

OMGEVINGSVERGUNNING

Tijdelijke flexwoningen Meidoornlaan Oss

Ruimtelijke onderbouwing





RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

TIJDELIJKE WONINGEN MEIDOORN- LAAN, OSS

2 mei 2024

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS



INHOUD

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging en projectgrenzen	5
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	7
1.4.	Crisis- en herstelwet	7
1.5.	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2.	Bestaande en beoogde situatie	9
2.1.	Huidige situatie	9
2.2.	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3.	Ruimtelijk beleidskader	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4.	Omgevingsaspecten	20
4.1.	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2.	M.e.r.-beoordeling	20
4.3.	Akoestiek	23
4.4.	Bodem	24
4.5.	Natuur	25
4.6.	Externe veiligheid	27
4.7.	Luchtkwaliteit	29
4.8.	Mobiliteit en parkeren	31
4.9.	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.10.	Water	36
4.11.	Geur en veehouderijen	38
4.12.	Gezondheid	39
4.13.	Explosieven	40
Hoofdstuk 5.	Juridische planbeschrijving	42
5.1.	Omgevingsvergunning	42
Hoofdstuk 6.	Financiële uitvoerbaarheid	44
Hoofdstuk 7.	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.1.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
7.2.	Inspraak	46
Bijlagen		48



HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

BrabantWonen is voornemens om 39 flexwoningen te realiseren op een terrein aan de Meidoornlaan / Nieuwe Hescheweg in Oss. De Woningcorporatie doet dit in samenwerking met de gemeente.

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. De belangrijkste toevoeging van woningen zal echter gerealiseerd worden in Oss West. Ook de binnenstedelijke locatie Euterpepark moet daarin een belangrijke rol spelen. Deze stroom reguliere woningen moet de verhoudingen tussen vraag en aanbod weer in evenwicht brengen.

Maar om de huurmarkt ook op korte termijn lucht te geven is meer nodig. Het is daarom van belang een tweesparenbeleid te voeren, waarbij door het bouwen van woningen voor korte en lange termijn flexibeler op een veranderende vraag kan worden ingespeeld. Flexwoningen op tijdelijke locaties kennen een snellere procedure en een korte bouwtijd. Het is een moderne manier om snel kwalitatief goede woningen toe te voegen, voor de korte termijn. Met betrekking tot de doelgroepen is de marktvraag van bereikbare woningen vanuit actief woningzoekenden onder 1 en 2 persoons huishoudens tussen 24 en 34 jaar in Oss het grootst.

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 15 jaar weer verwijderd worden.

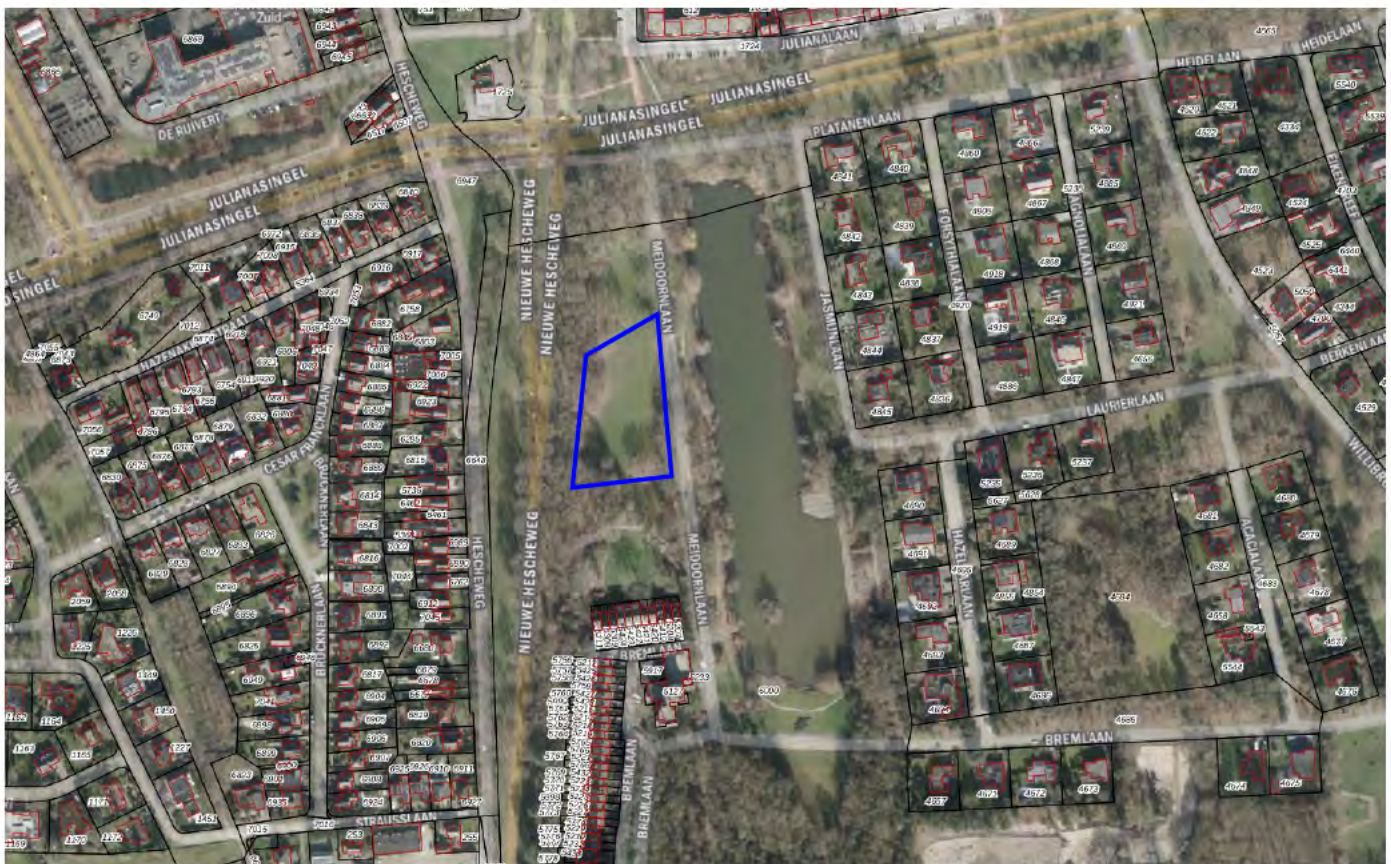
Het initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om toch mee te kunnen werken aan dit initiatief dient een afwijkingsbesluit genomen te worden. Dit afwijkingsbesluit moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt die ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging en projectgrenzen

Het projectgebied bevindt zich in het zuiden van Oss en is gelegen in de buurt Hazenakker, ten westen van de Hazenakkervijver. Het gebied is gelegen tussen de Nieuwe Hescheweg, Juliansingel, Meidoornlaan en Bremlaan. In het bijzonder gaat het om het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Oss, sectie B, nummer 6000 (ged.). Momenteel is het projectgebied in gebruik als groenvoorziening en speelveldje. De omvang van het projectgebied bedraagt ongeveer 4.200 m².



