ontmoeting en ontspanning;
- relatie met Mikkeldonk vergroten;
- open zicht in noordelijke- en zuidelijke richting.

Water

- water belangrijke rol laten spelen;
- waterberging in de vorm van sloten en/of poelen;
- in lage delen van het projectgebied poelen/ wadi's.

Groen

- groene vinger/ groene lob ontwikkelen in aansluiting op de open groene strook onder het hoogspanningsnet;
- zicht vanaf westzijde op groen, niet op bebouwing;
- maken van een randpark, aansluitend aan de groene parkstrook aan de noordoostzijde (zie Structuurvisie Oss-West);
- kenmerkende opgaande elzensingels in noordzuid richting op de dekzandrand kopiëren.

Natuur

- ecologische verbinding in noordzuid richting (klei en zand);
- ecologische waarde vergroten door aanleg bosstroken, flauwe taluds watergangen;
- streven naar meer biodiversiteit;
- nieuwe natuurstrook met wandelpad maken die de stad met de Hertogswetering verbindt aan de westzijde van Oss.

Routes/ ontsluiting

- auto ontsluiting vanaf Gewandeweg, langzaam verkeersontsluitingen aan noord- en oostzijde; Ter hoogte van deze ontsluiting worden snelheidsremmende maatregelen getroffen in de vorm van een plateau. De bebouwde komgrens die nu vóór de geplande ontsluitingsweg ligt (ter hoogte van de Brasem), wordt verschoven richting de kruising Gewandeweg/Huizenbeemdweg. De maximum snelheid wordt hiermee teruggebracht van 60 km/uur naar 50 km/uur. Deze maatregelen worden uitgewerkt in het inrichtingsplan.
- wandelroute(s), aansluitend aan bestaande padenstelsel;
- fietsroute aansluitend aan bestaande fietspadenstelsel;
- Gewandeweg als sluiproute 'aanpakken' met het terugdringen van snelheid en zo mogelijk aanleg vrijliggend fietspad.

Bebouwing

- clusters van woningen binnen de kamerstructuur. Ieder cluster heeft een eigen identiteit.

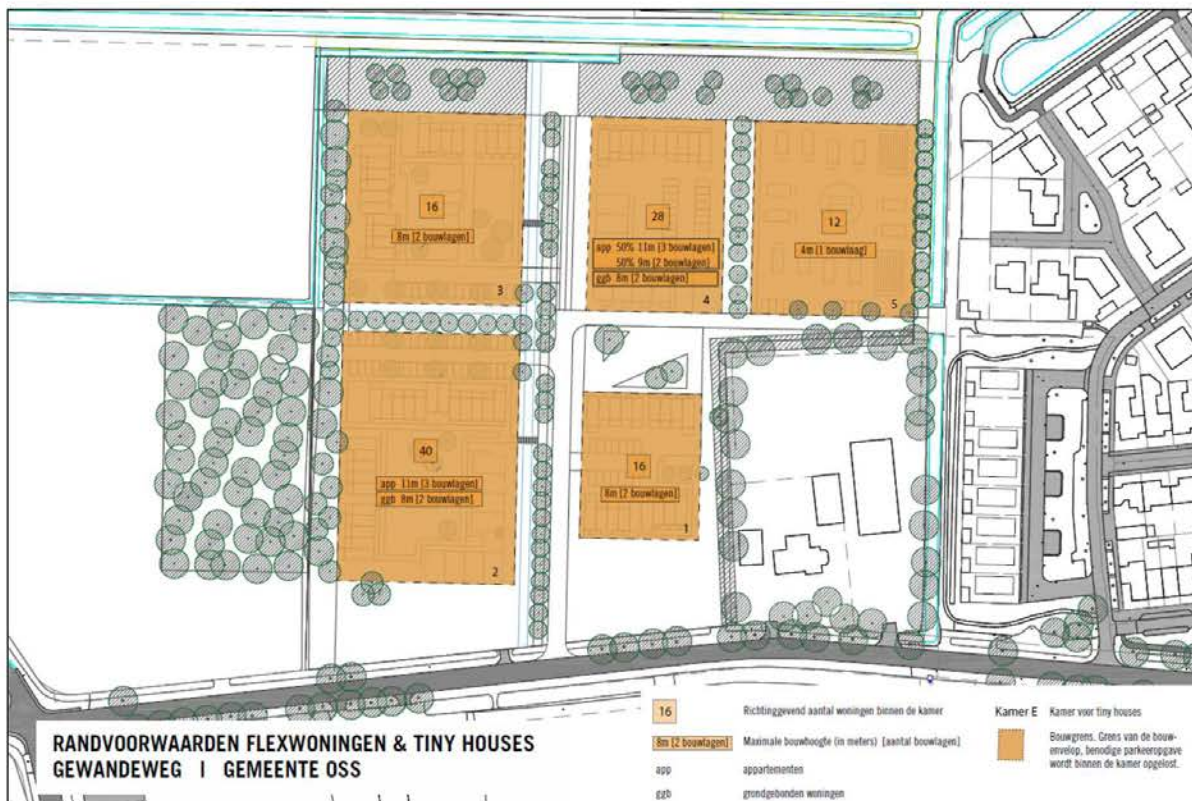
2.2.3. Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp

De 100 flexwoningen (39 appartementen en 61 grondgebonden woningen) en 12 tiny houses worden gerealiseerd in vijf clusters (kamers). Drie kamers liggen in de noordelijke helft van het projectgebied en twee kamers in het zuidelijke deel. Het perceel Gewandeweg 47 vormt de zesde kamer maar ligt niet binnen het projectgebied. Rondom Gewandeweg 47 zijn bomen aangeplant op eigen terrein. Om te waarborgen dat tussen het perceel en de nieuwe woonwijk een groene buffer blijft bestaan, wordt de aanplant van een smalle, maar dichte beplantingsstrook voorgesteld. Ook de andere kamers worden van elkaar onderscheiden door houtsingels, waarmee de noord-zuidrichting wordt benadrukt. In west-oost richting worden de kamers van elkaar gescheiden door enerzijds een watergang en anderzijds de centrale ontsluiting van het plangebied. Deze ontsluiting loopt in eerste instantie van één van de onderste kamers parallel aan de houtsingel naar het midden van het plangebied en vervolgt daarna in oostelijke richting haar weg. Hier wordt het plangebied met een fietsontsluiting op het bestaand stedelijk gebied aangesloten.

In de noordwestelijke kamer komen grondgebonden woningen (2 bouwlagen) en een parkeercluster voor deze woningen. Het parkeercluster ligt aan de rand van de kamer en de woningen liggen rondom een centrale groene ruimte. In de middelste kamer in het noordelijke deel van het plangebied komen appartementen in deels twee en deels drie bouwlagen. Ook hier is een parkeercluster voor de woningen voorzien. De noordoostelijke kamer biedt ruimte voor maximaal 12 tiny houses (één bouwlaag) met parkeerclusters voor deze woningen. De zuidwestelijke kamer bevat zowel grondgebonden woningen van twee bouwlagen als appartementen in drie bouwlagen. Aan de noordzijde van deze kamer is een parkeercluster voor deze woningen voorzien. De zuidoostelijke kamer bevat de hoofdontsluiting van het gebied. In deze kamer zijn ook grondgebonden woningen (twee bouwlagen) rondom een parkeercluster voorzien en een centrale pleinruimte.

Parallel aan de noordzuid-verbinding die door het projectgebied loopt, wordt een watergang aangelegd waarmee water het gebied in wordt getrokken. Halverwege takt de watergang af, waar deze de scheiding zal vormen tussen het noordwestelijke en zuidwestelijke kwadrant. Aan de noordzijde wordt een groenzone gerealiseerd in aansluiting op de bestaande stadsrand en wandelroutes. Ook worden hier zichtlijnen op het landschap gecreëerd.

Ten slotte is aan de westzijde van het projectgebied een vlak met groen gereserveerd. Het gaat om een bossage ter afscherming van de bebouwing. Hier zijn ook mogelijkheden voor het aanleggen van een voedselbos. Deze beoogde inrichting is niet strijdig met het vigerend bestemmingsplan (agrarisch) en maakt daarom geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning-aanvraag.



Randvoorwaarden tijdelijke woningen



Schetsontwerp projectgebied

2.2.4. Duurzaamheid

De woningen worden modulair en als mogelijk circulair en biobased gebouwd. Modulaire gebouwen kunnen hergebruikt, verplaatst of getransformeerd worden. Modulair vastgoed is daarmee een soort spaarbank van materialen, bouwdelen en grondstoffen die elke keer opnieuw kunnen worden gebruikt waardoor de economische restwaarde maximaal blijft. Het is (potentieel) een gesloten keten waarmee grote aantallen afval, verspilling en CO₂-uitstoot worden beperkt. Ook het aantal transportbewegingen van en naar een bouwplaats is vele malen lager dan bij traditionele bouwprojecten waardoor we minder wegverkeer, minder fijnstof en wederom minder CO₂-uitstoot realiseren.

De woningen hebben een kwaliteit voor een levensduur van tenminste 40 jaar, waardoor ze bij einde exploitatieperioden (30 jaar) opnieuw ingezet kunnen worden op een nieuwe locatie.

De woningen zijn all-electric woningen en daarmee gasloos. De verwarming van de woningen is dus ook elektrisch. Als de gebruikte elektriciteit groen wordt opgewekt, dan wordt er tijdens bewoning voor het verwarmen van de woning dus geen CO₂ geproduceerd. Naast elektrische verwarming zal een warmtepompboiler zorgen voor de warmwatervoorziening. En zullen de daken van de woonblokken maximaal voorzien worden met zonnepanelen. Waardoor de woningen zullen voldoen aan energielabel A.

Algemeen uitgangspunt is geen gebruik van materialen die schadelijk zijn voor mens en/of milieu. De toegepaste materialen tijdens de bouw en bij in gebruik name zijn gerecycled, van goed beheerde natuurlijke oorsprong of zijn aan het einde van de gebruiksduur eenvoudig te recyclen, zodat zij terugkeren in goed beheerde technische of natuurlijke (materiaal)kringlopen.

HOOFDSTUK 3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze onderbouwing. Gezien de aard van het project is rijksbeleid niet van belang, met uitzondering van de 'Ladder van duurzame verstedelijking'. Daarnaast wordt er alleen ingegaan op het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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.

