

BESTEMMINGPSLAN

Wijzigingsplan 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015

Toelichting



Wijzigingsplan 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Stedenbouwkundige karakteristiek	11
2.4	Functionele karakteristiek	11
2.5	Groen en water	12
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	13
3.1	Beoogde situatie	13
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	16
3.3	Functionele karakteristiek	17
3.4	Beeldkwaliteit	17
3.5	Groen en water	17
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	18
4.1	Wettelijk kader	18
4.2	Rijksbeleid	20
4.3	Provinciaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	31
5.1	Natuur	31
5.2	Archeologie en Cultuurhistorie	33
5.3	Mobiliteit en parkeren	36
5.4	Water	38
5.5	Defensie	41
5.6	Milieuaspecten	41
5.7	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	60
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	62
6.1	Algemeen	62
6.2	Regels	62
Hoofdstuk 7	Handhaving	64
7.1	Beleidskader	64
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	64
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	65
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	66
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
9.1	Omgevingsdialoog	67
9.2	Overleg	67
9.3	Inspraak	67
9.4	Zienswijzen	67

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

- Bijlage 1 – Voorlopig ontwerp
- Bijlage 2 – Aeriusberekeningen + notitie
- Bijlage 3 – Quicksan flora en fauna
- Bijlage 4 – Programma van eisen archeologie
- Bijlage 5 – Digitale watertoets
- Bijlage 6 – Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage 8 – Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 9 – Parkeerbalans
- Bijlage 10 – Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp wijzigingsplan 'Wijzigingsplan 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015'

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld om de oprichting van een gebouw met een commerciële ruimte ter grootte van 456 m² op de begane grond en negen appartementen verdeeld over de eerste en tweede verdieping mogelijk te maken op de locatie Sint Willibrordusstraat 37 in Berghem. Zie het voorlopig ontwerp dat als bijlage 1 aan deze toelichting is toegevoegd.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' dat is vastgesteld op 12 juli 2015. Het planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Omdat in het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waar het planvoornemen aan voldoet, kan het planvoornemen wel mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan te wijzigen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Berghem. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Sportstraat en aan de westzijde aan de Sint Willibrordusstraat. Via beide wegen is het plangebied toegankelijk. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Berghem, sectie B, nummers 2168 en 2542 met een totale oppervlakte van 1.031 m². Op onderstaande luchtfoto is het plangebied met rode omlijning aangegeven.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van voorliggend Wijzigingsplan 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015 geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' dat is vastgesteld op 12 juli 2015.

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Centrum – 2'. Deze gronden zijn bestemd voor onderstaande functies.

functies	toegestaan op het gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op de verdiepingen van een gebouw
detailhandel	ja	nee
horeca categorie 1	ja	nee
horeca categorie 2	ja	nee
horeca categorie 3	ja	nee
cultuur en ontspanning	ja	ja
kantoren	ja	ja
dienstverlening	ja	ja
maatschappelijk	ja	ja
wonen	ja	ja
bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst	ja	ja
parkeervoorzieningen	ja	nee

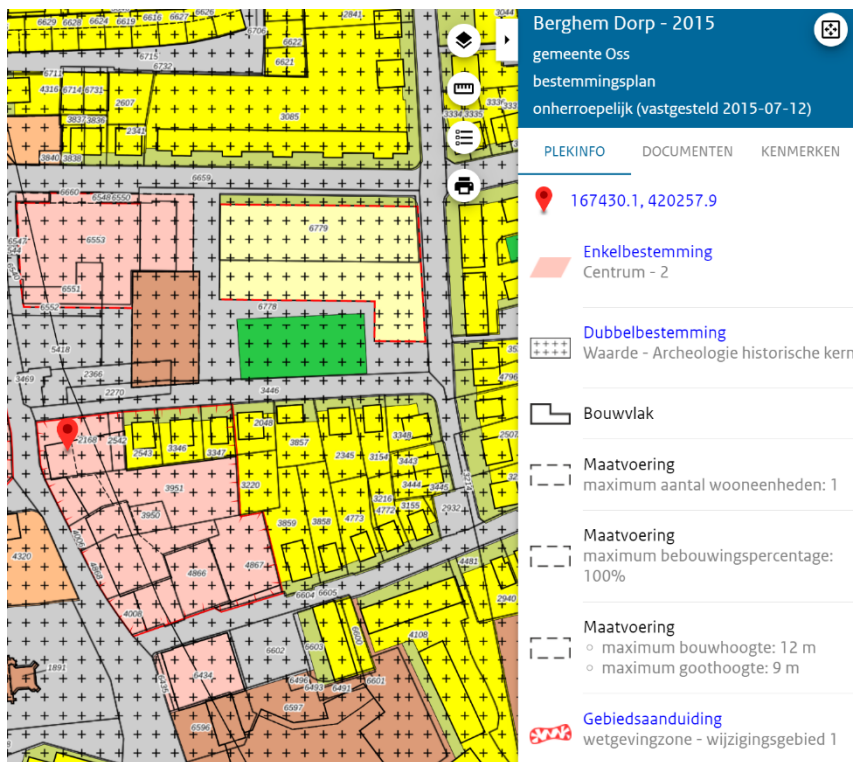
en voorts voor de volgende functies:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Er geldt een maximum aantal wooneenheden van één en een maximum bouw- en goothoogte van 12 meter en 9 meter. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden.

Verder zijn er nog twee dubbelbestemmingen in het kader van de bescherming van archeologische waarden van toepassing: 'Waarde – archeologie historische kern' en 'Waarde – archeologie verwachtingswaarde middelhoog'. Dit betekent dat zonder nader archeologisch onderzoek respectievelijk niet meer dan 50 m² dieper dan 30 cm en 1000 m² dieper dan 30 cm geroerd mag worden.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied weergegeven. Zie de rode pin voor de locatie.



Het planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan, omdat het voorziet in negen woningen, terwijl er in de vigerende situatie slechts één is toegelaten. Verder is het beoogde bouwplan buiten het bouwvlak geprojecteerd en wordt het met een bouwhoogte van 13 meter, hoger dan de toegestane 12 meter.

Het plangebied is voorzien van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1'. Dit betekent dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de gronden ter plaatse te wijzigen in onder andere de bestemming 'Centrum – 1'. De voorwaarden voor deze wijziging zijn in artikel 33.3 van het vigerende bestemmingsplan geformuleerd en hieronder opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen '[Centrum - 1](#)' en '[Verkeer - Verblijf](#)', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 9 meter;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 13 meter;
- c. de achtergevels van de bebouwing op de verdieping mogen op maximaal 20 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- d. op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan tot een maximum van 40 woningen
- e. ten behoeve van de bestemming "[Verkeer - Verblijf](#)" kan aan de zijde van de St. Willibrordusstraat, de Sportstraat en de Molenweg het profiel van de openbare ruimte worden verbreed;
- f. aan de oostzijde van het gebied kan ruimte worden gereserveerd voor een noord-zuid gerichte ontsluiting waaraan geparkeerd kan worden en waar het laden en lossen kan plaatsvinden;
- g. ten aanzien van de bestemming "[Verkeer - Verblijf](#)" mogen beperkingen worden gesteld met betrekking tot de minimale en maximale afmetingen en ten aanzien van het gebruik ervan;
- h. burgemeester en wethouders mogen bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bestemming Centrum - 1 zodanig wijzigen dat in het gebied van de wijzigingsbevoegdheid delen van de woningen op de begane grond rechtstreeks danwel bij ontheffing mogen worden gebouwd;

- i. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte door middel van parkeren op eigen terrein dan wel een aanvaardbare alternatieve locatie conform de op het moment van wijziging geldende parkeernorm;
- j. ten aanzien van de toelating van detailhandel en horeca op de begane grond, mogen beperkingen worden gesteld met betrekking tot de maximaal toegestane oppervlakte van detailhandel en de toegestane categorieën van horeca.
- k. de wijziging mag niet in strijd zijn met het Beeldkwaliteitsplan Berghem-Centrum 2009;
- l. de belangen van rechthebbenden en andere belanghebbenden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- m. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde hogere grenswaarde mag niet worden overschreden;
- n. er mag geen sprake zijn van verontreiniging van de bodem waardoor woningbouw niet uitvoerbaar zou zijn;
- o. daar waar sprake is van een nabijgelegen hinderlijke (bedrijfs)activiteit dient die activiteit te worden beëindigd c.q. aangepast danwel dient anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te worden gegarandeerd;
- p. de economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond;
- q. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de omgeving, dient te worden voldaan aan nader te stellen eisen inzake situering, omvang en hoogte.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Dit wijzigingsplan toont aan dat en hoe voldaan wordt aan de hierboven opgesomde wijzigingsvoorwaarden en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Na de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan verliest het op dit moment vigerende bestemmingsplan (Berghem Dorp – 2015), binnen het plangebied, haar rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Berghem is ontstaan op een hogere plek in het landschap". De naam "Berghem" is samengesteld uit de woorden "berga" en "haima" of "heim", die respectievelijk "berg" en "woonplaats" betekenen.

Berghem ligt in het overgangsgebied van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden (onderdeel van het Maashorstgebied) naar de rivierklei van de Maasvallei in het noorden. Berghem heeft zich van oorsprong ontwikkeld langs enkele doorgaande wegen. Lange tijd groeide Berghem 'kavel voor kavel' door uitbreiding en verdichting van de bebouwingslinten en bebouwingsclusters aan deze wegen. Belangrijk voor de contacten met de buitenwereld was de aanleg van verharde wegen of "kunstwegen", zoals ze toen genoemd werden, van klinkers of grind. In 1856 kwam de provinciale weg Oss - Herpen gereed. De route Osseweg – Julianastraat – Burgemeester Van Erpstraat werd daardoor de belangrijkste route binnen Berghem. Dit bebouwingslint verdichtte zich dan ook het meest, samen met de parallel aan de Julianastraat gelegen Sint Willibrordusstraat. Later kregen de uitbreidingen een grootschaliger karakter. De ruimte tussen de bebouwingslinten en het spoor werd langzaam maar zeker ingevuld met planmatig opgezette, naoorlogse woonbuurten. Nog later, na de jaren negentig is de 'sprong' over het spoor genomen en is de kern Berghem in zuidelijke richting uitgebreid.

Op onderstaande uitsneden van topografische kaarten is de ontwikkeling van de planlocatie – en het centrum van Berghem daar omheen – goed zichtbaar.



Berghem ca. 1900

Berghem ca. 1990

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het centrum van Berghem. In het centrum is sprake van diverse functies naast elkaar, waarbij centraal een cluster van diverse soorten bedrijvigheid is gevestigd welke begrensd wordt door woningen.

In het plangebied is in de bestaande situatie een bloemenzaak gevestigd met daarbij een woning en garageboxen. Onderstaand zijn (lucht)foto's opgenomen van de bestaande situatie.



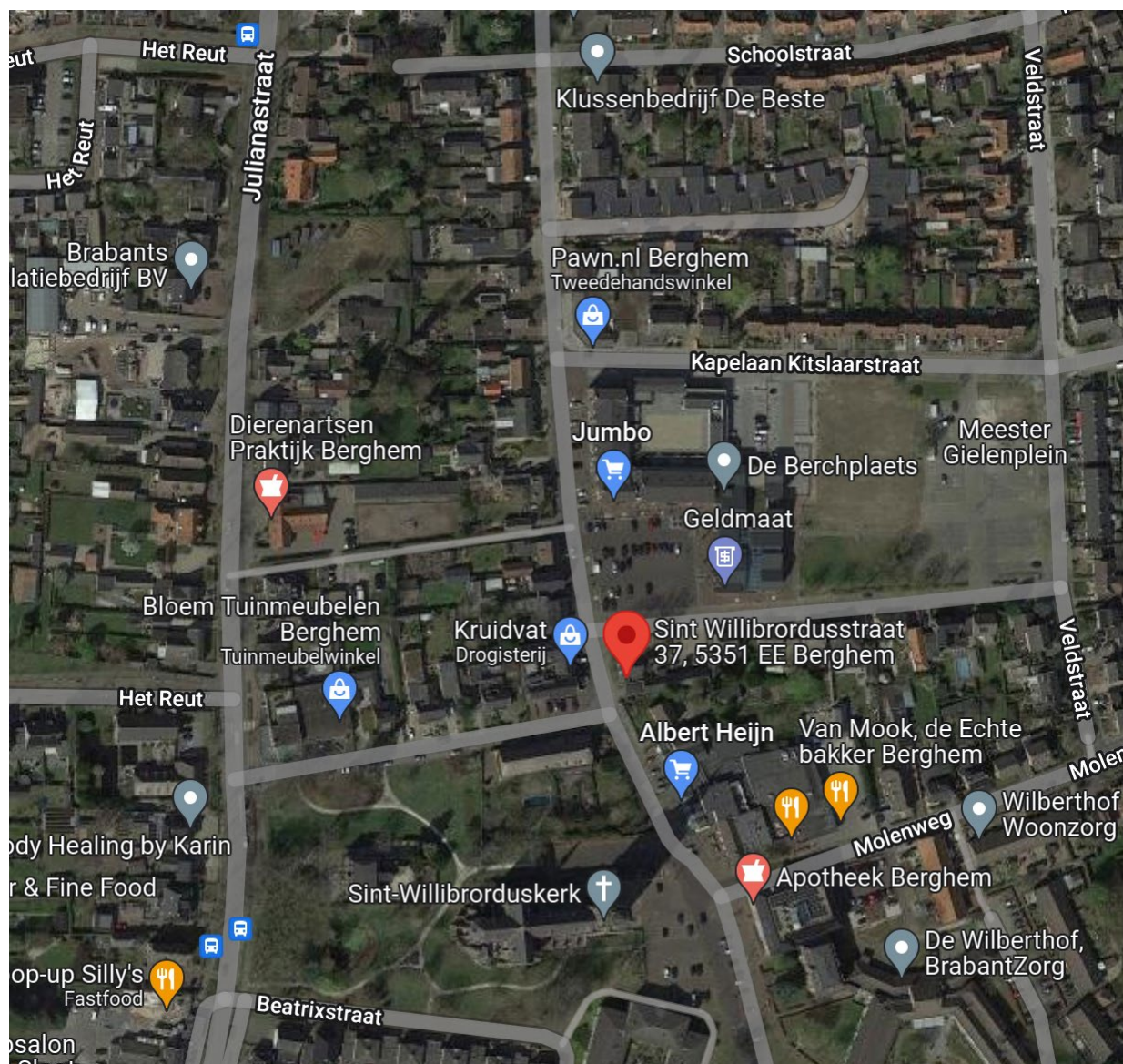
Voorzijde van de huidige bebouwing in het plangebied.