Luchtfoto van Oss (ligging projectgebied rood omcirkeld) (Bron: PDOK Viewer)



Luchtfoto met kadastrale grenzen (projectgebied globaal blauw omlind) (Bron: PDOK Viewer)

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Zuid-Oss-2010' dat op 19 april 2010 is vastgesteld. Volgens het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Groen'. Het beoogde project past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat woningen niet zijn toegestaan binnen deze bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan 'Zuid-Oss-2010'. Het projectgebied is met een rode contour aangeduid. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Crisis- en herstelwet

Voorliggend project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: BuChw). Dit experiment maakt het mogelijk dat voor de bouw van tijdelijke woningen, waarmee voor een tijdsperiode van langer dan tien jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) toegepast hoeft te worden, maar de reguliere procedure.

Op grond van artikel 6 van het BuChw is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo, niet van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo. In dat artikellid is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan kan worden verleend mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het experiment kan uitsluitend worden toegepast voor projecten die vallen onder de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. In artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure namelijk onverminderd van toepassing als een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Doordat dit project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het BuChw (De dertiende tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet is op 16 februari 2022 gepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt 2022.4191). De regeling is met ingang van 17 februari 2022 in werking getreden) en het project valt binnen de norm van 50 woningen in stedelijk gebied, waarvoor de gemeenteraad heeft verklaard dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, is de reguliere procedure van toepassing.



1.5. 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 in gegaan 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

Het projectgebied bevindt zich in de buurt Hazenakker in het zuiden van Oss. De Julianasingel en Nieuwe Hesscheweg direct ten noorden en westen van het projectgebied zijn beiden gebiedsontsluitingswegen die belangrijk zijn voor de ontsluiting van Oss-Zuid. Ten oosten van het projectgebied ligt de Hazenakkervijver. Ten zuiden van het projectgebied staat een woonbuurt met zowel grondgebonden woningen (rijwoningen en geschakeld) als niet-grondgebonden woningen (appartementengebouw). In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik als groenvoorziening en speelveldje.



Foto van het terrein d.d. 28 september 2021 (Bron: Cyclomedia, Streetsmart)

2.2. Toekomstige situatie

Het beoogde project voorziet in 39 flexwoningen (2- en 3 kamerappartementen in drie bouwlagen) voor een periode van maximaal 15 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.

De 39 flexwoningen worden gerealiseerd in twee blokken met galerijontsluiting. Het projectgebied is als het ware opgedeeld in vier kwadranten, waarbij de twee woonblokken zijn gepositioneerd in het noordoostelijke en zuidwestelijke kwadrant. Het noordelijke blok omvat drie bouwlagen met op iedere bouwlaag acht tweekamerappartementen (totaal 24 appartementen). Het zuidelijke blok omvat eveneens drie bouwlagen met op iedere bouwlaag vijf driekamerappartementen (totaal 15 appartementen). In het noordwestelijke en zuidoostelijke kwadrant worden parkeerplaatsen en bergingen gerealiseerd. De gebouwen en parkeerterreinen worden centraal vanuit het kwadrant in oostelijke richting op de Meidoornlaan ontsloten.



Situatieschets projectgebied

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. Ten aanzien van afval zal er een ondergrondse afvalcontainer worden geplaatst ten zuiden van het projectgebied.

De woningen hebben een kwaliteit voor een levensduur van tenminste 40 jaar, waardoor ze bij einde exploitatieperioden (maximaal 15 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 recycleren, zodat zij terugkeren in goed beheerde technische of natuurlijke (materiaal)kringlopen.

Bomen Effect Analyse

Voor het beoogde planvoornemen is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Deze maakt als bijlage onderdeel uit van deze onderbouwing. De volgende vragen staan in de BEA centraal:

- Wat is de huidige conditie en kwaliteit van de bomen?
- Welke effecten hebben de werkzaamheden op de bomen?
- Welke maatregelen, uitvoeringswijze en eventuele projectaanpassingen zijn nodig om de bomen duurzaam te kunnen behouden?

Over het algemeen hebben de geplande ondergrondse en bovengrondse werkzaamheden beperkte invloed en kunnen alle bomen duurzaam behouden blijven wanneer er zorgvuldig gewerkt wordt rondom de bomen. Een uitzondering is één boom waar een laagvertakte gesteltak gesnoeid moet worden om de parkeervak A te realiseren (het betreft de twee parkeerplaatsen onder de betreffende boom). Indien de positionering van de betreffende parkeerplaatsen niet aangepast wordt kan de boom naar verwachting wel goed herstellen van deze snoei, maar de laagvertakte verschijningsvorm wordt dermate aangetast dat de boom niet duurzaam te behouden is. Om deze boom duurzaam te behouden wordt geadviseerd om de positionering van de twee parkeervakken onder deze boom aan te passen. Het stedenbouwkundig plan biedt daar naar verwachting voldoende ruimte voor. In onderstaande uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn de betreffende parkeerplaatsen nabij de betreffende boom op advies van de BEA juist gepositioneerd.



Nadere uitwerking stedenbouwkundige situatieschets

Eventuele takken die over de resterende parkeervakken hangen kunnen licht worden gesnoeid om werkruimte te creëren zonder dat de laagvertakte verschijningsvorm verloren gaat.

Een deel van de geplande werkzaamheden vindt plaats binnen de kwetsbare boomzone (kroonprojectie + 1,5 meter). Hierdoor is er zonder beschermende maatregelen een verhoogde kans op schade aan de stam en kroon. Daarnaast ontstaat er kans op bodemverdichting bij het stallen van materiaal/materiaal en bij voertuigbewegingen op onverharde delen van de groeiplaats rondom de bomen. Bij voorkeur dient de volledige kwetsbare boomzone van de bomen (kroonprojectie + 1,5 meter) gedurende de gehele realisatieperiode fysiek te worden afgezet. De situatie laat een dergelijke afscherming echter niet altijd toe. Bij de bomen waar dit niet mogelijk is dient stamommanteling toegepast te worden.

