

BESTEMMINGPSLAN

Macharen - West - 2024

Toelichting + regels



Macharen - West - 2024

Inhoudsopgave

Toelichting	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie	15
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader	22
4.1 Wettelijk kader	22
4.2 Rijksbeleid	24
4.3 Provinciaal beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	33
5.1 Natuur	33
5.2 Archeologie & cultuurhistorie	35
5.3 Mobiliteit en parkeren	39
5.4 Water	41
5.5 Defensie	45
5.6 Milieuaspecten	45
5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.)	55
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels	56
6.1 Algemeen	56
6.2 Regels	56
Hoofdstuk 7 Handhaving	59
7.1 Beleidskader	59
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma	59
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	60
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	61
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
9.1 Omgevingsdialoog	62
9.2 Vooroverleg	63

9.3 Zienswijzen

63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het voorliggende plan kunnen circa 55 nieuwe woningen en een voorziening voor ontmoeting en sport gerealiseerd worden, grenzend aan de bestaande kern van Macharen.

Op het plangebied zijn momenteel nog de volgende functies gelegen:

- een voormalig voetbalkantine met twee voetbalvelden;
- een tennisclub met clubgebouw en drie tennisvelden; en
- dorpshuis de Bongerd.

Deze ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor dient het bestemmingsplan voor de betreffende gronden te worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van Macharen. Het plangebied grenst aan de bestaande percelen met woonbebouwing aan de Kasteeldijk, de Hoogstraat en de Dorpstraat. Ook dorpshuis de Bongerd is gesitueerd aan de Hoogstraat. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- Noordzijde: agrarische gronden;
- Oostzijde: agrarische gronden achter de woonpercelen Kasteeldijk 1 en 3;
- Zuidzijde: aan de achtertuinen van de woonpercelen Hoogstraat 3 t/m 15 en aan de achtertuinen van de woonpercelen Dorpstraat 53 t/m 60;
- Westzijde: agrarische gronden en de zijdelingse perceelsgrens van de woning aan de Dorpstraat 62.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (rode omkadering)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Herontwikkeling sportpark Macharen' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Negen Kernen - 2012	13 september 2012

Partiële herziening 1 Negen Kernen - 2012	30 oktober 2014
Partiële herziening 2 Negen Kernen - 2012	23 april 2015
Parapluplan Geitenhouderijen - 2019	5 maart 2020
Parapluplan Wonen - 2023	15 juni 2023

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Historie

Macharen maakte, samen met Megen, Haren en Teeffelen, onderdeel uit van de zelfstandige graafschap Megen. Als graafschap werd het voor het eerst vermeld in het jaar 1145.



Graafschap Megen anno 1633

Na de Franse inval in 1794 hield het graafschap op te bestaan en onder voorlopig Frans militair bestuur geplaatst. Op 23 januari 1798 werd Megen toegevoegd aan het Roerdepartement als deel van het arrondissement Kleef; in eerste instantie als kanton Ravenstein en Megen en vanaf 15 juni 1798 als deel van het kanton Ravenstein.

Macharen maakte tot de Napoleontische tijd deel uit van het zelfstandige Graafschap Megen. In 1810 werd het graafschap opgeheven en werd Macharen samen met Haren de gemeente Haren en Macharen, die echter in 1820 weer bij Megen werd gevoegd, waardoor de gemeente Megen, Haren en Macharen ontstond. In 1994 werd deze gemeente toegevoegd aan de gemeente Oss.



Bron: Topotijdreis 1865

Landschap en de groei van het dorp



Macharen is van oorsprong een agrarische nederzetting, gesitueerd op een oeverwal. De oeverwal is een hoger gelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijks en op enige afstand van de rivier de Maas.



Afbeelding geomorfologie: zichtbaar is de stroomrug/stroomgordel.



Afbeelding Hoogtekaart



Het bovenstaande kaartbeeld uit 1872, laat het hoogteverschil zien, veroorzaakt door erosie vanuit de rivier. In de diepere ondergrond is een breuklijn aanwezig. Het huidige hoogteverschil vind zijn oorsprong in de erosie en niet in de breuklijn.

Het oorspronkelijke verkavelingspatroon op de oeverwal is blokvormig en overwegend regelmatig. De bebouwing was veelal geconcentreerd langs de bebouwingslinten. De oorspronkelijke bebouwing van Macharen bevond zich in het zuidoostelijk deel van het dorp rond de kerk.

De logische ligging van het dorp Macharen op de oeverwal aan de Maas is in de loop der jaren, door menselijk ingrijpen, behoorlijk veranderd.



Anno 1935



Anno 1960

Op het kaartbeeld van rond 1935 is Macharen aan de Maas gelegen. De dijkweg (Kasteeldijk in Macharen) laat zien hoe Macharen was gelegen tussen Megen en het (kasteel van) Oijen. De groene vlakjes op het kaartbeeld van anno 1935 duiden op de aanwezigheid van een nat bos.