Voorzijde van de huidige bebouwing in het plangebied.



Achterzijde van het plangebied.



Luchtfoto met voorzieningen in de omgeving aangegeven.

2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek

De gemeente Oss heeft voor het centrum van Berghem het beeldkwaliteitsplan Berghem Centrum 2009 vastgesteld. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om te komen tot een aantrekkelijk en aangenaam centrum met voldoende voorzieningen, een gezellige ontmoetingsplaats en een levendig dorps hart met het Berchplein als belangrijk onderdeel daarin. Het Berchplein is een volledig nieuw plein. Het karakter van het plein is functioneel, maar wordt vormgegeven met een krachtige en eigentijdse inrichting; de ruimte moet ook zonder auto's interessant zijn. Het Berchplein is een ingreep van deze tijd in de ruimtelijke structuur van Berghem en dat mag gezien worden aan de eigentijdse architectuur en vormgeving.

Uitgangspunt voor alle ontwikkelingen in het centrum van Berghem is dat er voortgeborduurd wordt op de karakteristiek van Berghem. In de visie is reeds gekozen voor een centrumontwikkeling langs een lijn (St. Willibrordusstraat), zodat wordt aangesloten bij de kenmerkende hoofdstructuur van lange lijnen in Berghem. De bebouwing wordt gesitueerd aan en georiënteerd op de lange lijnen. Het plein is in feite een onderbreking van de lijnstructuur aan de St. Willibrordusstraat: De centrumbebouwing langs de St. Willibrordusstraat wordt haaks omgezet om zo een plein te vormen.

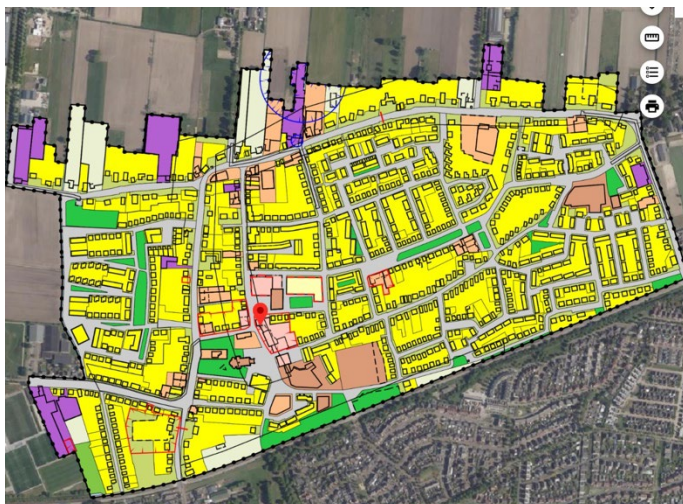
De opbouw van de centrumbebouwing is hetzelfde als die van de winkelwand in het plangebied. De bebouwing op de hoek van de St. Willibrordusstraat en aan het plein is één van de drie hoekpunten die het centrum markeren. Hier zijn dan ook verbijzonderingen in de architectuur mogelijk. Van belang is om in de opbouw van de winkelwand en dan met name op de hoek van het plein, rekening te houden met het kleinere schaalniveau van de bestaande woningen aan de overzijde van de St. Willibrordusstraat. Met de transformatie van het plangebied kan aangesloten worden op de stedenbouwkundige structuur van het plein.

2.4 Functionele karakteristiek

In functioneel opzicht is grofweg sprake van een tweedeling. Langs de Sint Willibrordusstraat is sprake van een menging van centrumfuncties (detailhandel, horeca, dienstverlening, overige voorzieningen) en wonen. De rest van Berghem bestaat voor het grootste deel uit monofunctionele woonbuurten. Er wordt gewoond, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Verder komt aan de rand van Berghem op sommige plaatsen nog bedrijvigheid voor.

Het plangebied betreft een locatie aan het plein in Berghem dat het stadshart van de kern vormt. Hier komen meerdere centrumfuncties samen.

Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan voor de kom van Berghem is deze functieverdeling te zien (zie onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl). De rode pin op de verbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



2.5 Groen, water, verkeer en parkeren

Groen

In en om het plangebied is relatief weinig groen aanwezig. In het plangebied is sprake van een kleine voortuin, een met een hoge haag omzoomde zijtuin en vier bomen. Deze bomen zijn niet als waardevol aangemerkt maar geven de plek samen met de haag een groene uitstraling. Op het parkeerterrein tegenover het plangebied zijn verschillende bomen geplant als groene aankleding van het plein.

Water

Binnen en rondom het plangebied liggen geen waterlopen. Ook is er geen oppervlaktewater aanwezig.

Verkeer en parkeren

Het gebouw wordt ontsloten aan de Sportstraat, waar tevens het parkeerterrein is geprojecteerd. Dit parkeerterrein wordt zodanig ingericht dat dit terrein onderdeel gaat uitmaken van het Berchplein. Aan de St. Willibrordusstraat zijn verder twee parkeerplaatsen voor langsparkeren geprojecteerd.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Beoogde situatie

In het plangebied is een gebouw beoogd, bestaande uit drie bouwlagen met kap. De maximale bouwhoogte van het te realiseren gebouw betreft 13 meter.

Het gebouw krijgt op de begane grond een commerciële ruimte ter grootte van 456 m² en verdeeld over de eerste en tweede verdieping negen appartementen. Op de begane grond zijn naast commerciële ruimte, de bergingen ten behoeve van de appartementen voorzien. Het parkeren is beoogd aan de voorzijde van het gebouw.

Om dit plan te kunnen realiseren wordt de bestaande bebouwing volledig gesloopt en worden bestaande bomen gekapt.

Onderstaand zijn enkele schetsimpressies van de beoogde situatie te zien.



Oostgevel = Willibrordusstraat



Om het planvoornemen te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien. Dit gebeurt via dit wijzigingsplan dat ervoor zorgt dat de bestemming in het plangebied wijzigt naar 'Centrum – 1'.

Commerciële ruimte

De commerciële ruimte op de begane grond krijgt een bruto vloeroppervlakte van ca. 456 m². Ten behoeve van deze commerciële ruimte worden op meerdere plaatsen toiletvoorzieningen gesitueerd, zodat deze ruimte gesplitst kan worden in meerdere ruimten.

Appartementen

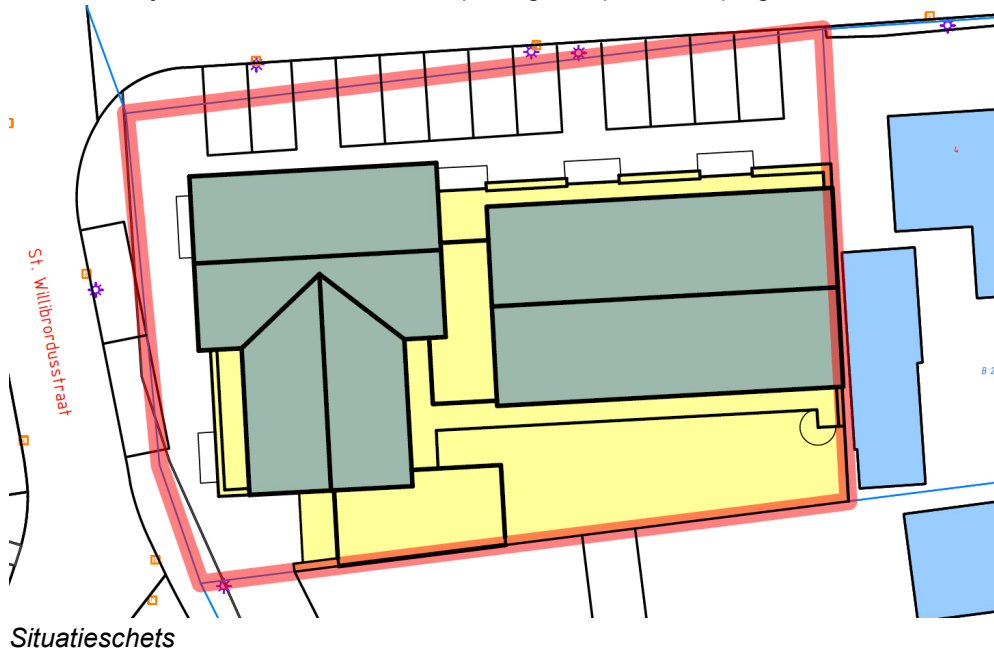
De appartementen, waarvan er vijf zijn gelegen op de eerste verdieping en vier op de tweede verdieping, variëren in grootte van ca. 60,1 m² tot 114,1 m². Alle appartementen hebben een eigen keuken, woonkamer, badkamer, één of meerdere slaapkamers en balkon. Verder zijn de appartementen allemaal voorzien van een berging op de begane grond, welke in grootte variërend zijn van 8 m² tot 12,2 m². De appartementen zijn toegankelijk via een trappenhuis of lift, welke beide (vanaf de verdieping gezien) uitkomen in de centrale gang waarvandaan de bergingen op de begane grond en de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw (aan de Sportstraat) toegankelijk zijn.

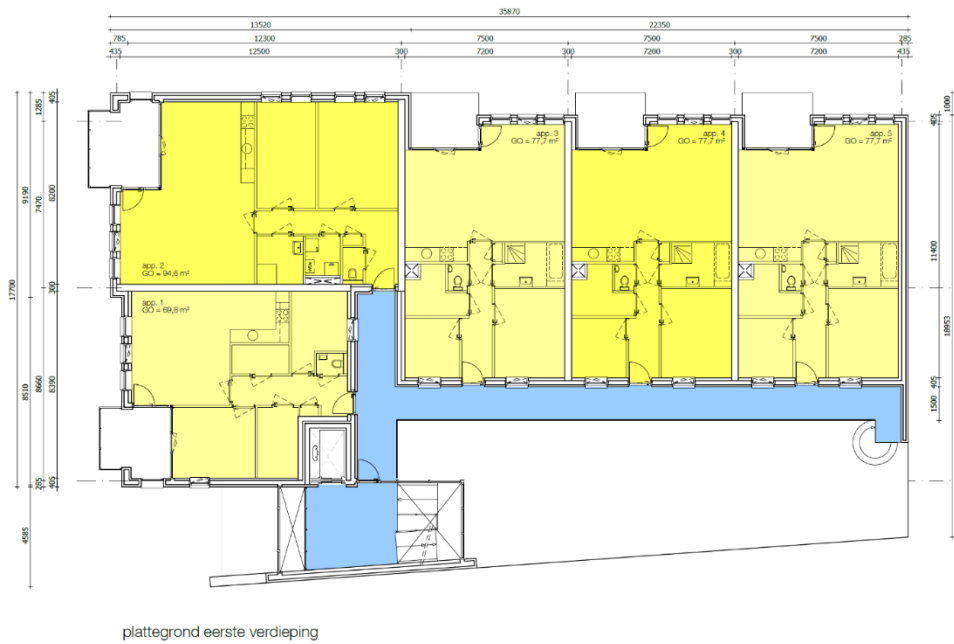
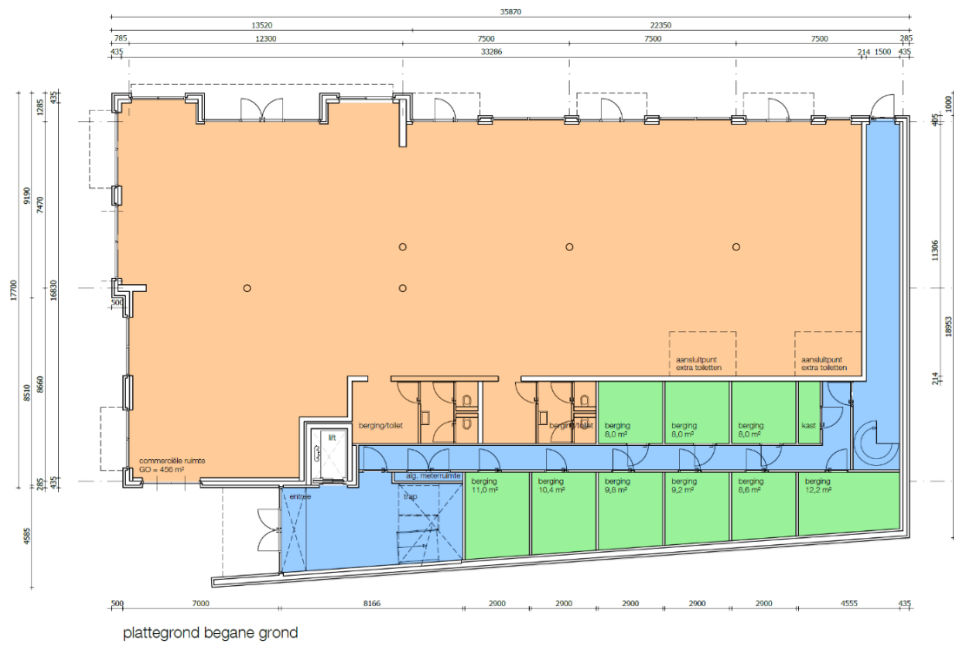
Door de ruime opzet van de appartementen, het feit dat alle voorzieningen gelijkvloers zijn en de aanwezigheid van een lift zijn de appartementen levensloopbestendig en daarmee geschikt voor senioren.