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

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

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

Het planvoornemen maakt de realisering van 39 flexwoningen mogelijk voor de duur van maximaal 15 jaar. Het voorliggende plan is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en moet in dat kader dus verantwoord worden op locatiekeuze en beschrijving van de behoefte.

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

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

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 acute woningnood te verkleinen. In het programma 'Woningbouw' is daarom de realisatie van 15.000 flex- of transformatie woningen per jaar als streefdoel opgenomen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (lov) is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen. In april 2022 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet in werking treedt. 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 lov 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 lov 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.

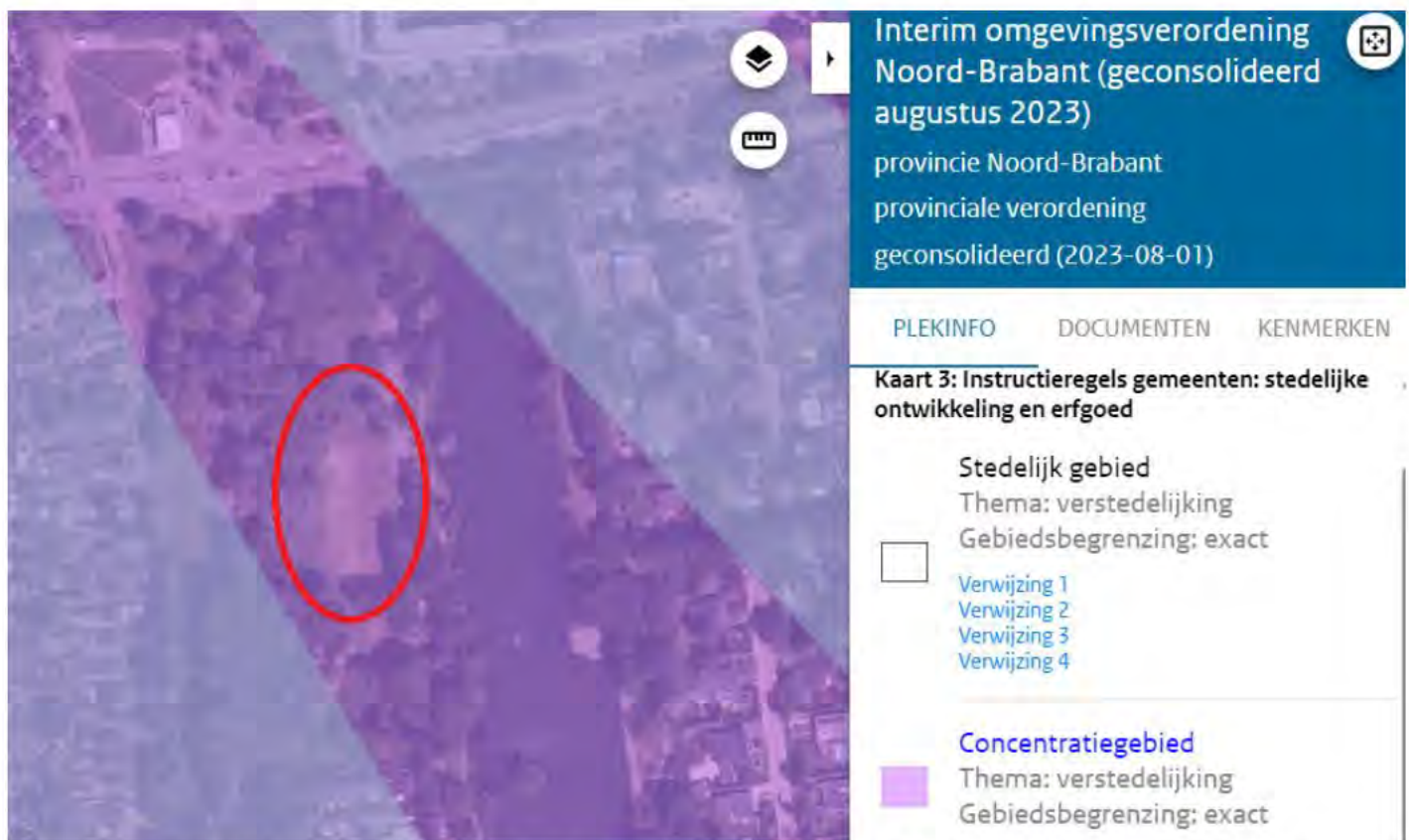
Voor dit projectgebied gaat het om de volgende thema's (voor zover van belang voor de gemeente):

- Concentratiegebied
- Stedelijk gebied
- Stalderingsgebied

De aanduiding 'Stalderingsgebied' heeft betrekking op (de ontwikkeling van) veehouderijen. Hier is in dit geval geen sprake van, waardoor deze regeling niet van belang is voor deze ontwikkeling. Op de overige werkingsgebieden wordt hieronder ingegaan.

Stedelijk gebied; Concentratiegebied

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. In paragraaf 3.1.1 is al ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de Brabantse Agenda Wonen, waarin de meest actuele afspraken voor woningbouw per gemeente en regio zijn weergegeven. Korte tijdshalve volstaat hier de conclusie dat de ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken en dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.



Uitsnede kaart 3 Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed (locatie projectgebied rood omlijnd)

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.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. Het betreft een tijdelijke ontwikkeling op een locatie binnen bestaand 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, bouw delen en grondstoffen die elke keer opnieuw kunnen worden gebruikt waardoor de economische restwaarde maximaal blijft. De woningen zullen na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning herplaatst worden naar een andere locatie, waar deze opnieuw ingezet kunnen worden als flexwoningen. Er is dan ook sprake van een duurzame ontwikkeling. Zoals in paragraaf

3.1.1 van deze toelichting te zien is, is daarbij toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De meerwaarde zit hem erin dat een acute woningbehoefte tijdelijk kan worden opgelost op een duurzame wijze, zonder blijvende impact op de omgeving.

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

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

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.

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.*

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 van uit 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 onderzoeken. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen

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

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 39 flexwoningen in de kern Oss mogelijk, direct aansluitend op de bestaande structuur van de Meidoornlaan. De 39 flexwoningen vallen stuk voor stuk in het prijssegment sociale huur. Er is veel druk op de sociale huursector in Oss, ouderen blijven bijvoorbeeld langer thuis wonen (kunnen ook minder snel naar een zorgwoning) en de uitstroom 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 de woonbehoefte van 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 meest actuele provinciale prognose. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale prognose is van september 2020.