Op het kaartbeeld van anno 1960 is Macharen nog steeds een dorp waarvan de ruimtelijke dragers bestonden uit de oost west gerichte Megensedijk - Kasteeldijk en de evenwijdig daaraan gelegen Dorpsstraat, die samen met de noord zuid gerichte Kerkstaat en Hoogstraat het dorp vormden. Aan de Kerkstraat en Dorpsstraat waren van oorsprong de meeste voorzieningen van het dorp gelegen.

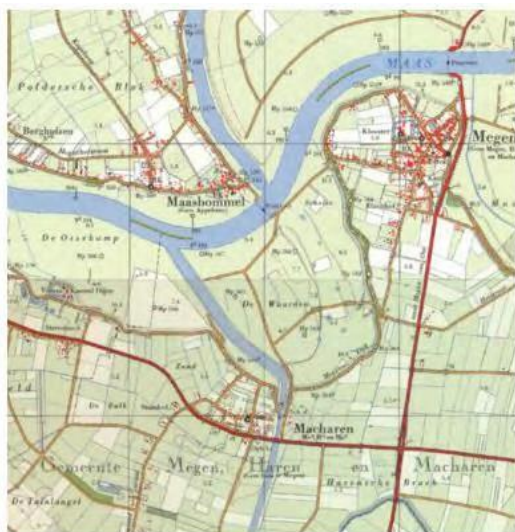
Door een aantal forse, infrastructurele, ingrepen is de natuurlijke ligging van Macharen aan de Maas flink veranderd.

In eerste instantie was er begin jaren 60 de kanalisatie van de Maas, waardoor Macharen niet langer rechtstreeks aan de Maas gelegen was.

Midden jaren 60 werd gestart met de aanleg van het Burgemeester Delen kanaal dat eind jaren 60 werd aangesloten op de Maas. Dit kanaal volgt deels de oude meander van de Maas maar werd verder doorgetrokken richting Oss. Hierdoor werd de oorspronkelijke dijkroute naar Megen geknipt. In 1964 is de hefbrug bij Macharen gerealiseerd. Deze hefbrug is later vervangen door een ophaalbrug.

De Dorpenweg, die voor de externe ontsluiting van groot belang is, werd eind jaren 60 aangelegd en ligt nog steeds aan de rand van het dorp, met in Macharen de aansluiting op de Dorpsstraat / Hoogstraat en de Kerkstraat. De Dorpenweg werd gezien als de vervanging van de smalle dijkweg, die niet geschikt was voor het toenemend verkeer.

Momenteel sluit de Dorpenweg aan op de A50 bij Ravenstein en de N625 bij Oss.



Anno 1970



Anno 1970

De oorspronkelijke wegenstructuur binnen het dorp Macharen is feitelijk onveranderd. Het historische wegenpatroon is nog duidelijk aanwezig. Echter door het grootschalig ingrijpen van: de kanalisatie van de Maas, de aanleg van het kanaal richting Oss en de aanleg van de Dorpenweg, is de historische context geheel veranderd. Dit grootschalig ingrijpen heeft geleid tot een duidelijke begrenzing van het dorp aan de noord, oost en westzijde. Veel van de oorspronkelijke kenmerken zijn verdwenen en de oorspronkelijke samenhang tussen het dorp met het landschap is eveneens verdwenen. De oorspronkelijke opbouw van Macharen is wezenlijk aangetast, waardoor de cultuurhistorische karakteristiek is verdwenen.

Ondanks de ingrepen en daarmee de nieuwe begrenzing van het dorp Macharen heeft er wel een groei van de bevolking plaatsgevonden. De karakteristieke, kleinschalige akkers die aanvankelijk in het dorp lagen hebben in de loop der jaren volledig plaatsgemaakt voor woonbebouwing. Met name na de Tweede Wereldoorlog heeft het dorp een sterke groei doorgemaakt.



In de jaren 70 heeft er een aanvullende verdichting plaatsgevonden, Het overgrote deel van de bebouwing in Macharen dateert van voor 1980. In 1981 waren er ongeveer 215 woningen, in 2011 ongeveer 250 woningen en in 2023 ongeveer 275 woningen met 660 bewoners. Tussen 2010 en 2015 is er beperkt bebouwing toegevoegd aan de Kapelhof. Nog steeds bestaat het overgrote deel van de woningen uit vrijstaande koopwoningen op grote kavels.

In de loop der jaren zijn er diverse bedrijfjes en voorzieningen uit Macharen verdwenen. Oorspronkelijk kwam verspreid langs de linten kleinschalige functiemenging voor. De overgebleven functies liggen te verspreid om van een echte structuur te spreken. Bij de entree van het dorp neemt de kerk nog steeds een prominente plek in.