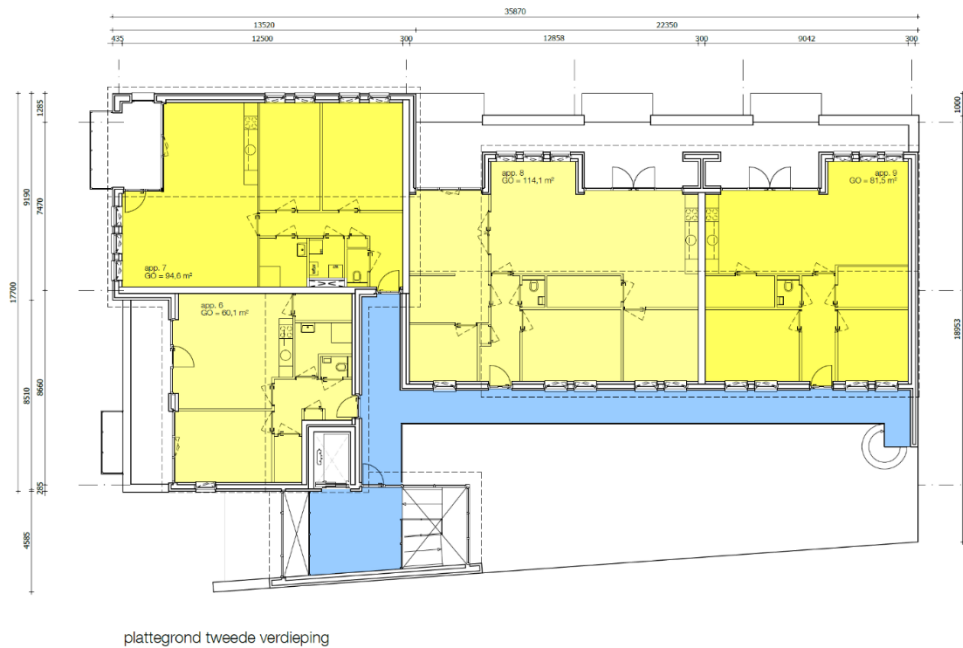
Entree gebouw

Aan de kant van de St. Willibrordusstraat is de centrale entree van het gebouw gelegen. Aan de achterzijde (kant van de Sportstraat) is een toegang tot de parkeerplaats gesitueerd.

Hieronder zijn de situatieschets en de plattegrond per verdieping te zien.







Meerwaarde planvoornemen

Met het planvoornemen wordt voorzien in appartementen van verschillende grootten in het centrum van Berghem. De appartementen zijn allemaal gelijkvloers en via een lift bereikbaar vanaf de begane grond. De appartementen voorzien daardoor in de woningbehoefte van een gemixte doelgroep bestaande uit starters, doorstromers en senioren. De verschillende grootten, de ligging in het centrum van Berghem en het toegankelijkheidsniveau van de appartementen maken dat het planvoornemen voor een diverse doelgroep geschikt is.

Met het planvoornemen wordt verder voorzien in de vergroting van het winkeloppervlak. Onder andere voor de uitbreiding het winkeloppervlak van een bestaande bloemenwinkel in het centrum van Berghem en voor eventuele aanvullende 'bedrijvigheid' zoals dagverse retail. Doordat een bestaande winkel onderdeel blijft van het concentratiegebied van het centrum van Berghem, zorgt het planvoornemen ervoor dat een compact centrum gehandhaafd blijft. De vergroting van het winkeloppervlak sluit aan bij de visie om een bereikbaar (in het centrum, nabij andere voorzieningen) voorzieningenpakket in stand te houden.

Het totale planvoornemen zorgt voor een bijdrage aan de instandhouding van een goede leefbaarheid in de dorpskern van Berghem.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Er is gekozen voor een hoekgebouw dat de St. Willibrordusstraat en de Sportstraat vorm en identiteit gaat geven. Het gebouw is uniek en herkenbaar. De architectuur volgt de gedachte van bestaande bebouwing maar geeft hier een eigentijdse invulling aan die beide straten versterkt.

Met het planvoornemen wordt het bestaande plein als het ware "afgesloten". Er wordt een gebouw gerealiseerd dat door de oriëntatie en wandvorming het Berchplein als omsloten ruimte versterkt. Daarnaast vormt het een schakelpunt naar de aangrenzende bebouwing (met centrumfuncties) aan de St. Willibrordusstraat.

3.3 Functionele karakteristiek

Op de begane grond wordt een commerciële ruimte ondergebracht die de levendigheid van de beide straten en het Berchplein zullen versterken. Naast een bloemenzaak die in de huidige situatie al aanwezig is, is er namelijk eveneens ruimte voor andere vormen van bedrijvigheid (bijv. dagverse retail). Daarboven komen op de verdieping appartementen van verschillende formaten die met hun woonfunctie ook gericht zijn op het plein en de St. Willibrordusstraat. De appartementen geven invulling aan de diversiteit in de woningbehoefte, omdat ze in grootte flink van elkaar afwijken en levensloopbestendig zijn. Hierdoor zijn ze geschikt voor senioren, doorstromers en jongeren met een meer of minder gevulde beurs. Met deze invulling sluit het planvoornemen goed aan bij de functionele karakteristiek van het gebied.

3.4 Beeldkwaliteit

Maat en schaal sluiten zoveel mogelijk aan bij de bestaande centrumbebouwing. Het gebouw is als één gebouw ontworpen met een duidelijke geleding. Deze geleding legt het verband tussen het bestaande ritme /parcelering met de bestaande Berghemse bebouwing. De feitelijke hoek is hoger aangezet als markering van de hoek. De totale maat van het gebouw blijft bij de 35 meter breedte die genoemd wordt in het beeldkwaliteitsplan. Het gebouw en de gebouwdelen staan op de grond. De begane grond is transparant vormgegeven om de openheid te maximaliseren en de etalagewerking te versterken. Gevelopeningen op de verdiepingen zijn ondergeschikt aan de gevelvlakken waarin ze zich bevinden. De derde laag zal, behoudens het hoekelement, terugliggend uitgevoerd worden. Samen met een hoger hoekelement ontstaat er op deze manier een plasticiteit die ervoor zorgt dat het gebouw minder massaal overkomt. Een strakke goot met dito schuin dak zal de afdekking verzorgen. Balkons steken beperkt buiten de gevel en werken mee om de parcellering vorm te geven.

Het materiaalgebruik zal ingetogen zijn. Te denken valt aan een bruine steen met donkere kozijnen en stalen hekwerken en randen van eventuele luifels.

3.5 Groen, water en duurzaamheid

Groen

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moeten de bestaande bomen worden gekapt. Op het platte dak achter de appartementen is ruimte voor een groene invulling. De benadering van de appartementen via de galerijen krijgt hiermee een vriendelijker karakter en het is beter voor de biodiversiteit. Daarnaast zal er (waar mogelijk) een haag geplaatst worden nabij de parkeerplaatsen.

Water

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, dit verandert in de nieuwe situatie niet. Er wordt geen oppervlaktewater in het plangebied toegevoegd.

Duurzaamheid

De duurzaamheid van het planvoornemen kan worden teruggevonden in de vorm van groen op het dak van de begane grond achter de appartementen. Daarnaast wordt het pand duurzaam verwarmd door het gebruik van een warmtepomp. De energieopwekking vindt plaats via PV-panelen op de schuine daken van de bovenste verdiepingen.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

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

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

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

4.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening. 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 Wijzigingsplan 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015 maakt de realisatie van een commerciële ruimte en negen appartementen mogelijk. In het Bro is een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ niet gekwantificeerd. Dat betekent dat hieruit niet blijkt wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Jurisprudentie heeft hierin meer duidelijkheid verschaft.

Commerciële ruimte

In de nieuwe situatie is er sprake van een commerciële ruimte met een oppervlakte van ca. 456 m². In de huidige situatie is op de planlocatie al een commerciële ruimte (in de vorm van een bloemenzaak) aanwezig met een oppervlakte van 171 m². Per saldo wordt er dus (456 m² – 171 m²) 285 m² toegevoegd. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt uit jurisprudentie dat een dergelijke functie aangeduid wordt als stedelijke ontwikkeling wanneer er een oppervlakte van ca. 500 m² wordt toegevoegd. De toe te voegen oppervlakte commerciële ruimte blijft hier ruimschoots onder.

Appartementen

Uit jurisprudentie blijkt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro als de ontwikkeling meer dan 11 woningen omvat. In onderhavige situatie is sprake van negen nieuwe woningen. Het aantal woningen is niet meer dan 11.

Totaalontwikkeling

De functies samen zijn eveneens niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken, omdat ook het planvoornemen in zijn totaliteit gezien onder de omvang blijft die in jurisprudentie de ‘maatstaf’ is.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is op het planvoornemen niet van toepassing, omdat het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro betreft. De ladder hoeft daarom dan ook niet verder doorlopen te worden. De behoefte moet wel worden gemotiveerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.3 en 4.4.5.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

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

De met dit wijzigingsplan mogelijk te maken ontwikkeling heeft geen directe betrekking op de nationaal geformuleerde belangen. Wel zal bij de verdere uitwerking op lokaal niveau rekening worden gehouden met een klimaatbestendige inrichting en een duurzame energievoorziening.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogaven gesteld:

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

Via dit wijzigingsplan waarvan het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied wordt de bestemming 'Centrum – 2' gewijzigd naar de bestemming 'Centrum – 1' zodat in het plangebied het realiseren van een gebouw met een commerciële ruimte op de begane grond en negen appartementen verdeeld over de eerste en tweede verdieping mogelijk wordt. Het planvoornemen sluit aan bij de basisopgaven zoals geformuleerd in de Brabantse Omgevingsvisie en is er dan ook niet mee in strijd.

4.3.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

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

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

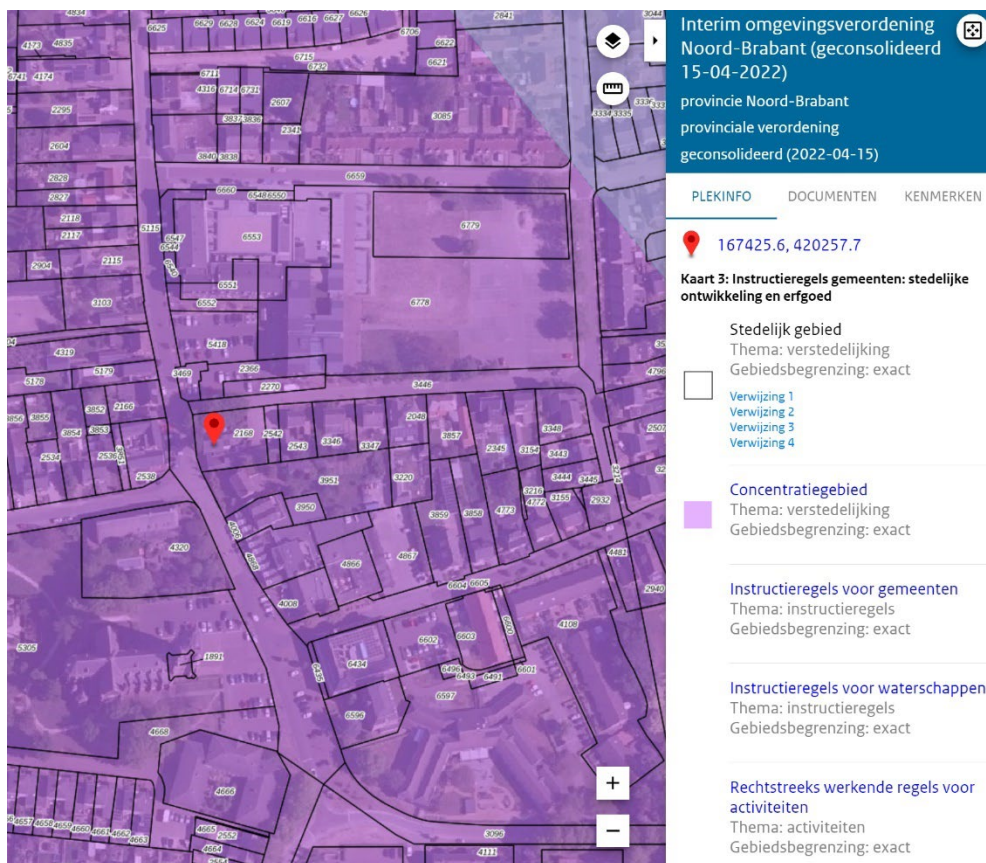
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse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

omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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

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



Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant dan ook de instructieregels voor gemeenten voor het stedelijk gebied, 'Concentratiegebied'. Dit houdt in dat de regels uit afdeling 3.5 stedelijke ontwikkeling en mobiliteit relevant zijn. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
 - stedelijk concentratiegebied
 - kernen in landelijk gebied
2. Verstedelijking afweegbaar

Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in Verstedelijking afweegbaar.

In *artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

In *artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functies, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6. tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2: Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan over onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik.

Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionaal omgevingsoverleg. Van belang zijn de prognoses en analyses die periodiek door Gedeputeerde Staten worden opgesteld.

In *artikel 5.18 prognoses* is hierover het volgende opgenomen:

Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.

Lid 2: De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie en verstedelijking.