Dit project voorziet in het realiseren van maximaal 112 flexwoningen voor de duur van maximaal 30 jaar. Voor een woningbouwlocatie volgt uit de jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het aantal flexwoningen en het feit dat ze langer dan 10 jaar mogelijk worden gemaakt op een locatie dat in het geldende bestemmingsplan niet bestemd is voor wonen, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dit betekent dat dit projectbesluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en dat de locatiekeuze gemotiveerd moet worden en dat een beschrijving van de behoefte nodig is.

Behoefte

In paragrafen 3.3.2 en 3.3.3 wordt toegelicht dat er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan de woningen uit voorliggend plan. Het programma is daarmee verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Locatie

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden of deze behoefte niet in stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarom is het van belang om te weten of het projectgebied binnen of buiten stedelijk gebied is gelegen. In artikel 1.1.1 Bro wordt het stedelijk gebied als volgt gedefinieerd:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het projectgebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied van Oss. Een locatie van deze omvang om met circa 112 flexwoningen een tijdelijke maar acute woningbehoefte op te vangen is binnenstedelijk niet voorhanden.

3.1.2. Nationale Woon- en Bouwagenda (2022)

Het programma 'Een thuis voor iedereen' is het 2e van de 6 programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. In het programma 'Woningbouw' van de Nationale Woon- en Bouwagenda is vervolgens opgenomen dat door de realisatie van voldoende betaalbare woonruimte de toegankelijkheid van de woningmarkt voor mensen uit aandachtsgroepen, spoedzoekers en starters verbeterd moet worden. Zogeheten flex- of transformatiewoningen kunnen snel worden gerealiseerd en helpen daarmee de woningnood acute te verkleinen. In het programma 'Woningbouw' is daarom de realisatie van 15.000 flex- of transformatie woningen per jaar als streefdoel opgenomen. Vanuit dit programma is door het Rijk een subsidie toegekend voor de realisatie van flexwoningen in Oss op de locatie van het projectgebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen. Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- **Burgers en bedrijven:** dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- **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.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Iov voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Binnen het projectgebied zijn rechtstreekse regels van toepassing voor grondwateronttrekking. Volgens Kaart 1: Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het projectgebied in zijn geheel aangeduid als 'Diep grondwaterlichaam' en 'Geen attentiezone waterhuishouding'. Volgens artikel 2.20 van de Interim omgevingsverordening is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Artikel 2.21 regelt dat onder bepaalde voorwaarden geen vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is vereist als sprake is van de zone 'Geen Attentiezone waterhuishouding'. De rechtstreeks werkende regels voor landbouw

(kaart 2) zijn in dit geval niet relevant, aangezien de ontwikkeling geen betrekking heeft op het oprichten of wijzigen van een veehouderij.

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Voor dit projectgebied gaat het om de volgende thema's (voor zover van belang voor de gemeente):

- Verstedelijking afweegbaar
- Aardkundig waardevol
- Gemengd landelijk gebied
- Landelijk gebied
- Beperkingen veehouderij
- Stalderingsgebied

De aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' hebben betrekking op (de ontwikkeling van) veehouderijen. Hier is geen sprake van waardoor deze regelingen niet van belang zijn voor deze ontwikkeling. De instructieregels ten aanzien van 'Gemengd landelijk gebied' zijn eveneens niet relevant voor het gebruik van deze locatie als woonlocatie. Voor dit projectgebied zijn enkel de instructieregels 'Aardkundig waardevol gebied', 'Landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar' relevant. Hieronder wordt op deze instructieregels ingegaan.

Aardkundig waardevol gebied

Een project of plan binnen Aardkundig waardevol gebied moet mede gericht zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Volgens die kaart ligt het noordoostelijke deel van het projectgebied binnen het 'Peelrandbreukstelsel'. De Peelrand- en Feldbissbreuk zijn unieke voorbeelden van actieve breuken in los 'gesteente'. Hierdoor kunnen wijstgronden ontstaan, waarbij de hoger gelegen kant van de breuk natter is dan het lagergelegen land. De te beschermen aardkundige elementen zijn:

- Breukzones van het Peelrandbreukenstelsel en Feldbissbreuk;
- (Potentiële) Wijstgronden;
- (Zichtbare) hoogteverschillen bij breuken;
- Hydrologische werking bij breukzones (voorkomen van "lekprikken breuk").

In zijn algemeenheid mogen geen activiteiten plaatsvinden welke zorgen voor negatieve effecten voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk. Daarbij mogen geen activiteiten plaatsvinden die leiden tot een verdere achteruitgang van wijst en die een eventueel toekomstig herstel bemoeilijkt.

Landelijk gebied

In landelijk gebied moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9; een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving). In deze ruimtelijke onderbouwing moet gemotiveerd worden hoe dit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en hoe de uitvoering geborgd is.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Dit project betreft een tijdelijke functie. Met de provincie is afgesproken dat de functie van de betreffende gronden, in dit geval landbouwgronden, na de looptijd van de vergunning weer teruggebracht wordt naar de oorspronkelijke situatie. De voorwaarden voor het realiseren van de flexwoningen moeten in overeenstemming zijn met de beginselen van omkeerbaarheid van het project en het terrein.

Dat sluit niet uit dat initiatiefnemer wil investeren in een bepaalde landschappelijke kwaliteit op het terrein, maar wel van dusdanige aard, dat deze ná het verwijderen van de flexwoningen weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht kan worden. De huidige bestemming blijft immers een agrarische bestemming. Hiervoor is in de gebruiksovereenkomst met de initiatiefnemer opgenomen dat het perceel na 30 jaar in de oude staat moet worden opgeleverd. Tevens wordt onderzocht of de bestaande groene omkadering van het projectgebied versterkt kan worden. Deze versterking zal dan wel permanent van aard zijn. Het uitgangspunt is, dat over 30 jaar het aangelegde groen als 'bestaand' groen in stand wordt gehouden, overeenkomstig het beleid zoals dat nu geldt.

Verstedelijking afweegbaar

Artikel 3.42 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) schrijft voor dat de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen 'Stedelijk gebied' dient te leggen. Binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' is het onder voorwaarden mogelijk om in afwijking van artikel 3.42 te voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied (artikel 3.43). Deze voorwaarden zijn:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Beoordeling project

Dit project betreft een tijdelijke functie. Het uitgangspunt is dan ook om zo min mogelijk verandering aan te brengen aan de bodem in het gebied. In dat kader kan worden vermeld dat binnen het gebied met aardkundige waarden geen ingrepen zijn voorzien die voor negatieve effecten voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk zorgen. In die (noordoost)hoek van het projectgebied is immers een groenzone voorzien in aansluiting op de bestaande stadsrand. Voor het overige deel van het plangebied geldt dat de te realiseren bebouwing en verkeersstructuren na het verstrijken van de looptijd van de vergunning in zijn geheel kunnen worden verwijderd zonder blijvende impact op het gebied. De beoogde landschapsstructuren (watergangen en aanplant opgaand groen) sluiten aan bij de kwaliteiten van de omgeving en het is dan ook de bedoeling dat deze structuren nadien behouden blijven.

Het snel realiseren van een tijdelijk woonprogramma om te voorzien in een acute woonbehoefte is niet geheel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. Cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed is niet direct voor handen of het geschikt maken ervan is erg kostbaar. Binnen stedelijk zijn met name twee andere alternatieve onbebouwde locaties beschikbaar, te weten de locatie Meidoornlaan in Oss en een binnenstedelijke locatie in Ravenstein. Voor beide locaties wordt afzonderlijk een omgevingsvergunningprocedure doorlopen om hier eveneens tijdelijke woningen mogelijk te maken. Om toch snel te kunnen voorzien in de tijdelijke woonbehoefte is daarom gekeken naar locaties met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Deze gebieden komen namelijk voort uit provinciaal beleid en uitwerkingsplannen voor stedelijke en landelijke regio's en zijn in dat kader in de voormalige Verordening Ruimte en nadien de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gebieden waarop eventuele uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkeling zich bij uitstek dienen te richten. In hoofdstuk 2 is op basis van een (landschappelijk) gebiedsanalyse verkend wat de mogelijkheden zouden kunnen zijn voor tijdelijke woningen binnen het betreffende gebied, rekening houdende met de kernkwaliteiten van het gebied. Voorliggend plan laat zien dat het mogelijk is een tijdelijk woonprogramma te realiseren waarbij de bestaande kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd of juist worden versterkt, zodat er na afloop van de vergunningstermijn geen onomkeerbare negatieve effecten zijn. In paragraaf 3.1.1 en paragraaf 3.3.2 is gemotiveerd dat het woonprogramma past binnen de regionale afspraken voor woningbouw. Zodoende wordt aan de voorwaarden uit artikel 3.43 (Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar) van de lov voldaan.

Uit artikel 3.42 lid 2 volgt dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor o.a. wonen een zorgvuldig ruimtegebruik en een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert, rekening houdt met klimaatverandering (waaronder hittestress) en optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. In deze ruimtelijke motivering is gemotiveerd dat hiervan sprake is. Zo wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de omgevingskwaliteit en keuzen ten aanzien van ontsluiting en wordt in hoofdstuk 4 voor de relevante omgevingsaspecten gemotiveerd dat ter plaatse van het projectgebied een veilige en gezonde leefomgeving kan worden gewaarborgd.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de regels van de lov zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies. In de verordening is bepaald dat een bepaalde bestemming pas aan gronden mag worden toegekend als sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie. Voor ontwikkelingen binnen landelijk gebied geldt aanvullend dat de ontwikkeling in voldoende mate moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. Het betreft een tijdelijke ontwikkeling op landbouwgrond aan de rand van stedelijk gebied. De woningen worden modulair en circulair gebouwd. Modulaire gebouwen kunnen hergebruikt, verplaatst of getransformeerd worden. Modulair vastgoed is daarmee een soort spaarbank van materialen, bouwdelen en grondstoffen die elke keer opnieuw kunnen worden gebruikt waardoor de economische restwaarde maximaal blijft. De woningen gaan bij afloop tijdelijke omgevingsvergunning herplaatst worden naar een andere locatie, waar deze opnieuw ingezet kunnen worden als flexwoningen. Er is dan ook sprake van een duurzame herstructureringslocatie. Zoals in paragraaf 3.1.1 van deze toelichting te zien is, is daarbij toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De circulariteit en duurzaamheid van dit project is bovendien een meerwaarde.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

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

Al deze aspecten komen terug in deze ruimtelijke onderbouwing. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het project voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie planologische en milieuaspecten). Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit project zijn en dat het project voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

In paragraaf 4.13.2 wordt gemotiveerd hoe wordt omgegaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Korthedshalve volstaat hier de conclusie dat aan de verplichting bedoeld in artikel 3.9 van de lov wordt voldaan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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.