In 2014 is de voetbalclub van Macharen samengegaan met de voetbalclub van Oijen tot Mosa 14. De voetbalvelden evenals de voetbalkantine staan leeg. Recentelijk is ook het besluit genomen om de basisschool te verplaatsen naar Megen.

Bestaande situatie plangebied

Het plangebied omvat:

1. een voormalig voetbalkantine met twee voetbalvelden omringd door een waterhoudende kavelsloot met braamstruwelen, struiken en bomen;
2. een clubgebouw van de tennisvereniging met drie tennisvelden en een bestraat terras;
3. Dorpshuis de Bongerd en het parkeerterrein en een speeltuin.



Impressie van bestaande bebouwing in het plangebied, met globale aanduiding plangrens (rode lijn)

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de dorpsrand van de kern Macharen. De nabijgelegen bebouwing bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en basisschool De Linde met het schoolterrein. Verder wordt het plangebied omgeven door agrarische gronden. Op navolgende afbeelding is schematisch de bestaande bebouwing rond het plangebied weergegeven.



Impressie omliggende bebouwing plangebied

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

Zoals beschreven is de historische context van Macharen behoorlijk veranderd door de aanleg van de Dorpenweg en het kanaal. De uitbreiding van het woningaantal heeft steeds plaatsgevonden binnen de bestaande contour van het dorp en dus op het oorspronkelijk hoger gelegen deel van het dorp ten opzichte van het lagere landschap. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het beleid voor de kernen is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij eventuele toevoeging van bebouwing en functies zijn inbreiding en herstructurering leidend. Voor Macharen geldt dat door verdichting van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur in de loop der tijd een compacte kern is ontstaan met heldere, maar ook redelijk harde, grenzen. Van een verwevenheid tussen dorp en landschap, is hier nauwelijks sprake. Na de fusie van de voetbalclub biedt de westzijde van het dorp ruimte voor ontwikkelingen. De ontwikkelingen voor woningbouw en aanvullende voorzieningen wordt bij voorkeur zodanig gesitueerd dat er een versterking tussen stad en land ontstaat. Onderstaande figuur maakt onderdeel uit van de visie op Macharen zoals omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Negen Kernen en geeft de gewenste werving tussen het dorp met het omliggende landschap weer. Uitgangspunt is een minder harde bebouwingsgrens.



In het dorp is behoefte aan nieuwe woningen. Een verdere verdichting van enige omvang binnen de bestaande contour van Macharen is niet mogelijk. Ook de uitbreidingsrichtingen zijn zeer beperkt. Met het vrij komen van de voetbalvelden is op initiatief van het dorp een plan ontwikkeld om woningen te bouwen op de desbetreffende velden.

In eerste instantie zou de nieuwbouw van woningen uitsluitend op de voormalige voetbalvelden plaatsvinden. De toegangsweg naar de nieuwe woonbuurt was een smalle ontsluiting. Het pad naar de voormalige voetbalvelden en de voetbalkantine was hiervoor in beeld.

In dezelfde tijdsperiode was ook de renovatie van de Bongerd op de huidige plek aan de Hoogstraat aan de orde.

Bij de ontwikkeling van de westzijde van Macharen lijken een aantal zaken logischer samen te kunnen komen.

Na overleg met diverse betrokken partijen is ervoor gekozen om de totale ontwikkeling aan de westzijde van Macharen in heroverweging te nemen en integraal te onderzoeken. Het integraal onderzoeken behelst een aantal ingrijpende opgaven zoals:

- De wateropgave, die hier nodig is vanwege de duurzame wateropvang en -berging
- Het al dan niet handhaven van het bestaande tenniscomplex gepaard gaande met een forse hindercontour tot de nieuwbouw van woningen of een andere plek binnen de westelijke ontwikkellocatie. Dit heeft ertoe geleid dat ook tennisvereniging LTC de Brug heeft ingestemd om onderdeel te worden van de integrale gebiedsopgave.
- Een centrale en goed bereikbare locatie voor De Bongerd.
- De groene inpassing en het maken van een nieuwe overgang van het dorp naar het buitengebied.

Voor Macharen vormt de westelijke herontwikkeling van het dorp een grote opgave. Het gaat om een forse uitbreiding van het woningaantal in combinatie met een voorziening voor ontmoeten en sport. Deze nieuwe voorziening vraagt in combinatie met de nieuwe woonwijk om een goede bereikbaarheid. Een verantwoorde, volwaardige maar ook een aantrekkelijke verkeersontsluiting is noodzakelijk. Hiervoor moeten het huidige pand de Bongerd en het tenniscomplex wijken. Met betrokken partijen zijn scenario's besproken en zijn de positieve en negatieve punten per scenario vermeld. Het was vooral nodig om slimme combinaties tussen geluidscontouren, waterberging, groen en parkeren te zoeken om een zo groot en efficiënt mogelijk woongebied over te houden. Dit heeft geresulteerd in een voorkeursscenario dat verder is uitgewerkt.