Onderhavige ontwikkeling, die voorziet in de functies 'Wonen' en 'Detailhandel', is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern van Berghem welke als zodanig is aangeduid. De stedelijke ontwikkeling is duurzaam, omdat de ontwikkeling zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Er wordt namelijk op een inbreidingsplek in stedelijk gebied ontwikkeld, waardoor uitbreiding elders niet noodzakelijk is. Daarbij wordt voor verschillende doelgroepen gebouwd, waaraan in Berghem behoefte is. De verder uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 4.4.2, 4.4.3, en 4.4.5.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

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

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

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

Onderhavige ontwikkeling past in de structuurvisie. Voorzien wordt in de woningbehoefte voor een gemixte doelgroep bestaande uit starters, doorstromers en senioren. Doordat de woningen toegankelijk zijn middels een lift en alle voorzieningen in de woningen gelijkvloers zijn, sluit het ontwerp aan bij de vraag van de doelgroep. De vergroting van het winkelloppervlak, dat het planvoornemen eveneens beoogt, sluit aan bij de visie om een bereikbaar (in het centrum, nabij andere voorzieningen) voorzieningenpakket in stand te houden. Dit alles (totale planvoornemen) zorgt voor een bijdrage aan de instandhouding van een goede leefbaarheid in de dorpskern.

4.4.2 Wonen

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

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

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen uitvoerig geactualiseerd en deze wordt jaarlijks bijgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. In 2021 is de ambitie voor de omvang van de Osse woningbouwprogrammering tot 2035 bijgesteld (Rapportage Taskforce Versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen wonen Oss, 2021). De verhoogde ambitie voor woningbouwprogrammering speelt in op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

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

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

- 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.

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan de Sint Willibrordusstraat 37 Berghem vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2).

Het plan

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een gebouw met op de begane grond een commerciële ruimte en negen appartementen met een oppervlakte variërend van ca. 60m² t/m 114m² verdeeld over de eerste en tweede verdieping, waarvan:

- 2x huur middelduur laag segment
- 4x huur middelduur hoog segment
- 3x huur niet gemaximeerd

Het gaat hier om een herontwikkelingsproject op de locatie Sint Willibrordusstraat 37 in Berghem dat nu is ingericht als winkelpand met woning en garageboxen. De planlocatie ligt midden in de kern Berghem, dichtbij de voorzieningen in het dorpscentrum. Daarmee zijn de woningen ook qua ligging zeer geschikt voor zowel starters als senioren.

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van PFM Wonen Oss, zoals hierboven weergegeven. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken.

De behoefte aan woningen

Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het regionale bestuurlijke overleg Wonen (subregio noordoost Brabant-west) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale prognose is van september 2020.

Voor de subregio Noordoost-Brabant West (waartoe ook Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op december 2020). Daarin bepaalt de subregio haar hoofdkeers 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. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden. Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden. Als uitgangspunt voor de gemeentelijke opgave geldt de provinciale woningbehoefteprognose.

Per 1 januari 2022 zijn er ongeveer 41.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose moeten er tot 2032 nog veel woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw) (provinciale prognose 2020). De gemeentelijke programmering gaat zoals gezegd 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 vanwege de oplopende tekorten op de woningmarkt en om de woonfunctie van Oss versterken.

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.300 woningen (actualisatie april 2022). Dit is niet alleen de zogenaamde harde capaciteit (juridisch bindend, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn.

Ook de bekende mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende plan voor de bouw van 9 appartementen op de locatie Sint Willibrordusstraat 37 in het stedelijk gebied Oss-Berghem is reeds opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Duidelijk is dat de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken blijft. En dat Oss nog een grote opgave heeft voor de ontwikkeling van woningbouwplannen.

bandbreedte opgave woningvoorraad		gemeente Oss	
periode	prognose	model Oss	concrete capaciteit*
	2020		
2022 t/m 2026	2.706	3.031	3.433
2027 t/m 2031	2.225	2.550	1.873
2032 t/m 2036	1.695	2.020	3
2037 t/m 2039	755	755	0
Totaal	7.381	8.356	5.309
Totaal 2022 - 2032	4.931	5.581	5.309
Totaal 2022 t/m 2036	6.626	7.601	5.309
* inventarisatie april 2022			

De woningbehoefte in de stedelijke zone Oss-Berghem

De locatie Sint Willibrordusstraat 37 ligt in Berghem, onderdeel van het stedelijk gebied Oss-Berghem. Woningbouw op deze locatie is daarmee in principe gericht op de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem, maar zal vanwege de aard en ligging met name aantrekkelijk zijn voor starters en doorstromers uit Berghem. De provinciale woningbouwprognose is doorgerekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss. De provinciale woningbouwprognose is doorgerekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijk gebied Oss-Berghem weer, inclusief de 9 appartementen van voorliggend plan. Uit het overzicht blijkt dat deze woningen naar omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het stedelijke gebied Oss-Berghem.

bandbreedte opgave woningvoorraad stedelijk gebied Oss-Berghem					
periode	prognose		concrete capaciteit*	plannen in ontwikkeling	totale capaciteit
	2020	model Oss			
2022 t/m 2026	2.157	2.382	2.659	246	2.905
2027 t/m 2031	1.797	2.022	1.464	270	1.734
2032 t/m 2036	1.372	1.597	0	1.100	1.100
2037 t/m 2039	597	597	0	600	600
Totaal	5.924	6.599	4.123	2.216	6.339
Totaal 2022 - 2032	3.954	4.404	4.123	516	4.639
Totaal 2022 t/m 2036	5.326	6.001	4.123	1.616	5.739
* inventarisatie april 2022					

De kwalitatieve behoefte

Voor de woningprogrammering is ook een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus². 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, senioren, inkomensklassen e.d.). Er wordt een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en senioren voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunding. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen.

Ook is er sprake van een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van veranderde regels voor financiering, de beperking van de toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen. Er wordt daarnaast nog een inhaalslag verwacht in de behoefte aan grondgebonden woningen, ook in de duurdere segmenten. Om de woonfunctie van Oss te versterken is het van belang om ook bijzondere woonmilieus te ontwikkelen waaronder stedelijke woonmilieus.



Bovenstaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het stedelijke gebied Oss-Berghem weer versus de concrete plancapaciteit. Met de geschetste samenstelling voorziet het plan in de Sint Willibrordusstraat Berghem in de behoefte aan onder meer betaalbare appartementen gericht op zowel starters, als doorstromers. Daarnaast is in ruimtelijke zin sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling, c.q. transformatie met verdichting. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bredere bijdrage van het planvoornemen aan de stad

Bovendien draagt de vestiging van appartementen in het centrum van Berghem bij aan de levendigheid. De negen appartementen zijn daarom een goede en gewenste aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

Conclusie: Het plan voor de ontwikkeling van 9 appartementen aan de Sint Willibrordusstraat 37 te Berghem sluit aan bij de woningbehoefte van Oss, zowel naar omvang, als type woningen. Daarmee is het programma verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

4.4.4 Welstandsbeleid

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

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

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

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

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Wel geldt voor dit plangebied nog het beeldkwaliteitsplan Berghem-Centrum 2009. Het plan zal aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd.

4.4.5 Detailhandel

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Het hiërarchische systeem kent het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum (recreatieve functie, aanbod op modisch gebied, versterking lokale en regionale positie). In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de ‘boodschappencentra’). Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd die zich buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering: bijvoorbeeld de wooninrichting op de woonboulevard.

Voor de wijken en buurten is het uitgangspunt dat de inwoners van de gemeente Oss, waar het draagvlak het toelaat, beschikken over een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand van de woning. Hierbij wordt ingezet op een geconcentreerd voorzieningenaanbod in de winkelcentra. Een moderne fullservice supermarkt is daarbij een randvoorwaarde om voldoende trekkracht en perspectief te genereren voor de overige dagelijkse voorzieningen.

Met het initiatief wordt een bestaande bloemenwinkel gelegen in het centrum van Berghem vergroot en worden er negen appartementen toegevoegd op de verdiepingen. De winkel blijft onderdeel van het concentratiegebied in het centrum van Berghem. Door deze ontwikkeling wordt een compact centrum gehandhaafd. Het initiatief is in lijn met de visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006 – 2015.

4.4.6 *Beleid aan huis gebonden activiteiten*

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is erop gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen bij de regels van dit wijzigingsplan.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publiek aantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol. Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

5.1.1 Wet natuurbescherming

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

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

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

5.1.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuurinclusief bouwen

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

Hiermee wordt rekening gehouden met het planvoornemen. Een groene invulling van het platte dak is bijvoorbeeld een onderdeel van het initiatief. Daarnaast worden er voorzieningen getroffen die het nestelen van vogels en vleermuizen bevorderen.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie is opgenomen in de nota "Bijzondere bomen in Oss 2018". In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen die op de Beschermde bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

In het plangebied worden alle bomen gekapt, omdat anders het planvoornemen niet gerealiseerd kan worden. Zo moeten er bomen wijken voor de realisatie van parkeerplaatsen en omdat anders niet tot een efficiënte en doelmatige inrichting van de verschillende functies binnen het plangebied kan komen. De te kappen bomen staan niet op de lijst met waardevolle bomen. Het planvoornemen schaadt geen bijzonder waardevolle bomen.

5.1.3 Natuurtoets

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

5.1.3.1. Gebiedsbescherming

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

Er mogen door een ontwikkeling geen directe negatieve effecten, zoals areaalverlies, versnippering, verstoring of bijv. verandering van de waterhuishouding, optreden. Verder moet aangetoond worden dat door een ontwikkeling geen sprake is van indirecte negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Het gaat dan om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden die hiervoor gevoelig zijn.

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

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

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van Natuur Netwerk Brabant. Geen sprake is dan ook van directe aantasting of externe werking van de ontwikkeling op het Natuur Netwerk Brabant. Het plangebied ligt buiten beschermde Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op een afstand van ca. 13 kilometer. Omdat het plangebied buiten beschermde gebieden ligt zijn directe effecten, zoals areaalverlies en versnippering, uitgesloten. Tevens kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Wel moet nog aangetoond worden dat indirecte effecten niet aan de orde zijn. Berekend moet worden of het initiatief in zowel de gebruiks- als aanlegfase geen negatief effect (stikstofdepositie) heeft op Natura 2000-gebieden. Dat de gebruiksfase moet worden berekend is vastgelegd in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Voor de aanlegfase (bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten om het initiatief te realiseren) is hierin een vrijstelling opgenomen. Deze vrijstelling is op 2 november 2022 echter tenietgedaan via de uitspraak van de Raad van State inzake Porthos (ECLI:NL:RVS:2022:3159). Sindsdien geldt de vrijstelling niet meer en moet ook voor de aanlegfase een berekening gemaakt worden. Voor zowel de aanleg- als gebruiksfase is voor deze ontwikkeling een aeriusberekening uitgevoerd en een notitie van de invoergegevens opgesteld. De notitie en berekeningen zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 2). De conclusie hiervan is als volgt: *“Uit de berekeningen volgt dat zowel door de realisatiefase als de gebruiksfase geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat het project niet leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied. Op basis van de hierboven gepresenteerde gegevens hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.”*

Gebiedsbescherming ingevolge de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.1.3.2. Soortenbescherming

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

Door Buro Maerlant is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 3). De quickscan kent de navolgende conclusies en advies:

“Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- *Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).*

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Op basis van het advies (vogels algemeen) zijn de ingrepen zonder meer mogelijk.

Beschermde gebieden

Het plangebied 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 ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Advies

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen bebouwing aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen de sloop en ingrepen aan beplantingen uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.”

Natuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

5.2.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

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

Het gaat om:

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

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

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

5.2.2 Archeologiebeleid

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

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

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i>	<i>0 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	
<i>Beschermde stadsgezichten</i>	<i>35 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Historische stads-/dorpskern</i>	<i>50 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Hoge verwachtingswaarde</i>	<i>100 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i>	<i>1000 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	<i>5 hectare / 30 cm -Mv</i>
<i>Reeds onderzocht</i>	<i>Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.</i>
<i>Verstoord</i>	<i>Geen onderzoeksplicht</i>

5.2.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een hoge en middelhoge archeologische 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 50 m², namelijk indien twee 'regimes' van toepassing zijn binnen één plangebied geldt het meest beperkende regime.

Toetsing van de plannen

Met het planvoornemen worden de vrijstellingsgrenzen overschreden. Door KSP Archeologie is de situatie beoordeeld:

“De eerste stap is een archeologisch bureauonderzoek in veel gevallen aangevuld met een booronderzoek om de bodemopbouw en potentiële archeologische niveaus in kaart te brengen. In dit geval is een booronderzoek weinig zinvol omdat de kans zeer groot is dat binnen het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Bovendien leent de aard van de verwachte vindplaats en de

aanwezigheid van recente bebouwing zich niet voor een booronderzoek. Het plangebied ligt namelijk grotendeels binnen de historische kern van Berghem en grenst aan een bekende vindplaats 'Berchem' waar bewoningssporen zijn aangetroffen uit de Volle Middeleeuwen tot in de Nieuwe tijd. Deze vindplaats strekt zich in alle richtingen uit, dus ook tot in het plangebied. De gemeentelijk archeoloog heeft op basis hiervan aangegeven dat in het plangebied direct een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd waarmee de archeologische waarde van het terrein kan worden vastgesteld. Voor de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek is een goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk dat als input voor de bestemmingswijziging dient te worden aangeleverd."

Naar aanleiding van deze beoordeling is dan ook een Programma van Eisen opgesteld voor een proefsleuvenonderzoek. Het Programma van Eisen (versie KSP Rapport V1.3 (definitief) 16-09-2022) is beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag en bijgevoegd bij dit wijzigingsplan (bijlage 4). Zodra het mogelijk is (en de bestaande bebouwing gesloopt is) zal op basis van het goedgekeurde Programma van Eisen een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

Bestemmingsplanregels

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

5.2.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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

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

Met de onder het kopje ‘archeologie’ genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korte tijdshorizont wordt naar het kopje ‘archeologie: bestemmingsplanregels’ verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden.

5.3 Mobiliteit en parkeren

5.3.1 Verkeer

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

Verkeer: extra verkeersbewegingen

In de huidige situatie zijn een bloemenwinkel (171 m2 BVO), een woning en garageboxen aanwezig op de planlocatie. De bestaande situatie wordt gesloopt en er wordt nieuwbouw gepleegd. De nieuwbouw houdt in dat er 456 m2 commerciële ruimte komt (bestaande bloemenwinkel die wordt vergroot) en negen appartementen op de verdiepingen

Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking van voorliggend plan geldt het navolgende. Het gebied kan worden getypeerd als schil centrum, matig stedelijk. Aan de hand van deze typering is op basis van de CROW-normen de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen in beeld gebracht. Dit is als volgt.