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.

Dit project voorziet met de realisatie van betaalbare flexwoningen (sociale huur), bedoeld voor een- en tweepersoonshuishoudens die hier maximaal tot einde tijdelijke omgevingsvergunning kunnen wonen in de acute woningbehoefte en verhoogt hiermee de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus.

3.3.2. Wonen

Woonvisie Gemeente Oss 2020

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.

Daarnaast neemt de druk op de sociale woningmarkt in Oss 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 ca 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. In deze uitbreidingswijk zijn plannen voor 2.500 tot 3000 woningen. Enkele woningcorporaties zullen daarvan 1.000 sociale huurwoningen bouwen. De bouw hiervan gaat op z'n vroegst in 2023 van start. 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 tweesporenbeleid 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 kortere 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 (mensen die staan ingeschreven bij WoonServiceRegionaal en het afgelopen jaar minimaal 1x hebben gereageerd op een woning) onder 1 en 2 persoons huishoudens tussen 24 en 34 jaar in Oss het grootst. De groep heeft over het algemeen een korte inschrijfduur, tot 1 jaar (*bron: Katoomba*).

In de prestatieafspraken 2021-2024, worden vier locaties benoemd voor een totale realisatie van circa 240 tijdelijke woningen. Met name in het stedelijk gebied, waarbij we werken met tijdelijke contracten. 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.

3.3.3. 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. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen uitvoerig geactualiseerd en deze wordt jaarlijks bijgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. In 2021 is de ambitie voor de omvang van de Osse woningbouwprogrammering tot 2035 bijgesteld (Rapportage Taskforce Versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen wonen Oss, 2021). De verhoogde ambitie voor woningbouwprogrammering speelt in op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

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

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

Verantwoording Wonen

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

Het plan

Voorliggend project maakt de ontwikkeling van maximaal 112 flexwoningen (appartementen en grondgebonden woningen) in de sociale huur mogelijk voor een periode van 30 jaar. De flexwoningen komen ten noorden van de Gewandeweg, tegen de wijk Mikkeldonk, en worden kant-en-klaar op de locatie geplaatst. Hierdoor kunnen er snel extra woningen worden gebouwd om in de grote behoefte van deze woningen te kunnen voorzien. 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. 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 Oss.

De behoefte aan woningen

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

Regionale kader woningbouw

De gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering is opgenomen in de Woondeal van de Regio Noord Oost Brabant (RNOB) en volgt de 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. Deze onderbouwing is gerelateerd aan de provinciale prognose van september 2020. De meest actuele provinciale prognose is van november 2023 en in de loop van 2024 zal de gemeente Oss de figuren zoals hierna getoond actualiseren zodat deze in lijn zijn met de meest actuele prognose. Uit de figuren blijkt echter dat er ten opzichte van de voorgaande prognose al een tekort was aan woningbouwplannen. Dat tekort is in het licht van de nieuwe, hogere, prognose alleen maar groter geworden.

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. (NB: het voorliggende plan voor de realisatie van maximaal 112 flexwoningen in Oss is reeds opgenomen in de concrete plancapaciteit).

bandbreedte opgave woningvoorraad		gemeente Oss	
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2023 t/m 2032	5.270	5.985	5.012
2032 t/m 2039	2.561	2.371	0
Totaal	7.381	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. Het voorliggende plan voor maximaal 112 woningen is reeds opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Duidelijk is dat de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken blijft en er nog forse tekorten zijn.

De woningbehoefte in het stedelijk gebied

De woningprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het stedelijke gebied Oss Berghem zijn dit ook de kernen Geffen en Ravenstein. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijk gebied weer. De maximaal 112 woningen van het plangebied zijn reeds opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat deze woningen qua omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het stedelijk gebied.

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

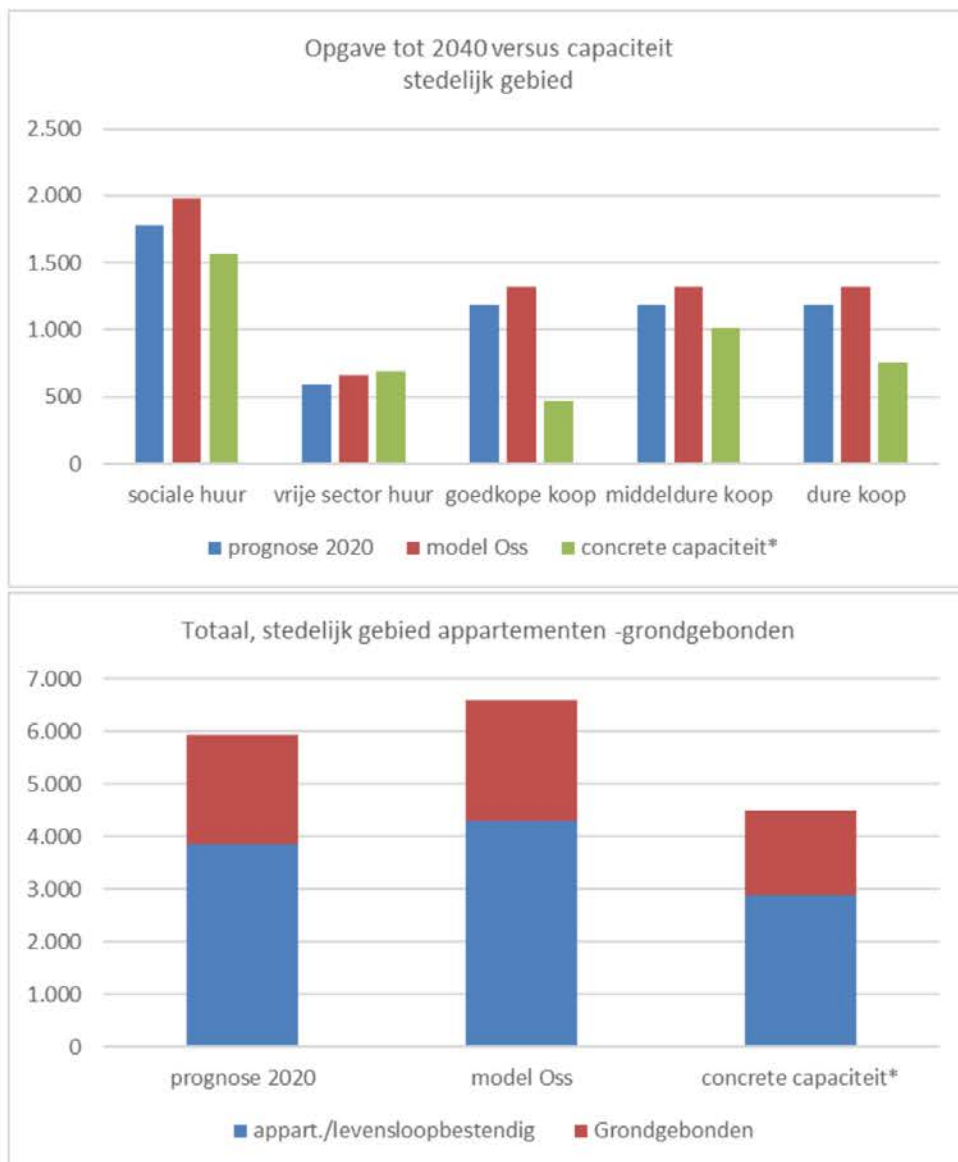
* inventarisatie augustus 2023

Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de behoefte

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

¹ De prijssegmenten 2023 zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 240.000; koop middelduur, > € 240.000 < € 405.000, koop duur > € 405.000. Deze prijsgrenzen zijn gekoppeld aan landelijke standaarden zoals de liberalisatiegrens, de NHG grens en de consumentenprijsindex en zullen daarom per jaar meebewegen met deze landelijke standaarden.

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het stedelijk gebied weergegeven. Voorliggend programma, met maximaal 112 flexwoningen, past binnen deze behoefte.



Duidelijk is dat het voorliggende plan in belangrijke mate voorziet in de behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens in de sociale huursector. Ook na realisering van dit plan blijven er nog tekorten in dit segment.

De conclusie is dan ook dat de beoogde flexwoningen in voorliggend plan aansluiten bij de behoefte aan woningen op de korte termijn om de immense woningvraag te verminderen. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijkingen en sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en gemeente Oss.

3.3.4. Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem

De Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem vormt samen met de gebiedsvisies voor het Buitengebied en voor Stadjes & Kernen de bouwstenen voor de integrale omgevingsvisie voor de gemeente Oss. De omgevingsvisie is een van de belangrijke beleidsinstrumenten onder de Omgevingswet die op 1 januari 2024 wordt ingevoerd. In de gebiedsvisie geeft gemeente Oss aan wat de visie en voorstellen zijn voor de ontwikkeling van het stedelijk gebied Oss-Berghem. Dit wordt gedaan aan de hand van verschillende thema's: gezond & veilig, duurzaam (energie, klimaat & biodiversiteit), ondernemen, wonen en mobiliteit. Ook zijn een aantal bijzondere deelgebieden binnen het stedelijk gebied onderscheiden die nu al in ontwikkeling zijn en waaraan ook de komende jaren nog wordt gewerkt, maar ook nieuwe gebieden waarmee komende jaren aan de slag wordt gaan.



In de visie Stedelijk gebied Oss-Berghem is specifiek een visie opgenomen voor 'Nieuw duurzaam woongebied Oss-West.' Ten noorden van de spoorlijn, aansluitend aan het bestaande stedelijke weefsel wil gemeente Oss gefaseerd en adaptief een nieuw, eigentijds en duurzaam woongebied voor circa 3.000 woningen ontwikkelen. Hiermee kan ook op de middellange termijn worden voorzien in de verwachte woonbehoefte. Uitgangspunt is een duurzaam, groen ontwerp met een eigen signatuur, verbonden met de bestaande stad en het omliggende landschap. Ook een groene wijk met gevarieerde woonmilieus, duurzaam ontsloten en met voorzieningen nabij. Een woongebied met meerwaarde voor het woon-dna van Oss en die de karakteristiek van Oss als ontspannen en groene woongemeente versterkt.