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

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss

Per 1 januari 2020 zijn er ongeveer 40.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose 2020 moeten er tot 2030 nog circa 5.300 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw). Tot 2040 is volgens de prognose een totale toevoeging van circa 8.500 woningen nodig. De gemeentelijke programmering gaat uit van een verhoogde opgave. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken. In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningprogrammering afgezet tegen de plancapaciteit in Oss. (NB: het voorliggende plan voor de realisatie van circa 39 flexwoningen in Oss is opgenomen in de concrete plancapaciteit).

bandbreedte opgave woningvoorraad		gemeente Oss	
periode	prognose	model Oss	concrete
	2020		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 39 woningen is opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit.

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 circa 39 woningen van het plangebied zijn opgenomen in de capaciteiten.

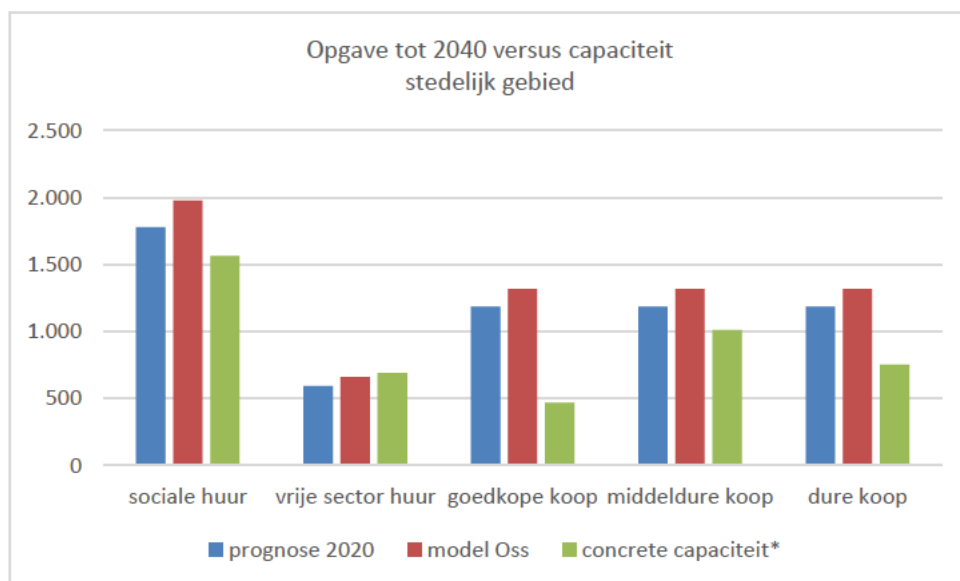
bandbreedte opgave woningvoorraad		stedelijk gebied	
periode	prognose	model Oss	concrete
	2020		capaciteit*
2023 t/m 2032	4229	4724	4489
2033 t/m 2039	1695	1875	0
Totaal 2022 t/m 2039	5.924	6.599	4.489

* inventarisatie augustus 2023

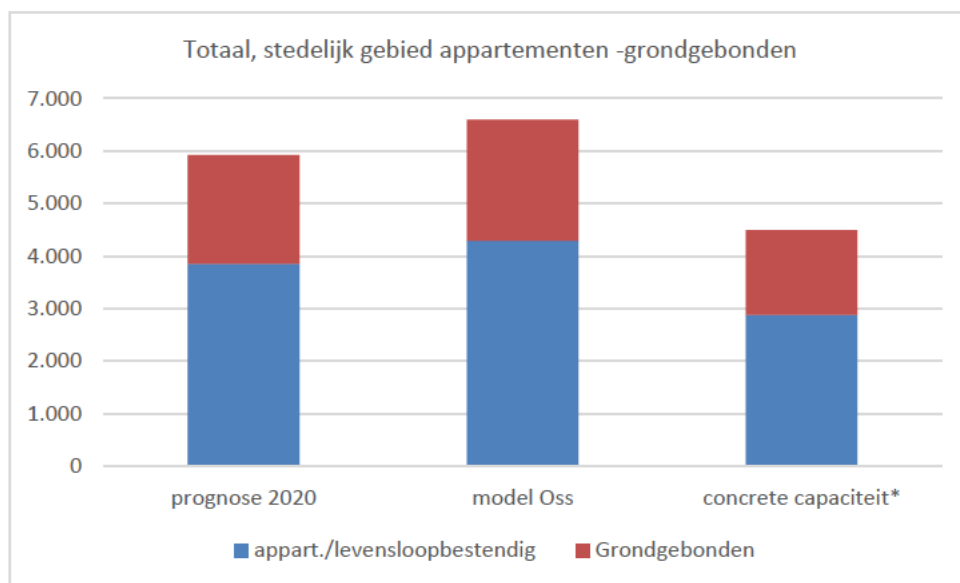
Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de behoefte.

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

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het stedelijk gebied weergegeven. Voorliggend programma, met 39 flexwoningen in de sociale huur, past binnen deze behoefte.



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.



Het voorliggende plan 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 grote woningvraag te verminderen. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijkingen en wordt aangesloten bij het woonbeleid van provincie, regio en gemeente Oss.

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 rustige woonwijk, waar nauwelijks andere functies voorkomen dan de functie wonen met ondergeschikte aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven.

Binnen een straal van 200 meter van het projectgebied is slechts één bedrijfsbestemming gelegen. Het betreft een verkooppunt van motorbrandstoffen (benzineservicestation zonder LPG, SBI2008-code 473) waar volgens de VNG-publicatie een richtafstand geldt van 30 meter vanwege geluid en geur en 10 meter vanwege gevaar. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan (> 150 meter).

Achter een aantal woningen aan de Hescheweg 157-171 staan een aantal bijgebouwen die bedrijfsmatig (mogen) worden gebruikt. Ter plaatse zijn volgens het geldende bestemmingsplan uitsluitend bedrijven toegestaan van milieucategorie 1 en 2. Voor zover er daadwerkelijk een bedrijf gevestigd is, wordt aan de milieucategorie voldaan. Bij een dergelijke milieucategorie hoort volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter. De betreffende percelen liggen op ruim 100 meter afstand van het projectgebied. Er wordt dan ook ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Verder komen er geen relevante niet-woonfuncties in de omgeving voor. Milieuzonering van omliggende bedrijven vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

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 39 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 milieueffectbeoordeling (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 39 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 (vorm-vrije)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 een deel van het Hazenakkerpark aan de Meidoornlaan in Oss. De gronden zijn bestemd tot 'groen'.
<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, EHS/de Provinciale Verordening. 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 12,5 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.
- 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 701 adressen per km ² kan worden aangemerkt als 'weinig stedelijk' (gemiddelde omgevingsadressendichtheid 500 tot 1000 adressen per km ²). Archeologische waarden worden niet verstoord.