Functie	Aantal stuks of m2 BVO	Norm	Totaal
Bloemenwinkel (buurt- en dorpcentrum)	285 m2 BVO (= 456 (nieuw) - 171 (oud) m2 BVO)	32,8 – 64 (48,4)	137,9

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	6	3,0-3,8 (3,4)	20,4
Huur, appartement, duur	2 (= 3 (nieuw) – 1 (oud))	5,0-5,8 (5,4)	10,8
			169,1 mvt/ etmaal

De verkeersaantrekkende werking in de nieuwe situatie neemt met 169,1 mvt/ etmaal toe. De wegen waarover het verkeer het plangebied bereikt zijn niet overbelast, er is voldoende ruimte voor deze toename aanwezig. De dimensionering van de wegen is eveneens toereikend voor het af te wikkelen verkeer.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeersbewegingen.

Verkeer: ontsluitingswegen

Er wordt een gebouw gerealiseerd, bestaande uit een commerciële ruimte op de begane grond en negen appartementen verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Het gebouw heeft de ingang aan de Sportstraat. Het parkeren voor het gebouw is aan de voorzijde van het gebouw gelegen, men parkeert direct vanaf de Sint Willibrordusstraat en de Sportstraat haaks op de weg en het gebouw. De ontsluiting van het planvoornemen is goed te noemen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect ontsluitingswegen.

5.3.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De 'Nota Parkeernormen Oss 2023' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. Voor de parkeervereiste en -invulling is de 'Nota Parkeernormen Oss 2023' leidend.

De parkeervereiste van het planvoornemen is op basis van de maximale planologische mogelijkheden volgens de 'Nota Parkeernormen Oss 2023': 32 parkeerplaatsen. De tabel hieronder geeft weer hoe deze parkeervereiste tot stand is gekomen.

Max scenario						
Appartementen	Overige appartementen 75 - 100 m2 gbo	8 stuks	bewoners	1,4	1 stuk	11
Appartementen	Overige appartementen groter dan 125 m2 gbo	1 stuks	bewoners	1,7	1 stuk	2
		9 stuks	visite	0,2	1 stuk	2
Commerciële dienstverlening	binnenstad, wijk- en dorpscentrum	256 m2 bvo	werknemer	1,5	100 m2 bvo	4
		256 m2 bvo	bezoekers	4,0	100 m2 bvo	10
Bloemenwinkel	binnenstad, wijk- en dorpscentrum	200 m2 bvo	werknemer	1,5	100 m2 bvo	3
		200 m2 bvo	bezoekers	0,0	100 m2 bvo	0
Totaal						32

In het plangebied worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd². Voor het resterende deel van de parkeervereiste wordt gebruik gemaakt van het openbaar gebied. In beeld is gebracht in hoeverre in het openbare gebied ruimte is voor de parkeervereiste van het planvoornemen (zie bijlage 9 bij deze toelichting). Dit resulteert in een sluitende balans, uitgezonderd op zaterdagmiddag wanneer er sprake is van een tekort van 12 parkeerplaatsen. De tabel hieronder geeft dit weer.

² De afmeting per parkeerplaats dient o.b.v. de ASVV 2,5 x 5 meter te zijn als het gaat om een haakse parkeerplaats. Een langparkeerplaats dient een afmeting van 2,5 x 6 meter te hebben. De 13 parkeerplaatsen die in het plangebied worden gerealiseerd, voldoen allemaal aan de minimaal vereiste afmetingen.

Functie	Werkdag- ochtend	Werkdag- Middag	Werkdag- Avond	Werkdag- Nacht	Zaterdag- Middag	Zaterdag- Avond	Zondag- Middag
woningen bewoners	6	6	10	11	7	9	8
woningen bewoners	1	1	2	2	1	1	1
woningen bezoekers	0	0	1	0	1	2	1
detailhandel	1	2	0	0	4	0	0
detailhandel	3	6	1	0	10	0	0
detailhandel	1	2	0	0	3	0	0
detailhandel	0	0	0	0	0	0	0
	12	17	15	13	26	12	10
	13	13	13	13	13	13	13
	1	-4	-2	0	-13	1	3
	125	38	191	237	1	214	35
	126	34	189	237	-12	215	38

Het Centrumplan Berghem (waarvan voorliggend plan het sluitstuk is) heeft als belangrijk doel om de winkelfuncties rondom de Berchplaats te versterken. Echter, door het toevoegen van commerciële ruimte in het plangebied ontstaat er een tekort van 12 parkeerplaatsen op de zaterdagmiddag in het openbare gebied. Er is geen mogelijkheid om meer parkeerplaatsen in het plangebied te realiseren, omdat dit ten koste gaat van de mogelijkheden om commerciële ruimte toe te voegen en schiet daarmee zijn doel voorbij. Ook in de openbare ruimte is er onvoldoende ruimte om extra parkeerplaatsen toe te voegen.

In de 'Nota Parkeernormen Oss 2023' is opgenomen dat in uitzonderlijke gevallen wanneer andere belangen zwaarder wegen dan het verkeers-/parkeerkundige belang, bijvoorbeeld wanneer grote economische of volkshuisvestelijke voordelen verwacht worden van het realiseren van een ontwikkeling worden afgewogen of het wenselijk en mogelijk is om af te wijken van de eis om op eigen terrein een parkeeroplossing te bieden voor de gehele parkeerbehoefte. Voor het planvoornemen wordt van deze afwijkmogelijkheid gebruik gemaakt. Uit voorgaande blijkt dat voldoende inzichtelijk is gemaakt dat dat het benodigde parkeeraanbod niet (volledig) op eigen terrein kan worden gerealiseerd en wat de effecten van het planvoornemen zijn op de omgeving. Het college van B&W heeft daarom besloten om, gelet op het zwaarwegende belang van het Centrumplan en omdat alleen op de zaterdagmiddag (één dagdeel van de week) sprake is van een tekort van 12 parkeerplaatsen, voor het planvoornemen af te wijken van de geldende parkeervereiste en in te stemmen met de realisatie van 13 parkeerplaatsen in het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect parkeren.

5.4 Water

5.4.1 Wetgeving en beleid

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het "verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan" (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk

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

Waterbeheerplan

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

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

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

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

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

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

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

Keur

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

Legger

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

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

5.4.2 Watertoets

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

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

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het ruimtelijk plan de normale procedure geldt. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Bijgevoegd bij deze toelichting treft u het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl aan (bijlage 5).

Conform het gemeentelijk beleid geldt een andere eis, namelijk dat de eerste 20 mm van de verharding en de eerste 10 mm van de bebouwing moet worden gecompenseerd. Het bevoegd gezag heeft aangegeven deze compensatie-eis in het najaar van 2022 te wijzigen in 25 mm voor alle toename van verharding en geen onderscheid meer te maken tussen typen verharding. In dit wijzigingsplan wordt deze nader vast te stellen compensatie-eis vooruitlopend daarop meegenomen.

Met de ontwikkeling is sprake van 1.032 m² verharding. De rekensom om het te bergen en infiltreren m³'s hemelwater te berekenen is dan als volgt:
compensatie-eis verhard oppervlak (25 mm) x verhard oppervlak (1.032 m²). In onderhavige situatie betekent dat, dat 25,8 m³ water op eigen terrein tijdelijk moet worden geborgen en vervolgens geïnfiltreerd.

Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor een hemelwaterbergingsvoorziening van minimaal 25,8 m³. De initiatiefnemer denkt hiervoor aan het aanleggen van infiltratiekratten en een daktuin met een overstort/overloop op de erfgrans die er bij hevige regenval voor zorgt dat dat het water dat niet op

eigen terrein verwerkt kan worden bij de openbare ruimte wordt aangeboden. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en K-waarde zijn geschikt voor deze vorm van tijdelijk bergen en infiltreren. Het is dan ook geen probleem om in de benodigde hoeveelheid tijdelijke hemelwaterberging te voorzien. Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is een definitief ontwerp en een op basis daarvan uitgewerkt voorstel voor de inrichting van de hemelwaterbergingsvoorziening.

Afvalwater

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. Er moet gescheiden (afvalwater apart van overstort/ overloop hemelwater) worden aangeboden.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over de aansluiting van de nieuwe woningen op het gemeentelijk riool. De initiatiefnemer is ervoor verantwoordelijk dat hij een dwa (droogweerafvoer) rioolstelsel aanlegt. Daarnaast is hij ervoor verantwoordelijk dat dit wordt aangesloten op het hoofdriool. Hierbij is hij ook aan zet voor de daarvoor benodigde voorzieningen en de eventueel benodigde aanpassingen op de bestaande voorzieningen buiten het plangebied. Een en ander ter realisering en aansluiting in overleg met de gemeente. Voor de te realiseren rioolaansluiting moet de initiatiefnemer een aansluitvergunning aanvragen.

5.5 Defensie

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

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend. Dit wijzigingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringgebied binnen dit wijzigingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.6 Milieuaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid

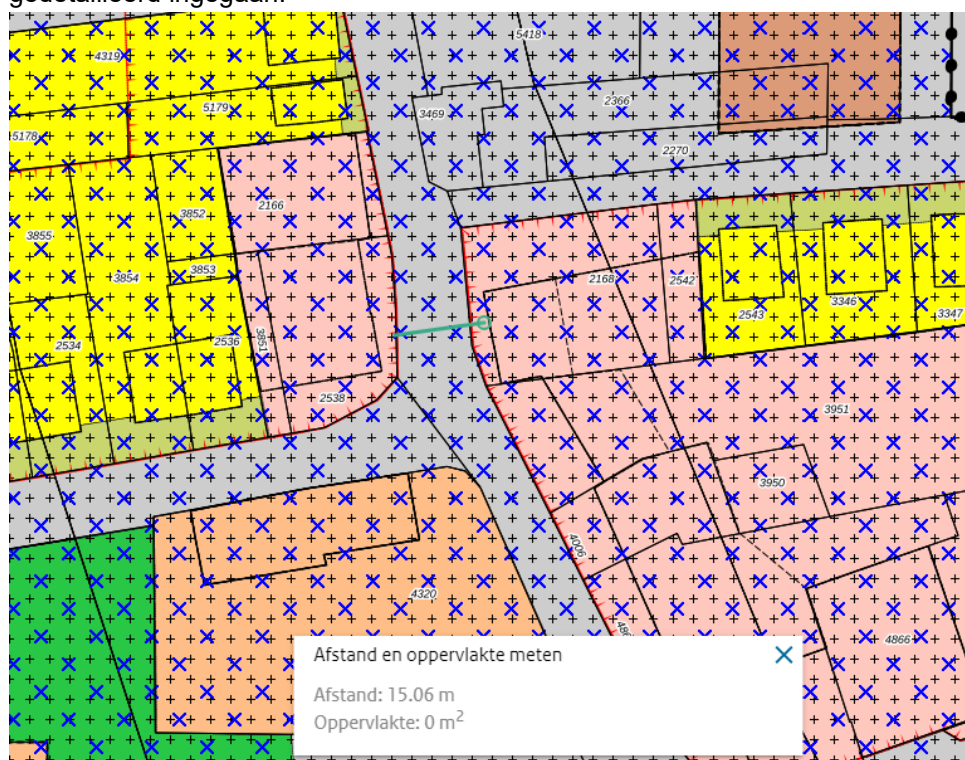
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.6.1 *Bedrijven en milieuzonering*

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

Het plangebied is gelegen in het centrum van Berghem. Hier zijn meerdere percelen gelegen waar centrumfuncties toegestaan zijn. Op die percelen zijn detailhandel, maatschappelijke functies, bedrijven in milieucategorie 1 en 2, dienstverlening, horeca, kantoren en cultuur en ontspanning toegestaan. Het gebied kan door deze functionele karakteristiek worden getypeerd als een 'gemengd gebied' zoals dat omschreven wordt in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

De genoemde centrumfuncties zijn in een gemengd gebied passend en niet belemmerend qua milieubelasting voor gevoelige functies zoals wonen. De dichtstbij gelegen gevel in het plangebied (tegenovergelegen Kruidvat) ligt er (gemeten tussen de gevel van de in het plangebied en het dichtstbij gelegen bestemmingsvlak 'Centrum') 15 meter vanaf, dit is in een gemengd gebied gezien de omliggend aanwezige centrumfuncties afdoende. Daarnaast worden de centrumbedrijven niet in hun belangen geschaad, omdat reeds gevels van woningen dichtbij zijn gelegen. In het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd door Nipa Milieutechniek en is bijgevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting is hierop meer gedetailleerd ingegaan.



In het plangebied worden v.w.b. de niet gevoelige functies diverse centrumfuncties toegestaan. Deze centrumfuncties zijn passend in een gemengd gebied, maar niet altijd aanpandig aan woningen. Ze zijn alleen aanpandig toegestaan als ze in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter hebben. Dit zijn de navolgende functies die binnen de 'Centrum – 1' bestemming zijn toegelaten: detailhandel, horeca in categorie 2 tot en met 4, kantoren, dienstverlening, bedrijvigheid in milieucategorie 1 en maatschappelijke functies in milieucategorie 1. Indien men conform de bestemming Centrum – 1 ook bedrijvigheid in milieucategorie 2 en maatschappelijke functies in milieucategorie 2 wil uitoefenen moet via een akoestisch onderzoek zijn aangetoond dat in de woningen aanpandig aan de centrumfuncties sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (via een specifieke gebruiksregel in de regels van dit wijzigingsplan geregeld). De bedrijfsfuncties in het plangebied vormen daarmee geen belemmering voor de nieuwe in het plangebied toe te voegen gevoelige functies (woningen). Verder leveren de bedrijfsfuncties in het plangebied ook geen belemmering op voor omliggende gevoelige functies. Voor de lichte bedrijvigheid die aanpandig aan gevoelige functies mag worden uitgevoerd zijn geen belemmeringen voor het woon- en leefklimaat aan de orde. Voor de functies in categorie 2 geldt dat ze op voldoende afstand zijn gelegen van omliggende gevoelige functies (10 meter) of dat de van toepassing zijnde specifieke gebruiksregel garanties biedt voor het woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom vormt de ontwikkeling ook geen belemmering voor omliggende bedrijvigheid.