Toets project

Dit project heeft betrekking op tijdelijke woningen voor de huisvesting van onder andere aandachtsgroepen. Het project voorziet op korte termijn in een actuele behoefte. De woningen zijn tijdelijk en kunnen worden gebruikt in de periode dat het nieuwe woongebied Oss-West wordt gerealiseerd. Bij het stedenbouwkundig ontwerp zijn water, bodem en groen als leidende principes gebruikt en is een verbinding gelegd met het bestaande stedelijk weefsel en het omliggende landschap. Het project past binnen de kaders die in de gebiedsvisie Stedelijk gebied Oss-Berghem worden gegeven, maar staat tegelijk vanwege de tijdelijkheid ook de (middel)lange termijn doelstellingen in het gebied niet in de weg.

HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse relevante omgevingsaspecten waarmee voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het project rekening dient te worden gehouden.

4.1. Bedrijven en milieuzonering

4.1.1. Wettelijk kader

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.

Deze afstanden in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009" zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het projectgebied is aan te merken als een rustige woonwijk. Een overschrijding van de wettelijke normen (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar), zoals besproken in voorgaande en volgende hoofdstukken, is niet toelaatbaar.

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

4.1.2. Toets project

De omgeving van het projectgebied kan worden gekenmerkt als een rustig buitengebied met verspreid liggende agrarische bedrijvigheid en enkele woonbestemmingen in de directe omgeving. Ten oosten ligt een 'rustige woonwijk', waar nauwelijks andere functies voorkomen dan de functie wonen met ondergeschikte aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven.

Op een afstand van 200 meter of verder van het projectgebied komen geen bedrijven voor die van invloed zijn op dit projectgebied of andersom. Hierna wordt ingegaan op de meest relevante (agrarische) bedrijven en activiteiten binnen 200 meter van het projectgebied.

Nutsvoorziening hoek Gewandeweg/Huizenbeemdweg

Het betreft een rioolgemaal op ruim 80 meter van de dichtstbijzijnde flexwoningen. Een rioolgemaal (SBI2008-code 3700B) heeft een richtafstand van 30 meter vanwege geur en 10 meter voor geluid. Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Agrarisch bedrijf Mikkeldonkweg 32

Op het adres Mikkeldonkweg 32 rust een agrarische bestemming met aanduiding dat ook een veehouderij is toegestaan. Het gaat om een melkrundveebedrijf met ook (de mogelijkheid tot) akkerbouw. En rundveebedrijf (SBI2008-code: 0141, 0142) heeft volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 100 meter vanwege geur en 30 meter vanwege stof en geluid. Akkerbouw (SBI2008-code: 011, 012, 013) heeft een richtafstand van 30 meter vanwege geluid en 10 meter vanwege geur, stof en gevaar. Het projectgebied ligt op ruim 100 meter ten zuiden van het agrarisch bouwvlak en daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied (op meer dan 100 meter) komen nog meer veehouderijen voor. Voor agrarische bedrijven geldt in het algemeen dat de richtafstand vanwege geluid en stof (ongeacht de diersoort of vorm van akker- of tuinbouw) nooit meer dan 50 meter bedraagt en de richtafstand voor gevaar maximaal 10 meter bedraagt. Aan deze richtafstanden

wordt per definitie voldaan. Voor wat betreft het aspect geur moet worden opgemerkt dat niet de richtafstanden uit de VNG-publicatie maar de afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn. In paragraaf 4.11 wordt hier nader op ingegaan.

Gelet op het voorgaande zijn er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor dit project. Ter plaatse kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Voor het aspect geur van veehouderijen wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

4.2. M.e.r.-beoordeling

4.2.1. Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Met het voorliggende project wordt in flexwoningen voorzien. Gezien de aard van het project kan deze worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'* De (relevante) drempelwaarde van categorie D11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende project voorziet in maximaal 112 flexwoningen en overschrijdt daarmee geen van de aangegeven drempelwaarden.

Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van D11.2 van de D-lijst blijft moet voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer moet een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) opstellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Oss, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

4.2.2. Toets project

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen. De achterliggende gedachte bij de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. (-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling (2014/52/EU) een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Bij de beslissing of voor het project wel of geen m.e.r. nodig is houdt het bevoegd gezag rekening met deze criteria:

- kenmerken van het project;
- locatie van het project;
- soort en kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Beschrijving
<i>Omvang van het project</i>	Het project omvat de bouw van maximaal 112 flexwoningen. Dit valt onder de D lijst, artikel 11.2 van het Besluit m.e.r. (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.) Daarbij geldende volgende drempelwaarden: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer. De geplande ontwikkeling blijft dus ver beneden de drempelwaarden van de m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor activiteiten die op de D lijst voorkomen maar onder drempelwaarden liggen, dient wel een (vormvrije)m.e.r. beoordeling te worden uitgevoerd.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Ter plaatse of in de directe nabijheid van het project spelen momenteel geen andere projecten waarmee cumulatie van effecten te verwachten is.
<i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>	De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie afvalstoffen</i>	Door de activiteit komen geen relevante afvalstoffen vrij.
<i>Verontreiniging en hinder</i>	Tijdens de bouwfase is mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en -werkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden.
<i>Risico voor ongevallen</i>	Er wordt geen toename van het risico op ongevallen verwacht. In het gebied wordt niet gewerkt met gevaarlijke stoffen. De activiteit zelf levert in de aanlegfase en gebruiksfase geen extra risico op ongevallen.

Criteria	Beschrijving
<i>Bestaand grondgebruik</i>	Het betreft onbebouwde agrarische gronden aan de Gewandeweg met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.
<i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.
<i>Opnamevermogen milieu met aandacht voor:</i>	
- Beschermde gebieden	De projectlocatie ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de omgeving uitgesloten zijn. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 9,5 kilometer (gebied Rijntakken) op relatief grote afstand gelegen. Vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied, de aard van de ingreep (het realiseren van flexwoningen) en de aanwezigheid van woningen, infrastructuur en agrarisch landschap tussen het Natura 2000-gebied en het projectgebied kunnen negatieve effecten door trillingen, geluid en visuele verstoring als gevolg van de voorgenomen ingreep worden uitgesloten. Gevolgen vanwege stikstofdepositie zijn ook uitgesloten, middels het stikstofonderzoek in de bijlage bij deze toelichting.
- Gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Niet van toepassing.
- Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het projectgebied is gelegen in een buurt die volgens CBS Wijken en buurten 2022 met 532 adressen per km² kan worden aangemerkt als 'weinig stedelijk' (gemiddelde omgevingsadressendichtheid 500 tot 1000 adressen per km²). Het gebied is niet aangewezen als aardkundig of cultuurhistorisch waardevol gebied. Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er twee vindplaatsen binnen het plangebied aanwezig zijn. Met een selectiebesluit(MP21a84) heeft gemeente Oss besloten beide vindplaatsen opgegraven dienen te worden (behoud ex situ). Deze opgraving heeft reeds plaatsgevonden.

Criteria	Beschrijving
<i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i>	Het betreft de aanleg van flexwoningen. De activiteit is zeer lokaal, de aard en omvang zijn beperkt. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet negatief wordt beïnvloed.
<i>Grensoverschrijdend karakter</i>	De effecten hebben geen landsgrensoverschrijdende effecten.
<i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>	Effecten zijn verwaarloosbaar of middels maatregelen mitigeerbaar en lokaal van aard.

<i>Waarschijnlijkheid effect</i>	Hindereffecten in de aanlegfase zijn te verwachten in verband met uitvoeringswerkzaamheden. In de gebruiksfase zijn geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.
<i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>	De aanlegfase levert tijdelijk effecten op in verband met de uitvoeringswerkzaamheden. Na planrealisatie verdwijnen deze effecten. Er treden geen effecten op in de gebruiksfase. Er is sprake van een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van maximaal 30 jaar. Daarna zullen de woonunits worden verwijderd.

4.3. Akoestiek

4.3.1. Wettelijk kader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximumhoogte, mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

4.3.2. Toets project

Industrielawaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen de wettelijke geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Dit aspect is dan ook niet aan de orde voor dit project.

Spoorweglawaaï

Het projectgebied ligt op ongeveer 1,5 km van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen en ligt daarmee buiten de geluidzone van deze spoorlijn. Dit aspect is dan ook niet aan de orde voor dit project.

Wegverkeerslawaaï

Het voorliggende project voorziet in realisatie van maximaal 112 flexwoningen binnen de wettelijke geluidzone van meerdere wegen. Tijdelijke omgevingsvergunningen hoeven niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. De goede ruimtelijke ordening eist echter wel dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden is voor dit project een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de gezoneerde Huizenbeemdweg en Mikkeldonkweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Het laten vaststellen van hogere waarden is voor beide wegen niet aan de orde.

De geluidbelasting vanwege Gewandeweg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Doelmatige maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële redenen niet gewenst. Een effectieve maatregel om de geluidbelasting op alle woningen te reduceren is de Gewandeweg te voorzien van geluidreducerend asfalt in plaats van standaard asfalt. Het laten vaststellen van hogere waarden blijft nodig. Ook het verlagen van de wettelijke snelheid naar 30 km/uur is een effectieve maatregel gebleken. Bij deze maatregel is het laten vaststellen van hogere waarden niet meer aan de orde. Deze maatregelen zijn ter overweging aan de gemeente en kunnen bij een eventuele herinrichting van deze weg om de verkeersveiligheid te verbeteren worden meegenomen.

De locatie ligt in het gebiedstype 'landelijk gebied met lage geluiddruk' van de gemeentelijke Geluidnota. In dit gebiedstype zijn hogere waarden met uitzondering mogelijk. De gemeente Oss heeft aangegeven voor deze tijdelijke woningen een uitzondering te maken en te willen afwijken van het geluidbeleid door hogere waarden toe te staan voor de nieuwe woningen op de locatie Gewandeweg. Toetsing heeft aangetoond dat er wordt voldaan aan de voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden conform de gemeentelijke Geluidnota. Het vaststellen van hogere waarden is nodig vanwege de Gewandeweg voor 9 grondgebonden woningen en 15 appartementen van variërend van 49 dB t/m 55 dB. De procedure voor het vaststellen van deze hogere waarden loopt gelijk op met de procedure van de omgevingsvergunning voor de flexwoningen.

De gevelweringen van de te realiseren flexwoningen zijn niet berekend. Het betreft momenteel een ruimtelijke procedure waarvoor in eerste instantie een berekening gevelbelasting aan de orde is. De berekeningen van de gevelwering zal deel uitmaken van de later te volgen vergunningprocedure voor bouwen.

4.4. Bodem

4.4.1. Wettelijk kader

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij nieuwe plannen en projecten waarmee nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

In dit geval gaat het weliswaar om een tijdelijke functie, maar er is wel sprake van een gevoeliger functie. Om te kunnen beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen heeft initiatiefnemer verkennend bodemonderzoek uit laten voeren. Deze rapportage is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.4.2. Toets project

Het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden in twee fasen. Ten eerste het milieuhygiënisch vooronderzoek inclusief terreininspectie om de onderzoeksstrategie te bepalen, gevolgd door een verkennend bodemonderzoek conform die strategie.