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 15 jaar. Daarna zullen de woonunits worden verwijderd.

Uit de informatie in deze paragraaf blijkt dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

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 railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. 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.

Spoorweglawaai

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.

Wegverkeerslawaai

Het voorliggende project voorziet in realisatie van maximaal 39 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 bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidbelastingen vanwege de gezoneerde Julianasingel en de niet gezoneerde Meidoornlaan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde/ richtwaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Nieuwe Hescheweg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Het laten vaststellen van een hogere waarde is nodig. Een doelmatige maatregel om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is het gedeeltelijk voorzien van de Nieuwe Hescheweg van geluidreducerende asfalt. Het laten vaststellen van hogere waarden is dan niet meer nodig. Echter gaat het om vrij kostbare maatregel gelet op de tijdelijkheid van de woningen.

De locatie ligt in het gebiedstype 'woonwijk met lage geluiddruk' van de gemeentelijke Geluidnota. In dit gebiedstype zijn hogere waarden met uitzondering mogelijk. De gemeente Oss heeft aan initiatiefnemer 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. 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 variërend van 49 t/m 51 dB is voor de situatie zonder het toepassen van een asfaltmaatregel nodig vanwege de Nieuwe Hescheweg. De procedure voor het vaststellen van deze hogere waarden loopt gelijk op met de procedure van de omgevingsvergunning voor de flexwoningen.

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

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, heterogeen, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is.

Uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem voornamelijk uit matig siltig, matig fijn tot zeer fijn zand bestaat. De bovengrond is bovendien zwakhumeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, moet vanwege de afwezigheid van verontreiniging in grond en grondwater worden verworpen. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor het voorgenomen gebruik. Er zijn voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen voor dit project.

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 300 meter ten zuiden 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 en omvang van dit project zal van aantasting in dit geval geen sprake zijn.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Rijntakken) is met circa 12,5 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.

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.

Het uitgangspunt voor dit project is het behoud van bestaande bomen. Bij de stedenbouwkundige inpassing is hiermee rekening gehouden en er worden dan ook geen houtopstanden geveld. Het onderdeel houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Vervolgstappen zijn niet nodig.

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	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of een broedvogelinspectie voorafgaand aan de werkzaamheden
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar
	vliegroutes	in directe omgeving	mogelijk	nee	nee	rekening houden met verlichting richting bomenrij ten westen
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren als konijn, egel en diverse muizensoorten
Amfibieën	algemeen	minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene amfibieënsoorten als bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander
	streng beschermd	in directe omgeving	mogelijk	nee	nee	ecologisch werkprotocol opstellen voor alpenwatersalamander, kamsalamander, poelkikker en rugstreeppad
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 quickscan Wet natuurbescherming is geen aanvullend ecologisch onderzoek benodigd voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door de locatie buiten het broedseizoen bouwrijp te maken. Indien dit binnen het broedseizoen dient te gebeuren, dient voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden.

De bomenrij ten westen van de onderzoekslocatie kan dienen als potentiële vliegroute voor vleermuizen. Overtreding van de Wet natuurbescherming is te vermijden indien potentiële vliegroutes in de omgeving functioneel en duurzaam behouden blijven. Bij de voorgenomen plannen dient zowel tijdens de bouwfase als de eindfase additionele (bouw)verlichting richting de bomenrij ten westen van de onderzoekslocatie voorkomen te worden. Indien verstoring door een toename van verlichting dreigt, zal een verlichtingsplan in samenwerking met een ter zake deskundige moeten worden opgesteld om verstoring door verlichting te voorkomen.

Om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de alpenwatersalamander, kamsalamander, poelkikker en rugstreeppad te voorkomen, dienen maatregelen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Dit protocol dient bekend te zijn bij het uitvoerend personeel en aanwezig te zijn bij de werkzaamheden op locatie.

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 voor algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Maatregelen hiervoor kunnen tevens opgenomen worden in het ecologisch werkprotocol.

Ten aanzien van Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie.

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 gevergd, 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).

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

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

Gemeentelijk kader

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

4.6.2. Toets project

Buisleidingen

In de nabijheid van het projectgebied komen geen relevante buisleidingen voor gevaarlijke stoffen voor. De dichtstbijzijnde buisleiding (aardgasleiding kenmerk Z-516-01) ligt immers op ruim 850 meter ten noordoosten van het projectgebied. Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

Inrichtingen

Ten zuidwesten van het projectgebied staat aan de Hescheweg 223 een benzineservicestation met LPG. Met een afstand van meer dan 300 meter ligt het projectgebied buiten zowel de plaatsgebonden risicocontour van de afleverzuil (15 m), LPG-reservoir (25 m) en het vulpunt (45 m), als buiten het invloedsgebied (150 meter) van het benzineservicestation.

Verder zijn er in de omgeving van het projectgebied geen relevante risicovolle inrichtingen aanwezig.

Transportroutes

Zowel over de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen als de rijksweg A59 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het projectgebied ligt op ongeveer 1,5 kilometer van de spoorlijn en op ongeveer 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 en de rijksweg. Omdat het projectgebied op een afstand van meer dan 300 meter van de spoorlijn en A59 ligt, 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 dekkinggebied van het WAS.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het beoogde project op deze locatie.

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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), 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 PM_{10} of NO_2 (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.



Concentratie NO_2 op rekenpunten nabij het projectgebied (Bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit)

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. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML) kunnen de concentraties stikstof (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in beeld worden gebracht voor rekenpunten nabij het projectgebied. In onderstaande afbeelding is dit in beeld gebracht voor de concentratie NO₂.

Uit het CIML (zie voorgaande afbeelding) blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ (beiden 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) bevindt. Zodoende 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 project.

4.8. Mobiliteit en parkeren

4.8.1. Gemeentelijk kader

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 had als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is vervolgens uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Binnen het mobiliteitsbeleid zelf zijn belangrijke ontwikkelingen gaande op het gebied van technologie, deelmobiliteit en multimodaliteit. Een nieuw mobiliteitsplan was nodig om als gemeente op al deze ontwikkelingen effectief te kunnen inspelen. Het vigerende Mobiliteitsplan biedt onvoldoende kader voor deze ontwikkelingen. Om die reden heeft de gemeente Oss ingezet op de ontwikkeling van een nieuw Mobiliteitsplan, genaamd 'Koersnota Mobiliteit'.