5.6.2 Bodem

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

Door Van Oort Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage (6) bijgevoegd bij deze toelichting. De samenvatting van dit onderzoek en het advies zijn als volgt:

“Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5725 en NEN 5740. De strategie van het onderzoek is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een onverdachte niet lijnvormige locatie (ONV-NL). Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000. De analyses (AS3000) zijn uitgevoerd door SGS Environmental Analytics BV uit Rotterdam.

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de bovengrond licht verontreinigd is met zink (>Aw). De ondergrond is niet verontreinigd (<Aw) en het grondwater licht verontreinigd met molybdeen (>Sw).

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor een woonbestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning.”

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Oss). Het bevoegd gezag heeft met het onderzoek en de resultaten ervan ingestemd. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen bodemhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de beoordeling van het bevoegd gezag is gebleken dat het ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' noodzakelijk is om ter plaatse van de te slopen bebouwing een aanvullend bodemonderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd nadat er is gesloopt en moet voldoen aan NEN 5740 en NEN 5707.

5.6.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

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

Gemeentelijk kader

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

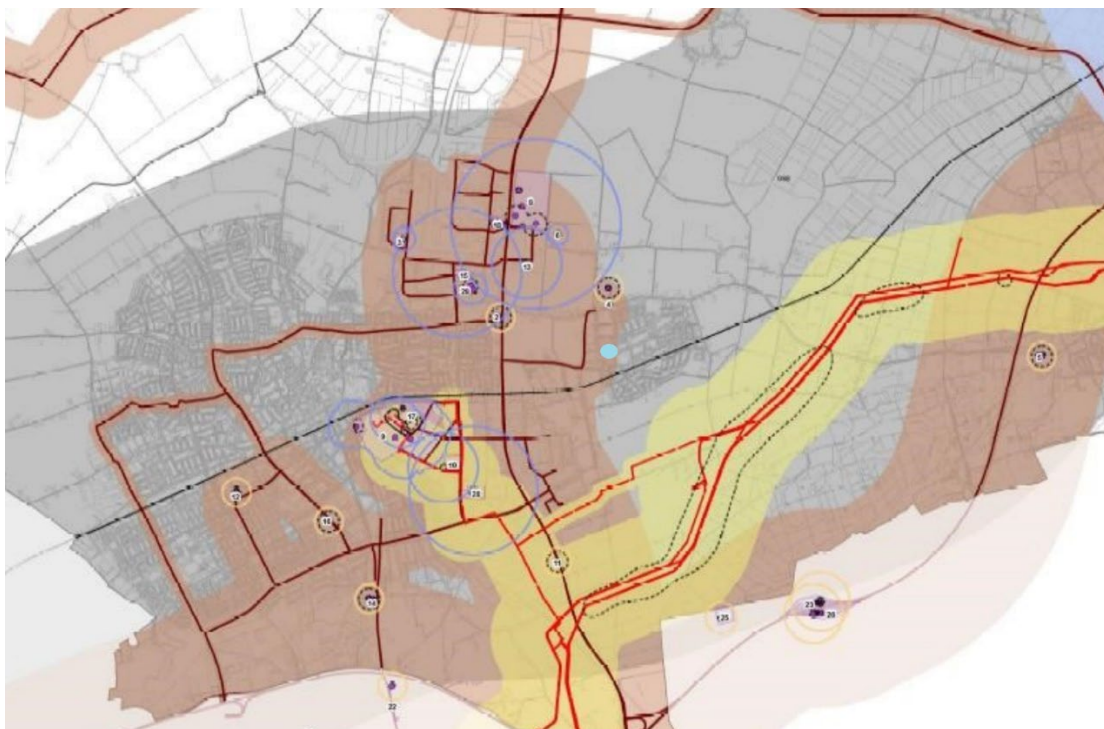
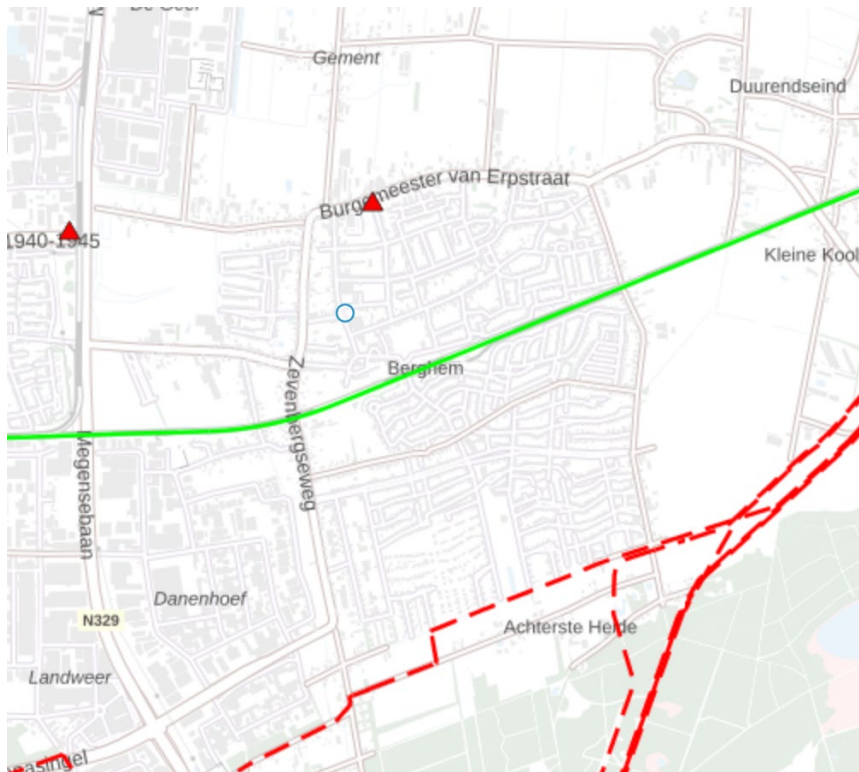
Toetsing planvoornemen

Kwetsbaar object

De ontwikkeling betreft de realisatie van meerdere kwetsbare objecten (9) en één beperkt kwetsbaar object (commerciële ruimte) beide zoals geformuleerd in het Bevi, artikel 1.

Ligging plangebied

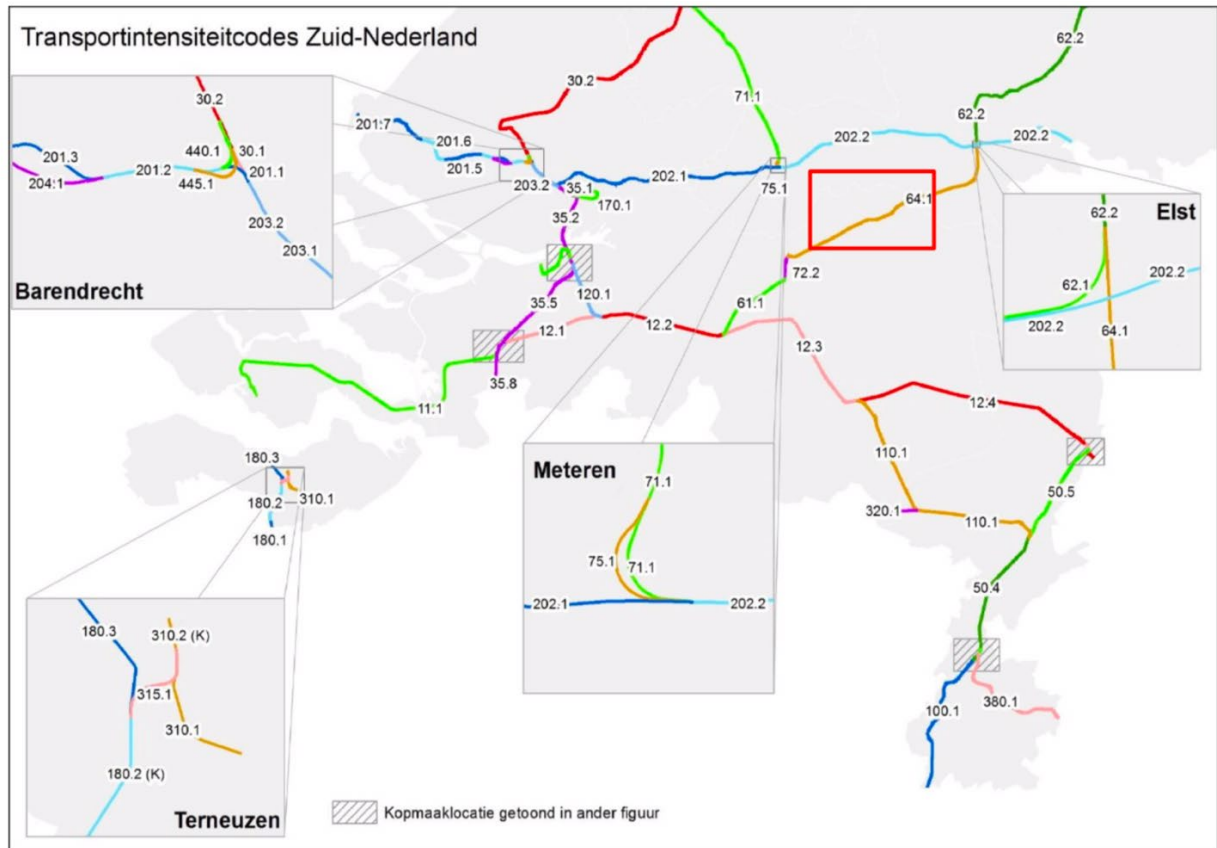
Uit de risicokaart blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR10-6/jaar). Ook is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van inrichtingen en buisleidingen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute. Zie onderstaand de uitsnede van de risicokaart en de kaart behorende bij de gemeentelijke Beleidsvisie Externe veiligheid waarop het plangebied met een blauwe cirkel is aangegeven.



Transportassen

Spoorlijn Oss - Ravenstein

De spoorlijn Oss – Ravenstein ligt op circa 320 meter van het plangebied. Over deze spoorlijn worden brandbare en toxische gassen als vloeistoffen vervoerd. Zie onderstaande afbeeldingen die dit illustreren.



Risico's spoorlijn binnen gemeente Oss, bijlage II Regeling basisnet (zie tabel 1). Hieruit blijkt, dat binnen de gemeente Oss plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen op het midden van het spoor ligt. Hiermee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het initiatief. Uit deze figuur volgt ook dat de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen geen plasbrand-aandachtsgebied (PAG) bezit.

Gekeken naar de werkelijk getransporteerde hoeveelheden zoals getransporteerd over geheel 2017 (zie tabel 2) dan blijkt dat er in werkelijkheid aanzienlijk minder gevaarlijke stoffen zijn vervoerd dan in het basisnet is aangegeven.

Legenda - stofcategorien

A	Stofcategorie Brandbare gassen
B2	Stofcategorie Toxische gassen
B3	Stofcategorie Zeer toxische gassen (Chloor)
C3	Stofcategorie Brandbare vloeistoffen
D3	Stofcategorie Toxische vloeistoffen
D4	Stofcategorie Zeer toxische vloeistoffen
RID	"Règlement concernant le transport international ferroviaire des marchandises dangereuses" (Règlement betreffende het internationale spoorwegvervoer van gevaarlijke goederen).

Tabel 1: Aanwijzing basisnetroute 64, bijlage II Regeling basisnet. Traject route 64 met vervoershoeveelheden.

Aanwijzing Basisnetroutes	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17																												
Risicoplafonds			PR- plafond			GR-plafonds			PAG Vervoersgegevens t.b.v. de berekening van het Groeprisicio			Vervoershoeveelheden (in ketelwagenequivalenten)			Warme/ Koude Bleve verhouding			Breedte- categorie		Overige weerstand																								
PR 10 ⁻⁶			PR 10 ⁻⁷			PR 10 ⁻⁸			Stofcategorieën									K, L, W en/of Vi (Zie toelichting onderaan tabel)																										
Begincoördinaten			Eindcoördinaten			Naam + trajectnummer			(afstand in meters)			A			B2			B3			C3			D3			D4			A			B2			(in meters)								
148830 : 412297			187281 : 435036			Route 64, Den Bosch Diezebrug aansl. – Ressen Noord						Nee			700			200			0			1050			50			50			0			0.95						Volkel		
148830 : 412297			149420 : 412556			A: Den Bosch Diezebrug aansl. – Nijmegen			0			11			122																								0-24			W		
149420 : 412556			164192 : 419289			B:			0			4			29																								0-24					
164192 : 419289			166893 : 419790			C:			0			11			122																					0-24			W					
166893 : 419790			172646 : 423171			D:			0			4			29																					0-24								
172646 : 423171			173494 : 423701			E:			0			11			122																					0-24			W					
173494 : 423701			174135 : 424060			F:			0			4			29																					0-24								
174135 : 424060			175121 : 424223			G:			0			11			122																					0-24			W					
175121 : 424223			186568 : 427476			H:			0			4			29																					0-24								
186568 : 427476			186941 : 428102			I:			0			11			122																					0-24			W					
186941 : 428102			187172 : 428046			J:			0			15			121																					25-49			W					

Tabel 2: gerealiseerde intensiteiten (R) over geheel 2017 ten opzichte van de transportwaarden opgenomen in het basisnet (BN).

transportwaarden van het basisnet (BN) en de gerealiseerde intensiteiten (R) over geheel 2017														
Overschrijding 10 ⁻⁴	Overschrijding 10 ⁻⁷	Overschrijding 10 ⁻⁸	A		B2		B3		C3		D3		D4	
BN-ID	Naam		BN	R	BN	R	BN	R	BN	R	BN	R	BN	R
64.1	Den Bosch Diezebrug aansl. - Ressen Noord		700	16	200	3	0	0	1050	134	50	0	50	0

Gezien de ligging van het plangebied (> 300 meter van het spoor, zone IV) wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten,

bescherming wordt geboden door 'ramen en deuren te sluiten'. Voor de motivatie van ontwikkelingen in deze zone is door de gemeente Oss een standaard verantwoording geschreven. Die verantwoording geldt voor onderhavige ontwikkeling. De verantwoording luidt als volgt:

Ontwikkeling groepsrisico

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

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein³.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, 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 WAS⁴ als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom van Oss vallen geheel binnen het dekkinggebied van het WAS.