Bij de terreininspectie bleek een puinveld aanwezig ter plaatse van een voormalige boerderij. Omdat geen informatie bekend is over de sloop van die boerderij, is binnen een gebied van circa één hectare rondom het puinveld onderzoek naar asbest de bodem noodzakelijk. Tijdens het milieuhygiënisch vooronderzoek is bovendien gebleken dat de onderzoekslocatie binnen deelgebied A (Nota Bodembeheer gemeente Oss 2018-2023) ligt met betrekking tot verontreiniging met bestrijdingsmiddelen. Voor dit gebied dient de parameter OCB meegenomen te worden bij een bodemonderzoek volgens de gemeente Oss. Gelet op het voorgaande geldt voor het verkennend bodemonderzoek de onderzoeksstrategie "verdacht, heterogeen, niet lijnvormig (VED-HE-NL)", waarbij op het gebied met puin van 1 ha asbest in bodem wordt toegevoegd.

De onderzoeksresultaten van het milieuhygiënisch vooronderzoek, terreininspectie, verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem is in één rapportage gebundeld en als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen van het verkennend bodem- en asbestonderzoek.

Verkennen bodemonderzoek

Uit het verkennend bodemonderzoek is zintuiglijk geconstateerd dat de bovengrond zwak baksteen- en betonhoudende is en plaatselijk licht tot sterk verontreinigd is met zink en PCB en verder licht verontreinigd met lood, PAK, som DDT, som DDD en som DDE. De zintuiglijk schone boven- en ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium plaatselijk tevens licht verontreinigd met naftaleen. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. Voor de lichte verontreiniging met naftaleen heeft bodemadvies- en onderzoeksbureau Econsultancy vooralsnog geen verklaring. Econsultancy adviseert om de aard en de omvang van de vastgestelde sterke zink- en PCB-verontreiniging ter plaatse van boring A06 nader te onderzoeken. Dit zal dan gebeuren voorafgaand aan de realisatie van het project. Het nader onderzoek naar de aard en omvang van de vastgestelde sterke zink- en PCB-verontreiniging ter plaatse van boring A06, is als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Verkennen onderzoek asbest in bodem

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. In het opgeboorde en opgegraven materiaal zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Analytisch is in één grondmengmonster een verhoogd gehalte (4,03 mg/kg d.s.) aan niet hechtgebonden asbest aangetoond. Het verhoogde asbestgehalte is, gelet op de analyse-resultaten, te relateren aan de aanwezigheid van een enkel stukje verweerd asbestboard in het betreffende mengmonster. Het gemeten asbestgehalte ligt ver onder de helft van de hergebruikswaarde (100 mg/kg d.s.). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

4.4.3 Explosieven

Het plangebied is geheel onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII op basis van de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten en het daaraan gekoppelde vooronderzoek van AVG uit 2016. Dit wil zeggen dat de kans dat tijdens grondwerkzaamheden binnen het plangebied explosieven of munitie wordt gevonden zeer klein is. Het is niet nodig om hier onderzoek naar te doen.

Echter kan het voorkomen dat bij toeval toch een artikel wordt gevonden wat er uit ziet als een explosief of munitie. In dat geval geldt het protocol toevalsvondsten: stop de werkzaamheden, iedereen verlaat lopend het werkterrein (i.v.m. trillingen door voertuigen en machines) en bel de politie op 0900-8844. De Explosieven Verkenner (EV) of Teamleider Explosieven Veiligheid (TEV) van de politie komt op de locatie beoordelen of het om munitie gaat die moet worden geruimd. Zo ja, schakelt deze de Explosieven Opruimingsdienst van Defensie (EODD) in. Zo nee, dan kunnen werkzaamheden worden hervat.

4.5. Natuur

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

4.5.1. Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen stukje beschermde natuur is gelegen op ruim 120 meter ten noordoosten van het projectgebied en betreft Natuur Netwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB,



indien een plan of project leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. Gelet op de aard (tijdelijke woonbuurt) en omvang (112 woningen) van dit project in relatie tot de afstand van het NNB-gebied zal van aantasting in dit geval geen sprake zijn (zie quickscan Wet natuurbescherming voor meer duiding).

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Rijntakken) is met circa 9,6 kilometer op relatief grote afstand gelegen. Directe negatieve effecten van dit project op dit natuurgebied is vooral gelet op de afstand van het projectgebied tot aan het natuurgebied niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om uit te sluiten dat het project directe negatieve gevolgen voor de natuur is een stikstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

In de Aerius berekening is worst case de totale bouwfase en gebruiksfase in één berekening bij elkaar gevoegd. Uit de stikstofberekening met AERIUS Calculator blijkt dat er ten gevolge van het beoogde project geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert voor het beoogde project.

4.5.2. Soortenbescherming

Om te bepalen of de geplande activiteiten binnen het projectgebied mogelijk een negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden, is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn gerapporteerd en opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies van het onderzoek ingegaan.

Quickscan flora en fauna

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

soortgroep		geschikt habitat	ingreep verstorend	nader onderzoek	ontheffings-aanvraag	bijzonderheden / opmerkingen
broedvogels	algemeen	ja	nee, mits..	nee	nee	..nestgelegenheden buiten het broedseizoen worden verwijderd én buiten het broedseizoen wordt gestart met de werkzaamheden. OF ..nestgelegenheden buiten het broedseizoen worden verwijderd én het terrein tijdens het broedseizoen tot aan de start van de werkzaamheden actief broedvrij wordt gehouden.
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek noodzakelijk ten aanzien van kerkuil en steenuil op naastgelegen perceel (Gewandeweg 47)
vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee, mits	nee, mits..	nee, mits..	..maatregelen worden opgenomen in het inrichtings- en beheersplan, deze maatregelen worden beoordeeld door de ecologisch deskundige en opgenomen in een ecologisch werkprotocol.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar.

soortgroep		geschikt habitat	ingreep verstorend	nader onderzoek	ontheffings-aanvraag	bijzonderheden / opmerkingen
overige zoogdieren	streng beschermd	ja	nee, mits..	nee, mits..	nee, mits..	..maatregelen worden opgenomen in het inrichtings- en beheersplan, deze maatregelen worden beoordeeld door de ecologisch deskundige en opgenomen in een ecologisch werkprotocol.
	licht beschermd	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht t.a.v. konijn, haas en algemene muissoorten.
amfibieën	streng beschermd	nee	nee, mits..	nee	nee, mits..	..het plaatsen van een amfibieënscherm (maatregel) wordt door de ecologisch deskundige opgenomen in een ecologisch werkprotocol.
	licht beschermd	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht t.a.v. licht beschermde amfibieën
reptielen		nee	nee	nee	nee	-
vissen		nee	nee	nee	nee	-
libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Op basis van de onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voorafgaand aan de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van het direct aangrenzende perceel van de onderzoekslocatie voor de kerkuil en steenuil.

Als gevolg van de voorgenomen plannen treedt, zonder het treffen van maatregelen in de bouwfase en eindsituatie, mogelijk een overtreding op de Wet natuurbescherming op ten aanzien van vliegroute(s) van vleermuizen en migratieroute(s) en/of verblijfplaatsen van steenmarter en/of kleine marterachtigen. Het wordt daarom geadviseerd om maatregelen op te nemen in het inrichtings- en beheersplan (zie bijlage) als onderdeel van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het inrichtings- en beheersplan zal beoordeeld worden door een begeleidend ecooloog om te borgen dat de maatregelen afdoende zijn om een overtreding op voorhand te voorkomen. De te nemen maatregelen worden vervolgens door de ecologisch deskundige opgenomen in een ecologisch werkprotocol.

Het kan incidenteel voorkomen dat een migrerend individu van de alpenwatersalamander, kamsalamander en poelkikker op de onderzoekslocatie aanwezig is. Tevens kunnen door werkzaamheden zoals het bouwrijp maken ondiepe plassen ontstaan waardoor de onderzoekslocatie alsnog geschikt wordt voor de rugstreeppad en deze zich hier kan vestigen. Om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soorten te voorkomen wordt geadviseerd een amfibieënscherm te plaatsen en deze maatregel door de ecologisch deskundige op te laten nemen in een ecologisch werkprotocol.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (lopend globaal van maart tot half augustus) te starten. Indien de voorgenomen werkzaamheden toch binnen het broedseizoen zullen starten, zal het terrein actief vanaf het begin van het broedseizoen tot aan de start van de werkzaamheden broedvrij gehouden moeten worden en/of dient er een vogelinspectie uitgevoerd moeten worden.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Nadere inspectie kerk- en steenuil

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan Wet natuurbescherming heeft een aanvullende inspectie plaatsgevonden ten aanzien van kerkuil en steenuil. Daarbij is specifiek gelet op de aanwezigheid van sporen (zoals braakballen, ruiveren en uitwerpselen) van de kerkuil en/of steenuil. Er zijn geen sporen gevonden die wijzen op het gebruik van het perceel de kerkuil en steenuil. Op basis van deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten ten aanzien van de kerkuil en steenuil, als gevolg van de voorgenomen plannen, zijn uitgesloten. Er is dan ook geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de kerkuil en steenuil en nader ecologisch onderzoek is ten aanzien van deze soorten is niet noodzakelijk.

Nadere inspectie das en kleine marterachtigen

De functie van de onderzoekslocatie en de directe omgeving is beoordeeld op functie voor de das. De reden hiervoor is omdat er drie dassenburchten in de omgeving van de onderzoekslocatie gelegen zijn. Deze zijn op 29 januari 2024 geïnspecteerd op gebruik, sporen en waar mogelijk op functie en op wissels in de omgeving van de burchten.

Op de onderzoekslocatie is daarnaast de meest westelijk gelegen greppel, ter hoogte van de voorgenomen wandelpanden, geïnspecteerd op aanwezigheid van muizenholen of andere elementen die kunnen dienen als verblijfplaats voor kleine marterachtigen. Een memo hiervan is als bijlage opgenomen bij deze onderbouwing.

Geconcludeerd kan worden voor de das dat door de afstand van de onderzoekslocatie tot de burchten in de directe omgeving van de onderzoekslocatie, directe verstoring als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden op voorhand uit te sluiten is.