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

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 39 goedkope huurwoningen (norm: sociale huur), 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 156 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 naar de Julianalaan (95%) rijden in noordelijke richting. Vanaf hier verdeelt het verkeer zich in oostelijke en westelijke richting. Het meeste verkeer (60%) rijdt in de richting van kruispunt met de Nieuwe Hescheweg. Van daar uit vervolgt het meeste verkeer (50%) haar weg over de Ruwaardsingel. Een klein deel (10%) rijdt in de richting van het centrum van Oss. Het overige verkeer dat vanaf de Meidoornlaan naar de Julianalaan rijdt, slaat rechtsaf de Julianalaan op (35%) in de richting van de N329/Graafsebaan. Een zeer klein deel van het verkeer (5%) zal vanaf de planlocatie in zuidelijke richting de Meidoornlaan op rijden.

Uitgaande van een maximale verkeersgeneratie van 156 mvt/etmaal betekent dit in het drukste uur in de spits dat 10% van deze verkeersgeneratie het plangebied zal verlaten. Het grootste deel (95%) van het verkeer rijdt vervolgens in noordelijke richting. In het drukste uur betekent dit dat circa 16 mvt/uur op dit kruispunt aankomen. Dat betekent circa 1 voertuig per 5 minuten. De verwachting is dat de verkeerstoename als gevolg van dit plan niet leidt tot knelpunten op dit kruispunt.

Ondanks dat de verkeerstoename vanuit het plan beperkt is (circa 1 auto per 5 minuten) kan de afwikkeling van het verkeer op zulke momenten soms leiden tot knelpunten. Met name voor verkeer dat linksaf slaat vanuit de Meidoornlaan richting de Julianalaan is dat het geval. Voertuigen die staan te wachten voor het verkeerslicht met het kruispunt met de Nieuwe Hescheweg hinderen daarbij. Dit kan opgelost worden door het aanbrengen van kruismarkering waardoor het verkeer van de afwijkend verkeer vanaf de Meidoornlaan ten alle tijden de Julianalaan kan oprijden. Om dat het gaat om 1 auto per 5 minuten is dit een maatregel die voldoende soelaas biedt om de verkeersafwikkeling te borgen. Vanuit een goede verkeersafwikkeling wordt verkend wat de mogelijkheden zijn voor herinrichting van de aansluiting. De ontwikkeling van de flexwoningen met een dergelijk beperkt aantal verkeersbewegingen is daar nauwelijks op van invloed.

De Meidoornlaan is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/u. Fietzers delen de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. De verkeersintensiteit op de Meidoornlaan is met circa 180 mvt/etmaal laag te noemen en ruim passend bij de functie en de inrichting van de weg. De Meidoornlaan kan de toevoeging van maximaal 155 mvt/etmaal vanuit het plan op een gemiddelde werkdag dan ook vlot en veilig verwerken.



Verkeersafwikkeling van het projectgebied

Parkeren

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

- Het document “Nota Parkeernormen Oss 2023” van de gemeente Oss;
- Het project omvat de bouw van 39 tijdelijke woningen (norm: appartementen, sociale en middenhuur, kleiner dan 50 m² gbo), de bijbehorende parkeernorm bedraagt 0,85 parkeerplaats per woning inclusief bezoekersparkeren;

Parkeernorm

De tijdelijke woningen worden toegewezen door Brabant Wonen. Op basis van ervaring op vergelijkbare locaties elders in de regio waar Brabant Wonen eveneens 2 en 3 kamerappartementen toewijst aan huurders voor tijdelijk verblijf blijkt dat de 2-kamerwoningen in de meeste gevallen worden verhuurd aan 1 persoons huishoudens en de 3-kamerappartementen aan 2 persoons huishoudens of kleine gezinnen. De beoogde doelgroep is verder te definiëren als urgenten, statushouders en ont-heemden.

Ervaring op andere locaties waar Brabant Wonen tijdelijke woningen toewijst aan deze doelgroep leert dat de parkeerbe-hoeftte 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.

De planlocatie ligt op fietsafstand van het centrum van Oss en het intercity station Oss, tevens is op loopafstand zijn bushaltes aan de Nieuwe Hescheweg vanwaar het centrum van Oss en het intercitystation bereikt kunnen worden. Deze locatiespeci-fieke omstandigheden maken dat een parkeernorm van 0,85 realistisch is. Daarnaast is er ruimte gereserveerd waar extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Deze worden echter pas mogelijk gemaakt indien de situatie in de omgeving daar naar vraagt en er meer duidelijk is m.b.t. de daadwerkelijke parkeerbehoefte. Zo wordt voorkomen dat er te veel par-keerplaatsen gerealiseerd worden wat ten kosten zou gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte.

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 de 39 woningen komt de parkeervraag uit op 33,15 ($39 * 0,85$) parkeerplaatsen, afgerond 34 die direct zullen worden gerealiseerd binnen het projectgebied. Daarnaast zal ruimte worden gereserveerd om extra parkeerplaatsen te realiseren mocht dat nodig zijn. Afhankelijk van de ervaringen met parkeren na realisatie wordt middels monitoring een op ervaring gebaseerde keuze gemaakt voor het vervolg. Zodoende wordt altijd voldaan aan de parkeernormen.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

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 in-gang 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 ook 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
Beschermde stadsgezichten	35 m ² / 30 cm -Mv
Historische stads-/dorpskern	50 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde	100 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein Middelhoge verwachtingswaarde	1000 m ² / 30 cm -Mv
Lage verwachtingswaarde	5 hectare / 30 cm -Mv
Reeds onderzocht	Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.
Verstoord	Geen onderzoeksplicht

4.9.2. Toets project

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het projectgebied een hoge verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Deze maakt als bijlage onderdeel uit van deze onderbouwing.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat er een lage archeologische verwachting geldt voor het Paleolithicum, Mesolithicum en de Nieuwe tijd. Voor de perioden Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen geldt een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit deze perioden. Ook de Late-Middeleeuwen heeft een hoge archeologische verwachting, wat mede door de te verwachten landweer binnen het projectgebied komt.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in de boorprofielen van twee boringen in het noordelijke deel van het projectgebied te zien is dat de bovenste 50 cm van de C-horizont is verstoord. Deze verstoring zou te maken kunnen hebben met de te verwachten landweer binnen het projectgebied, waarvoor greppels zouden zijn gegraven en met dit zand werd een wal opgeworpen. In de andere drie boringen in het zuidelijke deel van het projectgebied is nog een restant van een



podzolbodem aangetroffen, waarbij de meest zuidelijke boring (zuidoostelijke hoek van het projectgebied) het meest intact is. Als de boorprofielen met elkaar worden vergeleken, wordt duidelijk dat de diepte van de verstoring vanuit het zuiden naar het noorden toeneemt. Deze verstoring binnen het projectgebied kan te maken hebben met de te verwachten landweer uit de Late-Middeleeuwen.