Invloedsgebied gemeentelijke wegen

Over gemeentelijke wegen in de nabijheid van het plangebied vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit betekent dat in relatie tot het wegvervoer conform artikel 7 van het Bevt voor dit plan een beperkte groepsrisicoverantwoording moet worden afgelegd. In de beleidsvisie externe veiligheid Oss is hiervoor een verantwoordingskader opgesteld (zwaarte 2). De verantwoording van het groepsrisico conform het verantwoordingskader (zwaarte 2) volgt hieronder.

1. er hoeft geen noodzaak te worden aangetoond om de voorziening op deze plek te realiseren;
2. de zelfredzaamheid is goed

Dit is het geval. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 9 appartementen en een commerciële ruimte en richt zich niet specifiek op mensen die niet of verminderd zelfredzaam

³ Hier is de kans op overlijden van een persoon ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen vele malen kleiner dan één op één miljoen.

⁴ Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem.

zijn. Aangenomen mag worden dat deze mensen in staat zijn om op een dreiging te reageren. Het plangebied is vanaf meerdere zijden toegankelijk en bij een incident kan van het incident af worden gevlucht.

3. bestrijdbaarheid:

- a. er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten;
Hiervan is sprake. De ontsluiting van het plangebied betreft niet de weg waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Als een incident voorvalt, kunnen de hulpdiensten het plangebied via andere wegen gemakkelijk bereiken.
- b. er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer;
Er is voldoende bluswater aanwezig om met name een incident met gevaarlijke stoffen effectief te kunnen bestrijden. De capaciteit van de ter plaatse aanwezige brandkraan is voldoende groot.
- c. er is voldoende opvang, afvoersloten;
De locatie is gelegen in een bebouwd gebied, waar geen oppervlaktewater aanwezig is. Water afkomstig van een eventueel noodzakelijke vuurbestrijding zal via de kolken in de weg moeten afstromen, afhankelijk van de hoeveelheid bluswater zal dit al dan niet tot overlast leiden.
- d. er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af;
Dit is het geval.
- e. kwetsbare objecten moeten aan risicoluwe zijde worden gerealiseerd.
Geen van de objecten die gerealiseerd worden zijn kwetsbaarder dan andere.

4. maatregelen:

- a. maatregelen moeten in beschouwing worden genomen;
- b. Privaatrechtelijk afdwingen is niet nodig.
- c. Aandacht voor organisatorische en communicatiemaatregelen.
Voorgesteld wordt om potentiële bewoners en de exploitant van de commerciële ruimte over het aanwezig risico en handelingsperspectief te informeren. Hiermee zijn zij beter voorbereid op een eventueel incident. De informatie kan ook mee worden gewogen in het besluit om zich hier te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger.

LPG-tankstations

Er zijn binnen de gemeente Oss meerdere LPG-tankstations gelegen. Zo ook in de nabijheid van het plangebied (ca. 455 meter afstand). Het invloedsgebied voor een LPG tankstation is ten tijde van het opstellen van het EV-beleid voor de gemeente Oss, in de Regeling externe veiligheid inrichtingen wettelijk vastgesteld op 150 meter⁵. Op 28 juni 2016 is aanvullend hierop de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid' gepubliceerd. Daarin wordt aan gemeenten gevraagd om naast Bevi/ Revi ook effectbenadering toe te passen bij besluiten rondom LPG-tankstations.

In samenhang met deze circulaire is de Revi aangepast. De vaste afstanden die grofweg de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar weergeven, gemeten vanaf het vulpunt, zijn zodanig aangepast dat voor alle situaties (bestaand en nieuw) de in de onderstaande tabel opgenomen afstanden gelden.

⁵ Zie artikel 6, lid 2 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) i.c.m. bijlage 2 van de Revi.

Risicoafstanden voor LPG-tankstations

Doorzet (m³/jaar)	Afstand (m) vanaf het vulpunt	Afstand (m) vanaf het ondergronds of ingeterpt reservoir ¹	Afstand (m) vanaf de afleverzuil
≥ 1000	40	25	15
500–1000	35	25	15
<500	25	25	15

¹ Bij een bovengronds reservoir geldt een afstand van 120 meter vanaf het reservoir.

Deze afstanden gelden als grenswaarde ten opzichte van kwetsbare objecten en als richtwaarde ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast blijft de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico onverkort van toepassing binnen het invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt van het reservoir.

Gezien de afstand tot het plangebied groter dan 150 meter is, is het planologisch kader voor LPG-tankstations niet van toepassing. Hier hoeft geen verdere verantwoording voor te worden opgesteld.

Advies veiligheidsregio

In artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 7 het bevoegd gezag het bestuur van de veiligheidsregio in wiens regio het gebied ligt waarop het plan betrekking heeft in de gelegenheid stelt advies uit te brengen over de in artikel 7 en, voor zover van toepassing, artikel 8 genoemde onderwerpen. In het kader van het wettelijk vooroverleg vraagt de gemeente advies aan de veiligheidsregio. Het advies wordt hier verwerkt zodra het is ontvangen.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het realiseren van de ontwikkeling. Het plangebied is niet binnen een 10-6-contour gelegen, enkel binnen het invloedsgebied van het spoor en gemeentelijke wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er is verantwoord conform de gemeentelijke Beleidsvisie Externe veiligheid. In verband hiermee is het wijzigingsplan via het wettelijk vooroverleg voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio. Het advies van de veiligheidsregio wordt hier verwerkt zodra het is ontvangen.

5.6.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden. De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

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

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

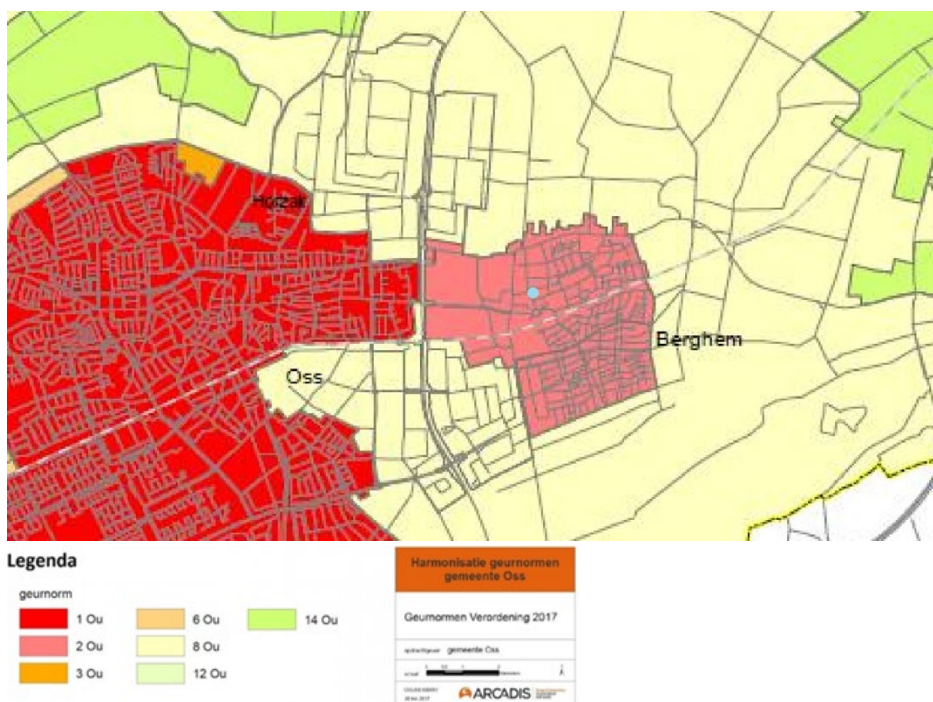
In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:

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

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

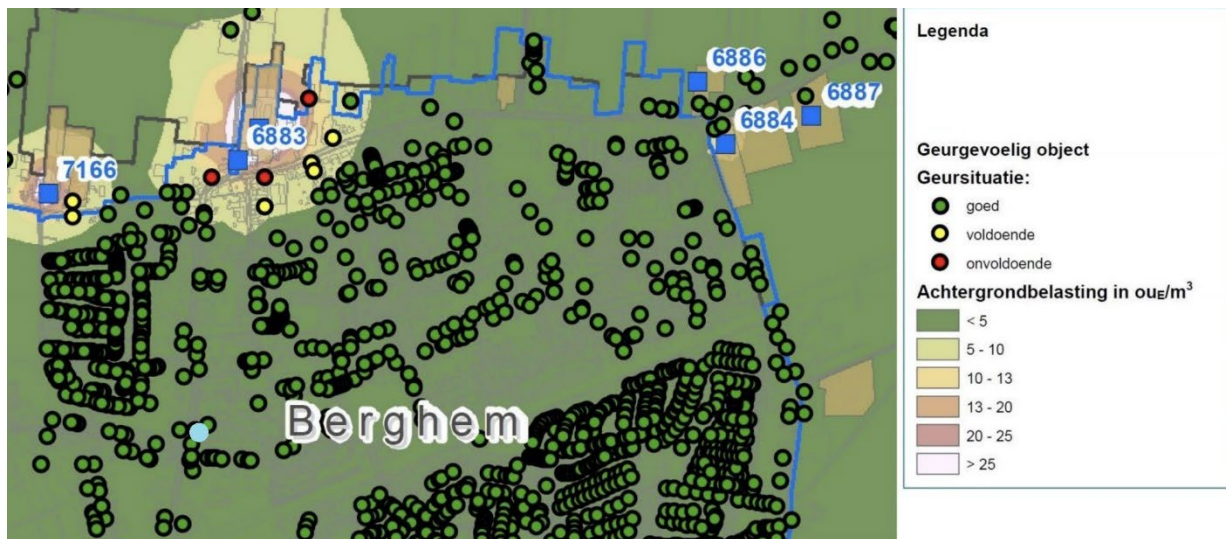
In het plangebied worden negen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

De onder lid 1 van de Verordening geurhinder en veehouderij genoemde gebieden staan aangegeven op de bij de verordening behorende kaart 'Geurnormen Verordening 2017', zie hieronder een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied. Het plangebied is met een blauwe stip aangeduid.

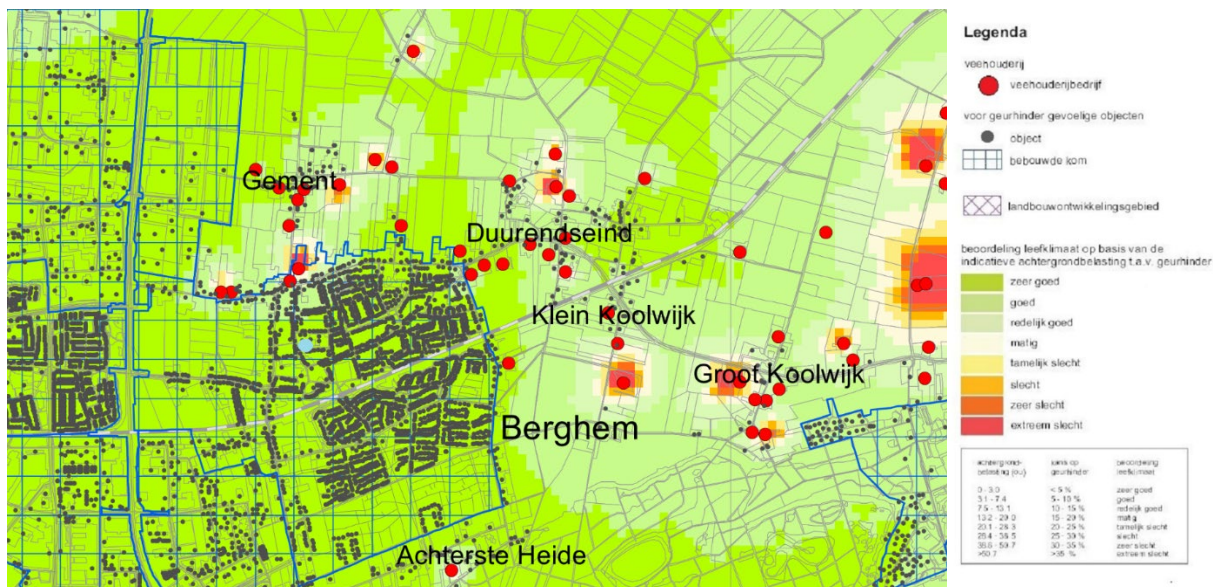


Hieruit blijkt dat voor het plangebied een geurnorm van 2 Ou/E per M3 geldt.

In mei 2017 heeft de Omgevingsdienst Brabant-Noord (Odbn) voor de gemeente Oss een kaart opgesteld waarin alle (agrarische) gecumuleerde geurbelasting is opgenomen voor de, op dat moment huidige situatie. De afbeelding hieronder betreft een uitsnede van die kaart ter hoogte van het plangebied.



De afbeelding hieronder betreft een uitsnede van de voorloper van de kaart uit 2017, nl. de kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting uit 2012'.