De greppels aan de randen van de onderzoekslocatie vormen een geschikte migratieroute voor kleine marterachtigen. Bij de voorgenomen werkzaamheden vinden er mogelijk graafwerkzaamheden plaats bij de meest westelijk gelegen greppel.

Echter zijn dit beoogde werkzaamheden die benodigd zijn voor het aanleggen van wandelpaden naar het voedselbos. Deze werkzaamheden maken geen onderdeel uit van de onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag.

Hetzelfde geldt mogelijk voor het aanleggen van het fietspad, buiten het plangebied, aan de oostzijde van het plangebied op de Brasem. Hier is in het verleden een rustplaats van een wezel waargenomen. Hier moet in de toekomst met het realiseren van een fietspad rekening mee gehouden worden.

Voor beide locaties zal een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit worden aangevraagd en zullen maatregelen worden getroffen. Het aanvragen van een vergunning voor kleine marterachtigen zonder aanvullend ecologisch onderzoek is sinds kort mogelijk naar aanleiding van het kennisdocument voor kleine marterachtigen dat recent is gepubliceerd (Bij 12, 2024).

4.5.3. Zorgplicht

Artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11. In het tweede lid wordt de zorgplicht iets geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.6. Externe veiligheid

4.6.1. Wettelijk kader

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).

Enerzijds 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.

4.6.2. Toets project

Buisleidingen

In de nabijheid van het projectgebied komen geen relevante buisleidingen voor gevaarlijke stoffen voor. De dichtstbijzijnde buisleiding (aardgasleiding) ligt immers op bijna 3 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied. Het projectgebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze buisleiding.

Inrichtingen

In de nabijheid van het projectgebied komen geen relevante risicovolle inrichtingen voor. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting (benzineservicestation met LPG) ligt op ruim 2 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied. Het projectgebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze of andere risicovolle inrichtingen.

Transportroutes

Zowel over de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen als de rijksweg A59 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het projectgebied ligt op ongeveer 1,8 kilometer van de spoorlijn en op ongeveer 4,1 km van de rijksweg A59. Beide transportroutes hebben geen plaatsgebonden risicocontour of plasbrandaandachtsgebied. Het projectgebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van het spoor. Omdat het projectgebied op een afstand van meer dan 300 meter van de spoorlijn, ligt het projectgebied daarmee volgens de Beleidsvisie Externe Veiligheid Oss in zone IV. In zone IV geldt de standaardverantwoording uit de beleidsvisie.

Verantwoording groepsrisico

Volgens de beleidsvisie wordt bij zone IV alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van het incident (blootstelling aan toxisch gas) zal het groepsrisico niet significant toenemen.

Omdat de toename van de personendichtheid geen significant effect heeft op het groepsrisico in de kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen hier bijzonder klein is, is de mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid geen item.

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'.

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 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, die 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 Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom van Oss vallen geheel binnen het dekkingsgebied van het WAS.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het beoogde project op deze locatie. De inrichting van het gebied bepaalt de mogelijkheden voor de reguliere brandbestrijding en hulpverlening. Bij de uiteindelijke inrichting van het projectgebied zal de 'Interregionale adviesleidraad Bluswater voorzieningen en Bereikbaarheid 2022' als uitgangspunt worden gehanteerd.

4.7. Luchtkwaliteit

4.7.1. Wettelijk kader

Wet milieubeheer

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, 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 betekenende 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.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals scholen en verzorgings- en verpleegtehuizen, 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 een onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

4.7.2. Toets project

Gezien het aantal woningen dat (tijdelijk) wordt mogelijk gemaakt draagt het project 'niet in betekenende mate bij' aan de luchtkwaliteit. Bovendien wordt geen 'gevoelige bestemming' conform het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel nog worden beoordeeld of ter plaatse van het projectgebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dat kan met behulp van de kaarten 'Stikstofdioxide 2020 (NO₂)', 'Fijn stof 2020 (PM₁₀)' en 'Fijn stof 2020 (PM_{2,5})' van het RIVM, te raadplegen via Atlas Leefomgeving. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied de luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties bevindt:

	Grenswaarden	Maximale waarden plangebied
Stikstof (NO ₂)	40 µg/m ³	12,7 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	17,1 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	10,3 µg/m ³

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat gelet op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.8. Mobiliteit en parkeren

4.8.1. Gemeentelijk kader

De Koersnota Mobiliteit (2023) heeft als doel het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte, het toegankelijk en bereikbaar houden van basisvoorzieningen, het verduurzamen van de mobiliteit, het versterken van het economisch vestigingsklimaat, het vergroten van de verkeersveiligheid en het terugdringen van de hinder. Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen, of deze toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor de verschillende typen wegen gelden en hoe het perceel aansluit op de openbare weg. Daarnaast is het van belang om inzicht te krijgen in de behoefte naar (extra) parkeervoorzieningen, van zowel auto als fiets, als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling en op welke wijze deze in het ontwerp worden ingepast.

4.8.2. Toets project

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (incl. kencijfers over verkeersgeneratie);
- De gemeente Oss heeft een stedelijkheidsgraad 3 (matig stedelijk);
- Het projectgebied valt onder de categorie 'rest bebouwde kom';
- De kencijfers voor verkeersgeneratie worden uitgedrukt in aantal motorvoertuigen per weekdag. Voor het omzetten van deze cijfers naar aantal motorvoertuigen per werkdag wordt factor 1,11 gebruikt;
- Het project omvat de bouw van maximaal 100 goedkope huurwoningen (kencijfer CROW: Huur app midden/goedkoop (incl. sociale huur));
- Tevens wordt voorzien om 12 tiny houses (kencijfer CROW: Huur app midden/goedkoop (incl. sociale huur)) te realiseren in de toekomst in de berekening meegenomen. Hiervoor worden dezelfde kencijfers aangehouden als voor de 100

goedkope huurwoningen, de bijbehorende verkeersgeneratie bedraagt gemiddeld 3,6 voertuigbewegingen per weekdag per woning;

Op basis van bovenstaande uitgangspunten resulteert dit in een toename van de verkeersgeneratie met circa 448 voertuigbewegingen per werkdag.

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling is gebruik gemaakt van navigatiesoftware van google maps. Hiermee is bepaald via welke wegen het verkeer vanaf de planlocatie wordt afgewikkeld over het omliggende wegennet. Het meeste verkeer zal in westelijke richting de Gewandeweg op rijden (90%) en bij het kruispunt met de Huizenbeemdweg in zuidelijke richting rijden (75%). Het overige deel van het verkeer dat in westelijke richting de Gewandeweg op rijdt vervolgt de Gewandeweg in de richting van Den Bosch (10%) of rijdt de Huizenbeemdweg op in noordelijke richting naar Lith (5%). De overige 10% rijdt de Gewandeweg op in oostelijke richting.

Uitgaande van een verkeersgeneratie van 448 mvt/etmaal betekent dit in het drukste uur in de spits dat 10% van deze verkeersgeneratie het plangebied zal verlaten. In het drukste uur (10% van de etmaal waarde) betekent het dat er circa 45 mvt/uur de Gewandeweg op rijden. Dat betekent dat gemiddeld circa 1 auto per minuut in het drukste uur de Gewandeweg op rijden vanaf het plangebied. Deze geringe toename zal geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling.

Het plangebied ontsluit met één ontsluiting op de Gewandeweg. Ter hoogte van deze ontsluiting worden snelheidsremmende maatregelen getroffen in de vorm van een plateau. De bebouwde komgrens die nu vóór de geplande ontsluitingsweg ligt (ter hoogte van de Brasem), wordt verschoven richting de kruising Gewandeweg/Huizenbeemdweg. De maximum snelheid wordt hiermee teruggebracht van 60 km/uur naar 50 km/uur. Deze maatregelen worden uitgewerkt in het inrichtingsplan. Een verkeersveilige aansluiting van het plan op de Gewandeweg is hiermee geborgd.

Autonome verkeersgroei Gewandeweg

De verkeersintensiteit op de Gewandeweg leidt met circa 10.500 in 2023 al tot knelpuntengezien de inrichting en functie van de weg. In 2034 zal de intensiteit verder toenemen naar bijna 11.500. Het huidige wegprofiel waarbij fietsers de rijbaan delen met het gemotoriseerde verkeer en er geen voetpaden aanwezig zijn, wordt als gevolg van deze autonome ontwikkeling herzien om knelpunten in de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid te voorkomen.

Verder is de verkeersveiligheid op de kruising Huizenbeemdweg/Gewandeweg al langere tijd onderwerp van gesprek binnen de gemeente en tussen gemeente en wijkbewoners. Deze kruising wordt betrokken in de planvorming van de woningbouwontwikkeling Amsteleind (3000 woningen).

De verkeerstoename van het plan op de Gewandeweg is echter met circa 448 mvt/etmaal gering ten opzichte van de autonome verkeersintensiteit. De planbijdrage is dan ook geen aanleiding voor knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Vanwege het beperkte aantal conflictpunten op de Gewandeweg en de geringe verkeerstoename zijn op voorhand geen verkeersonveilige situaties als gevolg van dit project te verwachten.

Bereikbaarheid fiets

De afwikkeling van fietsers en voetgangers van/naar het plangebied via de Gewandeweg moet worden beperkt vanwege het ontbreken van goede langzaam verkeersvoorzieningen. Daarom wordt het plangebied voor fietsers en voetgangers ontsloten op de Visstraat. Van daaruit kan men via de Meerval en de Mekelenkamplaan en de Gewandeweg het centrum van Oss met de vele voorzieningen en treinstations bereiken.



Verkeersafwikkeling projectgebied

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeervraag als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het document “Parkeernormen 2023” van de gemeente Oss;
- Het project omvat de bouw van maximaal 112 betaalbare huurwoningen (norm: sociale middenhuur kleiner dan 50 m² gbo), de bijbehorende parkeernorm bedraagt 0,85 parkeerplaats per woning inclusief bezoek.

Parkeernorm

De tijdelijke woningen worden toegewezen door Brabant Wonen. De woningen zullen worden verhuurd aan urgenten, startershouders en starters.

Ervaring op andere locaties waar Brabant Wonen tijdelijke woningen toewijst aan deze doelgroep leert dat de parkeerbehoefte van deze groep vaak ligt tussen de 0,6 en 0,8 parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van de ligging van de locatie ten opzichte van de voorzieningen.