Econsultancy adviseert dan ook om voor het gehele projectgebied een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Daarom wordt geadviseerd om het terrein verder archeologisch te onderzoeken door middel van een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij dit onderzoek wordt nagegaan of archeologische resten daadwerkelijk aanwezig zijn in het projectgebied, om wat voor soort resten dit gaat en wat de behoudenswaardigheid van deze resten zijn. Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek dient er een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden.

De gemeente Oss heeft naar aanleiding van het bureau en booronderzoek 20 juli 2023 een selectiebesluit genomen (zie bijlage 6) met de insteek voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. Hiertoe is 20 september 2023 een definitief Programma van Eisen opgesteld (zie bijlage 7). Dit proefsleuvenonderzoek wordt zo spoedig mogelijk in gang gezet. Naar verwachting zal dit onderzoek en vrijgave van het terrein op archeologisch vlak nog niet gereed zijn op het moment dat de omgevingsvergunning zal worden aangevraagd. Om de archeologische belangen te waarborgen, wordt daarom aan de omgevingsvergunning de voorwaarde gekoppeld dat de start van de bouw inclusief bodemversturende activiteiten dieper dan 0,3 m beneden maaiveld voor onder andere bouwrijpmaken pas plaats kan vinden nadat het proefsleuven onderzoek is afgerond, al dan niet gevolgd door een archeologische opgraving met een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen, en het plangebied door middel van een besluit van de gemeente definitief archeologisch is vrijgegeven

CULTUURHISTORIE

Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem', erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011 vastgesteld. Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder valt monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten, archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen.

Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010, Herziening 2016. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Binnen het projectgebied zijn geen waarden zoals opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart van zowel de gemeente als de provincie Noord-Brabant gelegen. Om deze reden wordt er met de beoogde ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische elementen van de gemeente Oss. Het onderdeel cultuurhistorie vormt om deze reden geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)CHW 2010, herziening 2016 Provincie Noord Brabant (plangebied t.p.v. blauwe cirkel)

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 39 flexwoningen inclusief parkeerplaatsen mogelijk op een plek binnen het Hazenakkerpark. In de huidige situatie is het projectgebied volledig onverhard. In de toekomstige situatie voorziet het project in 2.190 m² aan verharding, 1.090 m² bebouwing en 1.000 m² erfverharding (parkeren en ontsluiting).

- Oppervlaktewater:
Binnen het projectgebied komt geen oppervlaktewater (A- of B-watgangen, vennen of plassen) voor. Ten oosten van het projectgebied ligt de Hazenakkervijver. Deze vijver maakt deel uit van een A-watgang in beheer bij het waterschap. Het project heeft geen invloed op deze watgang en vijver.
- 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:
Er geldt een compensatieplicht van 60 mm waterberging van het verhard oppervlak (>500 m²) op eigen terrein. Uitgaande van een oppervlak van ongeveer 2.190 m² aan woonbebouwing en overige erfverharding, geldt een benodigde bergingscapaciteit nodig van ca. 131,4 m³.
Gelet op zowel het type bodem (zand) als de grondwaterstand (beiden ontleend aan het verkennend bodemonderzoek) is de bodem geschikt voor infiltratie. Het projectgebied biedt voldoende ruimte om de benodigde waterberging (zichtbaar) aan te leggen.
- Vuilwater:
Het afvalwater van de tijdelijke woningen wordt gezamenlijk afgevoerd richting de westzijde van het projectgebied en aangesloten op het ter plaatse aanwezige (afvalwater)riool. Het planvoornemen zal minimaal 5 m afstand houden van de hartlijn van deze leiding.

- 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).

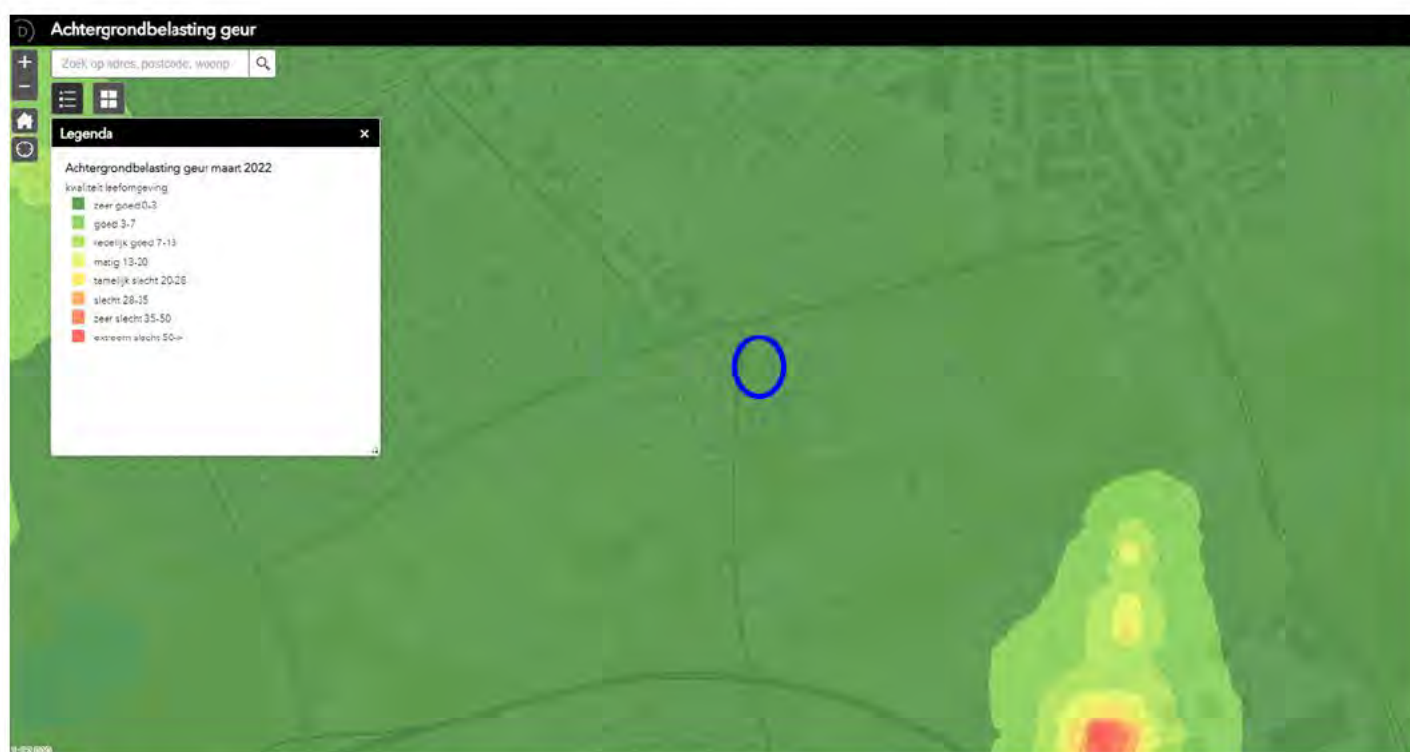
Voor ruimtelijke procedures zijn de door de gemeente Oss vastgestelde streef- en toetswaarden ten aanzien van de achtergrondbelasting uit de Geurgebiedsvisie Oss 2013 relevant (zie onderstaande tabel). Volgens de Geurgebiedsvisie ligt het projectgebied binnen het gebied 'Bebouwde kom, geurnorm 1, 2 en 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. Binnen een straal van anderhalve kilometer rondom het project komen geen veehouderijen voor. Daarom is het onderdeel geur vanwege veehouderijen niet relevant voor dit project.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan op basis van de actuele kaart Achtergrondbelasting geur van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (zie navolgende afbeelding) 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 6 ouE/m³ goed. Geur van veehouderijen vormt dan ook geen belemmering voor dit project.