Uit beide kaarten blijkt dat er rondom het plangebied geen agrarische bedrijven zijn gevestigd waarvoor een vaste afstand geldt of een geuremissiefactor. Verder laten de kaarten zien dat in het plangebied sprake is van een zeer goede/goede situatie t.a.v. geurhinder van agrarische bedrijven. Het is aannemelijk dat voldaan wordt aan de geurnorm die voor het plangebied geldt. Uit voorgaande kan worden afgeleid dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. geur).

Conclusie

Geurhinder ten gevolge van veehouderijen vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6.5 Geur: industrieel

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

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

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

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

5.6.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Grenswaarden luchtkwaliteit

Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

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

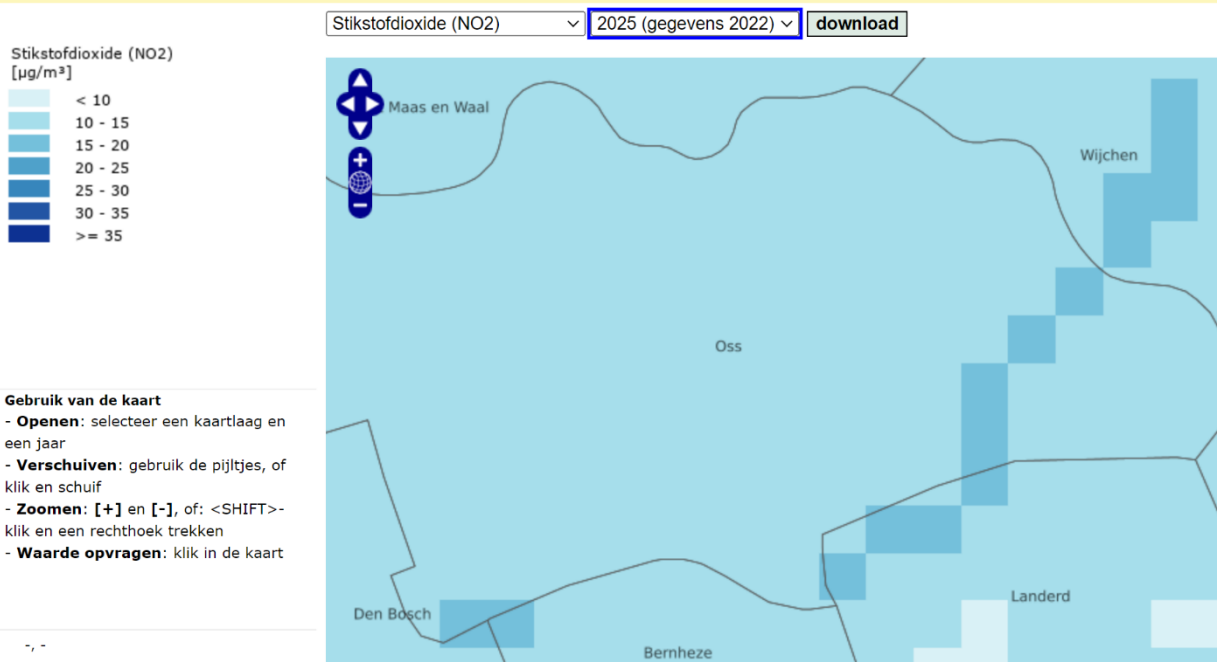
Gekeken naar de voorspellingen voor deze stoffen met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)⁶ blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan deze grenswaarden. Uitsneden van de kaarten ter hoogte van het plangebied zijn hieronder opgenomen.

⁶ Bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>



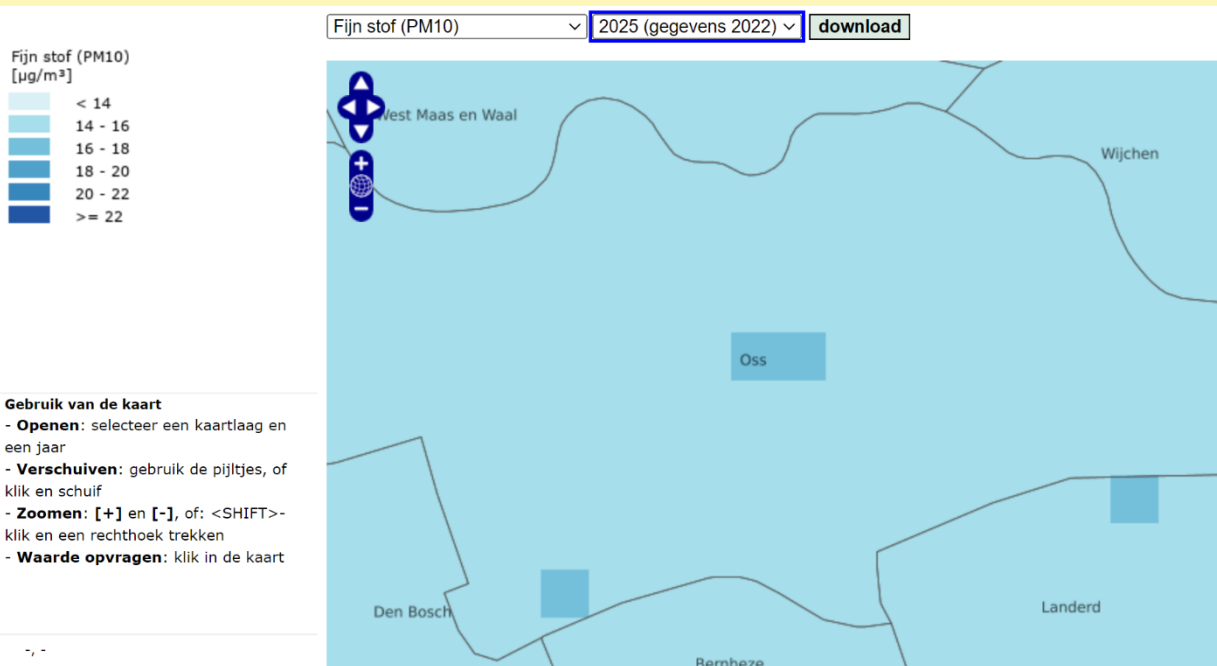
Rijksinstituut voor Volksgezondheid
en Milieu
Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Rijksinstituut voor Volksgezondheid
en Milieu
Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)





Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		169
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet in Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, kantoren en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Het planvoornemen betreft geen gevoelige bestemming, er hoeft niet getoetst te worden aan het Besluit gevoelige bestemmingen.

Bedrijven

Binnen de directe nabijheid van de locatie liggen geen veehouderijen of andere bedrijven.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6.7 Straling

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

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

5.6.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt

een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

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

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

De ontwikkeling omvat op basis van de Wgh negen nieuwe geluidsgevoelige objecten en een geluidsbron (commerciële ruimte op de begane grond).

Aangezien de geluidgevoelige objecten niet zijn gelegen in een geluidszone van de lucht of hinder ondervinden van geluidproducerende bedrijven in en rondom het plangebied (zie paragraaf 5.6.1 van deze toelichting en de passage in het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd door Nipa Milieutechniek (bijlage 7 bij deze toelichting)) is een onderzoek hiernaar om aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden niet nodig.

De planlocatie is wel gelegen nabij de spoorlijn tussen Nijmegen en 's Hertogenbosch en in de wettelijke zone (akoestisch aandachtsgebied) van de Julianastraat, de niet gezoneerde Pastoor van Teteringstraat en de Sint Willibrordusstraat (30 kilometer per uur) in Berghem. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Nipa Milieutechniek een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

“Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonbestemming de geluidbelasting ten hoogste 42 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh bedraagt vanwege het wegverkeer op de Julianastraat. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een aanvraag een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï is niet relevant.”

De geluidbelasting op het appartementengebouw als gevolg van het railverkeerslawaaï voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen.

Bij de berekende totale geluidbelasting van ten hoogste 55 dB vanwege wegverkeerslawaaï van alle betrokken wegen is een geluidwering van de gevel van minimaal $(55-33=)$ 22 dB vereist om het woon- en leefklimaat van de appartementen te waarborgen.

Bij nieuwe woningen is het aannemelijk dat, vanwege de eisen voor energieprestatie, (waaronder

ventilatie met een WTW installatie) de geluidwering van gevels zonder verdere akoestische voorzieningen ruim voldoet aan 22 dB. Het woon- en leefklimaat is in de geluidgevoelige ruimten van de nieuwe appartementen daarom zonder nader onderzoek gewaarborgd.”

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6.9 Gezondheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geitenhouderijen

Binnen twee kilometer van de locatie liggen twee geitenhouderijen (zie de afbeelding hieronder).



Eén daarvan heeft meer dan 50 geiten, het gaat dan om de geitenhouderij aan Harenseweg 44 in Berghem met 550 geiten. Deze geitenhouderij is gelegen op een afstand van circa 1900 meter van het plangebied.

GGD-stappenplan

Advisering GGD

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Door alle zeven stappen te doorlopen en beantwoorden kan worden nagegaan of er knelpunten aan de orde zijn en het zinvol is de GGD om advies te vragen. Hieronder is aan het stappenplan getoetst.

Stap 1

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

Stap 2

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

Stap 3a

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

Stap 3b

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

Stap 4a+b

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

Stap 5a

Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is één geitenhouderij gelegen. Dit leidt tot GGD-advies.

Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen pluimveebedrijf gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

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

Stap 6

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

Stap 7

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

Op een afstand van ca. 1.900 meter van het plangebied ligt een geitenhouderij aan de Harenseweg 44 in Berghem. Voor dit bedrijf zijn 550 geiten vergund. Dit betreft de uiterste grens tussen het bouwblok van het agrarisch bedrijf en de rand van het plangebied. Volgens het stappenplan van de GGD geeft de ligging van een geitenhouderij binnen een afstand van 2 km van het plangebied aanleiding tot het opvragen van GGD-advies.

De gemeente vindt de ontwikkeling aanvaardbaar voor wat betreft volksgezondheid vanwege de relatief grote afstand (> 1.500 meter) tussen de geitenhouderij en het plangebied. Gezien de recente bevindingen in het VGO3 onderzoek blijkt dat de associatie vooral sterk is naarmate de afstand tussen plangebied en geitenhouderij kleiner is. Een GGD-advies is om deze reden niet opgevraagd. Wel geldt dat toekomstige bewoners moeten worden geïnformeerd over de aanwezigheid van een geitenhouderij binnen 2 kilometer van het plangebied en de (mogelijk) daaruit voortkomende gezondheidsrisico's.

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De gemeente vindt het in onderhavige situatie niet zinvol om een advies bij de GGD te vragen.

5.6.10 Spuitzones

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

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van spuitzones.

5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een

m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

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

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

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

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

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

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

Verantwoording

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

Afgaande op jurisprudentie kan worden beoordeeld dat het planvoornemen gezien de aard en de omvang van het planvoornemen (171 m2 uitbreiding van een bloemenzaak en de ontwikkeling van negen appartementen) niet het geval is. De omvang is te klein en het ruimtebeslag beperkt. Het initiatief komt gezien voorgaande motivatie niet voor in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. en is met die reden niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Conclusie

Omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt in het kader van het Besluit m.e.r., hoeft er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Overigens kan op basis van de beschikbare onderzoeken naar de ruimtelijke gevolgen van het plan, en die zijn opgenomen in dit hoofdstuk en de bijlagen, worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om globale als gedetailleerde plannen te maken. In het Wijzigingsplan 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015 wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015', waarin gebruik is gemaakt van een gedetailleerde regeling die in lijn is met de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss". Dit houdt in dat de regels van het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' overeenkomstig van toepassing zijn op de regels van het Wijzigingsplan 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015 en aldus gedetailleerd zijn. De regels van het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Bij de regels horen ook bijlagen zoals een milieuzoneringslijst en een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten.

De opbouw en inhoud van de regels van het Wijzigingsplan 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015 die verwijzen naar de regels van 'Berghem Dorp – 2015' zijn in de volgende paragraaf toegelicht.

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Verhouding van de wijziging tot het bestemmingsplan 'Berghem Dorp - 2015'

Dit artikel geeft aan op welke manier het Wijzigingsplan 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015 zich verhoudt tot het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015'.

Hoofdstuk 2: Aanpassing van de regels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Aanpassing van de regels

In dit artikel zijn de wijzigingen die in het wijzigingsplan 2 Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015 zijn opgenomen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015'. Specifiek is de regeling over parkeren aangepast, artikel 31.5. De nieuwe regeling is de regeling zoals die nadat 'Bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' is vastgesteld voor de gemeente Oss is ontstaan en onderdeel is uit gaan maken van de "Standaardregels Bestemmingsplannen Oss". Verder is een specifieke gebruiksregel toegevoegd ten behoeve van de milieubelastende functies die in het plangebied worden toegelaten in relatie tot de in het plangebied toe te voegen en omliggende gevoelige functies.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is geregeld dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 5: Overige regels

In dit artikel is de verwijzing naar andere wettelijke regelingen geregeld als ook de toepasselijkheid van de bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 6: Overgangsrecht

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

Artikel 7: Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in week 31 van 2022 overleg gepleegd met de omwonenden van de planlocatie. Het verslag van deze omgevingsdialoog is bijgevoegd in bijlage 8 van voorliggende toelichting. De plannen zijn naar aanleiding van de omgevingsdialoog niet aangepast.

9.2 Overleg

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

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp wijzigingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan dat al geruime tijd onherroepelijk is. Verder geldt dat de omgeving in het voortraject is betrokken via een omgevingsdialoog die de initiatiefnemer van het plan heeft georganiseerd.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerp wijzigingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen fysiek en digitaal voor 6 weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging vond plaats van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023. In die periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan schriftelijk of mondeling bij het college van B&W naar voren brengen. Er is door het college van B&W één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is via een nota van zienswijzen en wijzigingen beantwoord. De nota is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 10). De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan dit wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is dan ook ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp door het college van B&W vastgesteld.