Per woning worden echter 0,85 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt in het plan ruimte gereserveerd voor 0,15 parkeerplaatsen per woning. Mocht de parkeervraag na realisatie van het plan hoger blijken te liggen dan 0,85 parkeerplaats per woning, kunnen vrij eenvoudig extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Parkeerbehoefte

Voor alle woningen (100 huurwoningen + 12 tiny houses) komt de parkeervraag uit op 96 (85 parkeerplaatsen voor de huurwoningen en 11 voor de tiny houses) parkeerplaatsen die direct zullen worden gerealiseerd. Daarnaast zal ruimte worden gereserveerd in het plan voor in totaal 17 parkeerplaatsen (15 voor de huurwoningen en 2 voor de tiny houses). Afhankelijk van de ervaringen met parkeren na realisatie wordt middels monitoring een op ervaring gebaseerde keuze gemaakt voor het vervolg.

Binnen het projectgebied is voldoende ruimte gereserveerd om alle parkeerplaatsen aan te leggen.

Fietsparkeren

Er zullen conform de Parkeernormen 2023 voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plan.

4.9. Archeologie

4.9.1. Wettelijk kader

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.

Provinciaal 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 boven het provinciale archeologisch beleid.

Gemeentelijk archeologiebeleid

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 beleids-categorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

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

4.9.2. Toets project

In het kader van woningbouwontwikkeling op de projectlocatie (Amsteleind) heeft eerder al archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan is in 2021 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd. Daarbij is vastgesteld dat er zich binnen het plangebied twee vindplaatsen bevinden: een grafveld uit de bronstijd-ijzertijd in het zuidoosten en nederzettingssporen uit de dezelfde periode in het oosten en noorden van het plangebied. Aangezien behoud in situ niet mogelijk is en de geplande ontwikkeling een bedreiging vormt voor de aanwezige resten heeft de gemeente Oss in haar rol als bevoegd gezag met een selectiebesluit (MP21a84) besloten dat beide vindplaatsen opgegraven dienen te worden (behoud ex situ).

Op deze plaats volstaat een verwijzing naar het bijgevoegde tussentijds evaluatierapport van de opgraving en selectieadvies (MP22a58) van de gemeente Oss, en de conclusie dat de archeologische waarden binnen het projectgebied in voldoende mate zijn vastgesteld.

4.10. Water

4.10.1. Wettelijk kader

Rijkskader

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.

Gemeentelijk kader

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

Waterschap

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.

Sinds 1 april 2021 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:
 - Hergebruik
 - Infiltratie/bergen
 - Afvoer

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het projectgebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
 - De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - De grondwateraanvulling in het projectgebied gelijk blijft of toeneemt;
 - Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - De (grond)waterstanden in het projectgebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het projectgebied;
 - Het projectgebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het projectgebied.

4.10.2. Toets project

Het project maakt de realisering van maximaal 112 flexwoningen inclusief parkeerplaatsen mogelijk op onbebouwde agrarische grond aan de rand van de stad. In de huidige situatie is het projectgebied volledig onverhard. In de toekomstige situatie voorziet het project in 10.700 m² aan verharding, waarvan 3.500 m² bebouwing, 2.200 m² parkeerterreinen, 2.500 m² ontsluitingsweg en 2.500 m² (halverhard) overige buitenruimte (pleintjes, wandelpaden etc).

- Oppervlaktewater:

Ten noorden van het plangebied is een A-watergang gesitueerd. Aan beide zijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter, gemeten vanaf de insteek ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is onze Keur van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, in welke vorm dan ook. Het realiseren van obstakels binnen de beschermingszone mag alleen als hiervoor door ons een (water)vergunning is verleend. Een vergunning hiervoor wordt alleen verleend indien het beheer en onderhoud van de watergang niet belemmerd wordt. In de beleidsregel de beleidsregel 3 “werken en objecten in de watergang en beschermingszone” is opgenomen aan welke voorwaarden voldaan moet worden.

- Grondwater:

Uit het in paragraaf 4.4 aangehaalde verkennend bodemonderzoek blijkt dat de gemiddelde stand van het freatisch grondwater ongeveer 7,0 m +NAP bedraagt, waardoor het grondwater zich op ongeveer 1,0 m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in noordwestelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van het projectgebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van het projectgebied.

- Hemelwater:

Bij uitbreiding/toename van verhard oppervlak >500m² geldt 60mm berging waarvan 25mm op eigen terrein. Uitgaande van de 10.700 m² dient er minimaal 642 m³ hemelwater in het plangebied geborgen te worden.

De benodigde bergingscapaciteit zal in een later stadium worden uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (omgevingsvergunning tweede fase). Het projectgebied biedt voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de benodigde waterberging. Gelet op zowel het type bodem (zand) als de grondwaterstand (beiden ontleend aan het verkennend bodemonderzoek) is de bodem geschikt voor infiltratie.

- Vuilwater:

Alleen aan de noordzijde van de Gewandeweg is een persleiding (HDPE 400mm) van het rioolgemaal Huizenbeemdweg gelegen. Verder ligt er een aan de zuidzijde van de Gewandeweg een Bergbezinkleiding (beton 1500mm) vanuit de Brabantstraat waar geen afvalwater op aangesloten mag worden. Het plangebied zal met een centraal gelegen pompemaal het daar verzamelde afvalwater moeten verpompen.

- Waterkwaliteit en -kwantiteit:

Het projectgebied ligt niet binnen een beschermd keurgebied of grondwaterwingebied of -beschermingsgebied;

- Waterveiligheid:

Het projectgebied ligt niet op of nabij een waterkering.

4.11. Geur en veehouderijen

4.11.1. Wettelijk kader

Wet geurhinder en veehouderij

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Gemeentelijke geurgebiedsvisie en geurverordening

Op basis van artikel 6 van de Wgv mag een gemeente in een gemeentelijke verordening binnen een bepaalde bandbreedte andere geurnormen vaststellen dan op basis van de Wgv gelden. Gemeente Oss heeft dat gedaan in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017'. Deze geurverordening komt voort uit de Agrarische geurgebiedsvisie Oss 2013, die op 13 december 2012 op grond van artikel 8 van de Wgv is vastgesteld.

Voor wat betreft de normstelling maakt de Wgv onderscheid in veehouderijen met diercategorieën waarvoor bij ministeriële regeling (Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) een geuremissiefactor is vastgesteld is (artikel 3) en diercategorieën waarvoor dat niet het geval is en daarom een vaste afstand geldt (artikel 4).

In de gemeentelijke geurverordening is bepaald dat in afwijking van artikel 4 van de Wgv de afstand tussen een bedrijf met een geringe omvang en een geurgevoelig object minimaal 50 meter bedraagt voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en minimaal 25 meter voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Van een geringe omvang is sprake bij bedrijf waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld met een maximale omvang van 200 stuks melkrundvee en 140 stuks jongvee.

In afwijking van artikel 3 van de Wgv zijn in de gemeentelijke geurverordening andere geurnormen opgenomen voor wat betreft de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen een aantal gebieden. Het projectgebied ligt in dit geval binnen het gebied 'Bebouwde kom'. Dit betekent dat de geurbelasting van een veehouderij met diercategorieën waarvoor wettelijke emissiefactoren zijn vastgesteld niet meer mag bedragen dan 1,0 ouE/m³ (odour units per kubieke meter lucht). Dit wordt getoetst bij een aanvraag omgevingsvergunning van de veehouderij (milieuspoor).

Voor ruimtelijke procedures zijn de door de gemeente Oss vastgestelde streef- en toetswaarden ten aanzien van de achtergrondbelasting uit de Geurgebiedsvisie Oss 2013 relevant (zie onderstaande tabel). Volgens de Geurgebiedsvisie ligt het projectgebied binnen het gebied 'Bebouwde kom, geurnorm 1, 2 en 3'.

	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

4.11.2. Toets project

Voor dit project moet beoordeeld worden of ter plaatse van het projectgebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of de flexwoningen een belemmering opleveren voor omliggende agrarische bedrijven. Op basis van de actuele kaart Achtergrondbelasting geur van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een zeer goede kwaliteit van de leefomgeving. De geurnorm bedraagt immers 0-3 ouE/m³. Gelet op de Geurgebiedsvisie Oss 2013 is een norm tussen 0 en 10 ouE/m³ goed.



Achtergrondbelasting Geur, met blauw omcirkeld het projectgebied (Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Daarnaast moet worden voldaan aan de vaste afstanden voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Zoals in paragraaf 4.1 al is aangegeven bedraagt de kortste afstand tot een veehouderij met diercategorie waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld ruim 112 meter. Aan de vaste afstanden uit de Wgv en Gemeentelijke geurgebiedsvisie en geurverordening wordt dan ook voldaan.

Gelet op het voorgaande vormt geur van veehouderijen geen belemmering voor dit project.

4.12. Gezondheid

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid en dat de ontwikkeling op de betreffende locatie verantwoord is gelet op het aspect gezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor in de omgeving van agrarische bedrijven. Het betreft specifiek de aspecten geitenhouderijen, endotoxinen en spuitzones. In deze paragraaf wordt het project aan deze aspecten getoetst.

4.12.1. Veehouderijen

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende

manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

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

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen. Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen na een zorgvuldige afweging met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij. Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:

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

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

Toets project

Hierna volgt een toetsing aan het genoemde stappenplan.

- *Stap 1. De endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming (alleen voor varkens- en pluimveehouderijen):*
Uit veehouderijen komen emissies van endotoxinen vrij. Door de Gezondheidsraad is voor wat betreft deze emissie een advieswaarde van 30 EU/m³ voorgeschreven. Aan de hand van de richtafstanden (grafiek) uit het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden bepaald of deze advieswaarde wordt overschreden. Voor individuele varkenshouderijen is overschrijding van de advieswaarde mogelijk tot op 200 meter. Bij individuele pluimveehouderijen is deze overschrijding in geval van legkippen tot op een afstand van 300 meter mogelijk en bij vleeskuikens tot op een afstand van 600 meter. De exacte richtafstand is gerelateerd aan de omvang van het bedrijf.

Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een varkenshouderij. Ook is het plangebied niet gelegen binnen 600 meter van een pluimveehouderij (legkippen of vleeskuikens). Nu aan de richtafstanden wordt voldaan is op basis van deze stap geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 2. Toename in de emissie voor geur, fijnstof of ammoniak:*

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur of ammoniak. In paragraaf 4.7.2 is reeds geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit (waaronder fijnstof). Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 3a. Geur toetsen aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader:*

Uit paragraaf 4.11.2 blijkt dat in de beoogde situatie wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving voldaan. De gevels van de nieuwe woningen liggen allen op meer dan 50 meter (in het buitengebied) van een veehouderij waarvoor vaste afstanden gelden. Tevens is geen sprake van een overbelaste situatie voor geur vanwege voorgrondbelasting (10 ou/m³) of achtergrondbelasting (20 ou/m³). Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 3b. Geur toetsen aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde:*

De afstand vanaf de rand van een agrarisch bedrijf met dieren zonder emissiefactor tot de gevels van de nieuwe woningen bedraagt in de beoogde situatie ruim 100 meter. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 4a Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden:*

Specifiek gaat het dan om de combinaties (1) varkens en pluimvee, (2) rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten), of (3) kleine herkauwers onderling. Deze combinaties komen binnen 1 km van het plangebied niet voor. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 4b. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter:*

Hiervan is geen sprake. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 5a. Een geitenhouderij komt voor binnen 2 km van het plangebied:*

Op circa 500 meter ten noordoosten van het plangebied is aan de Mikkeldonkweg 17 een geitenhouderij gevestigd. Deze geitenhouderij ligt dus binnen 2 kilometer afstand van het plangebied, waardoor het bevoegd gezag (gemeente Oss) GGD-advies zou moeten opvragen. Het college van B&W van gemeente Oss besloot echter 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. Bij voorliggend plan is hier sprake van. De volgende overwegingen zijn daarvoor van belang:

- Het betreft een project van algemeen belang om op korte termijn en voor een tijdelijke periode in een acute woningbehoefte te voorzien;
- De woningen zijn is niet specifiek bedoeld voor een kwetsbare doelgroep;

- *Stap 5b. Een pluimveehouderij komt voor binnen 1 km van het plangebied:*

Er komt geen pluimveehouderij voor binnen 1 kilometer van het plangebied. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 5c. Een andere soort veehouderij komt voor binnen 250 meter van de bebouwde kom:*

Deze stap heeft betrekking op het vestigen van een veehouderij binnen 250 meter van de bebouwde kom. Het plangebied ligt in het buitengebied en heeft zelf geen betrekking op de vestiging van een andere soort veehouderij. Deze stap is dan ook niet relevant. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 6 Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige:*

Hiervan is geen sprake. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 7 Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid:*
Hiervan is geen sprake. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aanvaardbaar is gelet op het aspect gezondheid in relatie tot veehouderijen.

4.12.2. Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits er een locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

Toets project

Ten zuiden, westen en noorden van het plangebied liggen gronden met een agrarische bestemming. Deze gronden zijn niet in gebruik voor teelten waar opgaand wordt gespoten met gewasbeschermingsmiddelen en zijn ook afgelopen jaren niet als zodanig in gebruik geweest. Dat het gebruik zal wijzigen de komende jaren is op voorhand niet voorzienbaar. Planologisch gezien is een dergelijk gebruik echter wel mogelijk. In het stedenbouwkundig plan is daarom een ruimtelijke scheiding opgenomen ten aanzien van de omliggende agrarische gronden, zodat de woningen op voldoende afstand van de agrarische gronden komen te liggen. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor het project.

4.12.3. Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslisten 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.

Toets project

Het projectgebied is gelegen op ruim 100 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. Straling van bovengrondse hoogspanningslijnen vormt gelet op de afstand geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13. Landschap

4.13.1. Nota Landschapsbeleid

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

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

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

Het plangebied is gelegen op de overgang van het deelgebied 'Komgebied naar 'Dekzandrand'. De komgronden beslaan een groot gedeelte van het grondoppervlak van de gemeente Oss. Deze kleiige, relatief laaggelegen polders, worden begrensd door de oeverwal in het noorden en de dekzandrand in het zuiden. Het landschap is grootschalig, open tot zeer open en wordt gekenmerkt door een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door de openheid, de smalle slagenverkaveling, waterlopen, enkele kades, boerderijen al dan niet met erfbeplanting, een aantal eendenkooien en laanbeplanting.

De dekzandrand is een overgangszone van het lagergelegen kleigebied naar de hoger gelegen dekzandrug. De dekzandranden zijn van oudsher de meest geschikte bewoningsplaatsen; vrijwel de gehele kern Oss ligt op deze rand. De dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een halfopen tot besloten karakter en met nabij de kernen een onregelmatig verkavelingspatroon. Op grotere afstand van de kernen en buurtschappen zijn later ontstane nieuwere, grootschaliger, rationele en lineaire ontginningen te vinden. Kenmerkend zijn de opgaande elzensingels op de kavelgrenzen. De delen van de dekzandrand die niet bebouwd zijn, zijn voornamelijk in agrarisch gebruik. Ze bestaan uit grootschalige land(- en tuin)bouwlanden die meestal een grote mate van openheid hebben. Zo ook ten westen van de stad Oss. De zogenaamde groene lobben (of vingers), die vanuit het buitengebied de stad 'inprikket' bevinden zich ook op de dekzandrand.

Toets project

In paragraaf 2.2 is aangegeven op welke wijze bij het ontwerp rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van de dekzandrand en overgang naar komgebied. Dit is gebeurd aan de hand van de landschappelijke uitgangspunten en ontwerprichtlijnen die leidend zijn geweest voor het daadwerkelijk ontwerp zelf. Op deze plaats volstaat de conclusie dat in het ontwerp voldoende rekening is gehouden met de Nota Landschapsbeleid.

4.13.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan (i.c. omgevingsvergunning) dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit staat in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. In januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Dit regionale afsprakenkader is oorspronkelijk bedoeld als uitwerking van regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte. Het afsprakenkader geldt nog steeds.

Toepassingsbereik

De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie.

Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Oss regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling

ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

1. de *notitie Toepassingsbereik* en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Afspraken kwaliteitsverbetering

1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

Toets project

Bij dit project is sprake van een planmatige stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap is er een verschil in de wijze waarop in het buitengebied voor planmatige stedelijke ontwikkelingen en niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage wordt bepaald. Bij planmatige stedelijke ontwikkelingen wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m² uit te geven grond. De minimumbijdrage is een vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs. Deze bijdrage moet worden gestort in het landschapsfonds of moet in natura worden geïnvesteerd in landschapsversterking.

In dit geval wordt echter geen grond verkocht. De gronden zijn in eigendom van gemeente Oss. Gemeente Oss wil hier samen met BrabantWonen tijdelijk flexwoningen plaatsen. Daartoe zal de grond worden verhuurd aan BrabantWonen. Er wordt dan ook geen bouwrijpe grond verkocht, maar de grond wordt door gemeente Oss aan BrabantWonen verhuurd voor een periode van maximaal 30 jaar. Bovendien wordt het onderliggende bestemmingsplan niet gewijzigd en wordt de nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningen plus infrastructuur) slechts tijdelijk vergund, terwijl de landschapselementen (watergangen, beplanting en extensieve recreatieve voorzieningen) permanent zijn. Zonder berekening kan dan ook worden gesteld dat de fysieke landschapsmaatregelen zoals gepresenteerd in paragraaf 2.2 in verhouding staan tot de planmatige tijdelijke ontwikkeling. Zodoende wordt voldaan de notitie toepassingsbereik en artikel 3.9 uit de Iov.

HOOFDSTUK 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1. Omgevingsvergunning

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. Het betreft een gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning, waarbij in de eerste fase het afwijkend gebruik wordt vergund en later in de tweede fase de bouw- en aanlegactiviteiten.

Met deze vergunning wordt het planologisch kader gegeven voor de flexwoningen en daarbij behorende voorzieningen (omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik). Aan deze omgevingsvergunning wordt een instandhoudingstermijn verbonden van 30 jaar (op grond van artikel 23 lid 1 Wabo). De woningen moeten na 30 jaar dus verwijderd worden. Gekozen is voor een termijn van 30 jaar, omdat o.a. de omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen' gefaseerd kunnen worden aangevraagd gedurende de komende jaren. De tijdelijke termijn van 30 jaar is nodig om een kosten-dekkende exploitatie mogelijk te maken voor tijdelijke modulaire woningen.

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen in Oss. Van belang is dat op korte termijn betaalbare woningen worden gerealiseerd. Dit project voorziet hierin. De termijn van 30 jaar is vooral ingegeven door het feit dat het project dan financieel haalbaar is. Er zijn veel investeringen nodig om het gebied bouw- en woonrijp te maken en de om de nodige ingrepen in de infrastructuur te realiseren. Omdat de woningen demontabel zijn, kunnen de woningen na een termijn van 30 jaar weer eenvoudig elders neergezet worden. Na de termijn van 30 jaar kunnen de gronden in oude staat hersteld worden.

Met deze vergunning is het mogelijk om in afwijking van de geldende bestemmingsplannen het volgende te realiseren:

- maximaal 112 woningen;
- parkeervoorzieningen;
- verkeervoorzieningen;

HOOFDSTUK 6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. In dit geval zijn de kosten anderszins verzekerd.

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van tijdelijke woningen op een locatie van de gemeente, in samenwerking met woningcorporatie Brabant Wonen. 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 Brabant Wonen 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). Vooralsnog moet ervan uit worden gegaan dat de gemeente **5.1.2e**, -- bij zal dragen aan de totaalexplotatie voor 30 jaar.

HOOFDSTUK 7. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

In het ambtelijk voortraject is het project twee keer eerder met de provincie Noord-Brabant besproken tijdens het reguliere casusoverleg. Daarbij heeft de provincie aangegeven de ontwikkeling voorstelbaar te vinden.

7.2. Inspraak

Voor dit project is een participatieproces opgestart.

De buurt (Gewandeweg) is uitgenodigd om deel te nemen aan informatiebijeenkomsten inzake het voorgenomen project. De informatiebijeenkomsten en klankbordbijeenkomsten zijn een belangrijk onderdeel van de omgevingsdialoog. Dit is in een verslag gerapporteerd die als bijlage deel uit maakt van deze onderbouwing.



BIJLAGEN

- Bijlage 1. Onderzoek wegverkeerslawaaï, Rho Adviseurs;**
- Bijlage 2. Rapportage verkennend bodemonderzoek, Econsultancy;**
- Bijlage 3. Memo stikstofdepositieberekening, Rho Adviseurs;**
- Bijlage 4. Quicksan Wet natuurbescherming, Econsultancy;**
- Bijlage 5. Ecologisch inrichtingsplan, Rho Adviseurs;**
- Bijlage 6. Inspectie das en kleine marterachtigen, Econsultancy;**
- Bijlage 7. Archeologisch evaluatierapport, Archol;**
- Bijlage 8. Selectieadvies archeologie, Gemeente Oss;**
- Bijlage 9. Verslag omgevingsdialoog**

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	55