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

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

Naar aanleiding van recente publicaties over mogelijke relaties tussen gezondheidsklachten en de aanwezigheid van veehouderijen is de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 opgesteld. Deze handreiking bevat een stappenplan dat in beginsel is bedoeld om toe te passen bij de ontwikkeling van een veehouderij. Uit onder andere paragraaf 3.2 van de Handreiking volgt echter dat het verstandig is om met behulp van dit stappenplan in te gaan op ruimtelijke plannen voor woningbouw (of andere gevoelige objecten) op veehouderijen in de omgeving. Het stappenplan vormt in dat geval een afwegingskader voor risico's vanwege veehouderijbedrijven in de omgeving van een dergelijk project.

Toets project

Het projectgebied is gelegen op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen een straal van 1,5 km van het projectgebied komen geen veehouderijen voor. Een toets aan de hand van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is dan ook niet nodig. Ook ligt het projectgebied niet binnen een zone van twee kilometer rondom een geitenhouderij. Het aspect gezondheid vanwege veehouderijen vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

4.12.2. Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In de directe omgeving van het projectgebied liggen echter geen gronden met een agrarische bestemming en/of waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor het project.

4.13 Explosieven

Aan de hand van uitgebreid historisch archiefonderzoek is geïnventariseerd welke locaties mogelijk kans hebben op de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven (zogenaamde blindgangers). Voor de gebieden die 'explosievenverdacht' zijn wordt een nader onderzoek gewenst geacht. Uit zo'n nader onderzoek moet dan blijken of een feitelijk explosieven onderzoek nodig is.

Het plangebied is gedeeltelijk verdacht van geschutsmunitie en raketten vanwege zijn ligging binnen een gebied waar voornamelijk is waargenomen als gevolg van artillerie, mortier en/of raket beschieting op de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten WOII en het daaraan gekoppelde vooronderzoek (AVG uit 2016). Dit is aangegeven met de rode markering in onderstaande afbeelding. Hierdoor is de kans op munitie aanwezig.



Uitsnede plangebied (groen gearceerd) op bodembelastingkaart (rood gemarkeerd)

Vooronderzoek is aan te raden om voor dit specifieke plangebied vast te stellen of er oorlogshandelingen plaats hebben gevonden gezien de ligging van het plangebied aan de rand van de verdachte zone. Wanneer dit niet het geval is kan het plangebied op basis van dit onderzoek worden vrijgegeven. Wanneer verdacht gebied over blijft is een vooronderzoek na conflictperiode en een risicoanalyse nodig om vast te stellen of verdachte grond al verstoord is na de oorlog en of de geplande werkzaamheden risico's met zich meebrengen die moeten worden weggenomen.

Voordat er grondwerkzaamheden plaats vinden zal onderzoek uitgevoerd worden door een hiervoor gecertificeerd opspooringsbedrijf. Indien er een verwachting is voor ontplofbare oorlogsresten en deze kunnen een gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van werknemers dienen de risico's te worden onderzocht en eventueel weggenomen.

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. Zoals al in paragraaf 1.4 aangegeven, is dit project toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet waardoor voor dit project niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast hoeft te worden.

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 15 jaar (op grond van artikel 23 lid 1 Wabo). De woningen moeten na 15 jaar dus verwijderd worden.

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 15 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 15 jaar weer eenvoudig elders neergezet worden. Na de termijn van 15 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 39 woningen met bijbehorende bergingen;
- parkeervoorzieningen;
- verkeervoorzieningen;





HOOFDSTUK 6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van tijdelijke flexwoningen 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 € [REDACTED],-- bij zal dragen aan de totaalexplotatie voor 15 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.

7.2. Inspraak

Voor dit project is een participatieproces opgestart.

De buurt is uitgenodigd om deel te nemen aan een informatiebijeenkomst inzake het voorgenomen project. Deze informatiebijeenkomsten zijn een belangrijk onderdeel van de omgevingsdialoog en klankbordgroep-bijeenkomsten. Dit is door initiatiefnemer in een verslag gerapporteerd en met gemeente Oss gedeeld, zodat dit in de besluitvorming kan worden betrokken. Dit verslag is als bijlage opgenomen bij deze onderbouwing.





BIJLAGEN

- Bijlage 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Rho Adviseurs;
- Bijlage 2. Rapportage verkennend bodemonderzoek Meidoornlaan (ong.), Econsultancy;
- Bijlage 3. Memo stikstofberekening, Rho Adviseurs;
- Bijlage 4. Quicksan Wet natuurbescherming, Econsultancy;
- Bijlage 5. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Econsultancy.
- Bijlage 6. Selectiebesluit
- Bijlage 7. Programma van Eisen
- Bijlage 8. Verslag klankbord-bijeenkomst
- Bijlage 9. BEA