De planvorming, zoals die nu voorligt, gaat uit van de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

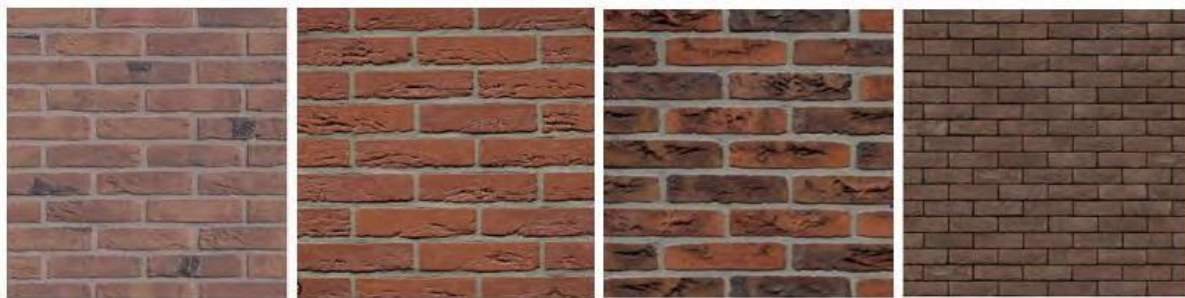
- Handhaven van waardevolle groen, in dit geval betreft dat met name met de rand van het voormalig voetbalcomplex.
- Het opschonen van de bestaande waterlopen.
- Het verleggen van drie tennisbanen naar de noordwest zijde van het plangebied. Dit heeft als voordeel dat de geluidscontour van de tennisvelden van 50 meter in ieder geval aan twee zijden over het agrarisch buitengebied vallen.
- Het aanleggen van water, zodat de bergingscapaciteit binnen het plangebied wordt vergroot. Deze wordt gesitueerd ten oosten van de tennisbanen om geluidhinder en waterberging zoveel mogelijk te combineren en geen harde bebouwingsgrens te creëren richting het buitengebied.
- De noordwestzijde van het plangebied benutten voor woningbouw, circa 55 woningen, waarbij de nadruk vooral ligt op het toevoegen van woningbouwsegmenten die nagenoeg ontbreken in Macharen, bouwen voor starters en senioren om ook een verhuisbeweging op gang te kunnen krijgen.
- Centraal in het plangebied, en zichtbaar vanaf de nieuwe ontsluitingsweg, een nieuwe Bongerd voor het dorp. Deze voorziening, het sociale hart, zal vele functies voor jong en oud gaan vervullen. Aan de noordzijde van dit gebouw wordt tevens een tenniskantine geïntegreerd, zodat er een directe koppeling is tussen tennisvelden en tenniskantine. De Bongerd wordt daarmee ook deels in de hindercontour van de tennisvelden gepositioneerd. De Bongerd heeft een hindercontour van 30 meter, die enerzijds westelijk over het buitengebied en anderzijds oostelijk over het noodzakelijk parkeerterrein valt.
- Een volwaardige nieuwe centrale ontsluitingsweg tot de woonwijk, met zicht op de Bongerd en in de verdere toekomst (na het vertrek van de basisschool) aan weerszijde begeleid door woningbouw.
- Een calamiteiten ontsluiting (voetpad) over het voormalige pad tot de voetbalkantine.
- Om het bestaande hoogteverschil in het terrein op te vangen en ruimte te bieden aan groen en water komt centraal in het plangebied een "groen wig". Deze groene zone heeft eveneens de functie om water te kunnen bergen.
- De maat en schaal van de bebouwing sluit aan bij de karakteristiek van het dorp.



In de tekening hierboven het voorlopig globaal stedenbouwkundig ontwerp . Het ontwerp kenmerkt zich door een klassieke stedenbouwkundige opzet, die aansluit bij de bestaande structuur van het dorp.

Referentie beelden bebouwing

- Dorpse woonsfeer: traditionele materialen, variantie in vormgeving en hoogte, ruime kappen en met name aan de landschapszijde laag aangekapt.
- Eigentijds aansluiting zoeken bij de bebouwing van Macharen: "het gemetselde hollandse huis met een kap", eenvoudige archetypische basisvormen.



Materialisatie gevels. Baksteen overwegend in aarde tinten. Incidenteel keimen. Houten accenten. Ingetogen variatie.



Dakpannen: zwart antraciet, rood, geen glimmende dakpan



Laag aankappen



Ruimte voor een bijzondere eenheid



Variatie



Bijzondere driekapper



Eventueel hogere bebouwing midden plangebied

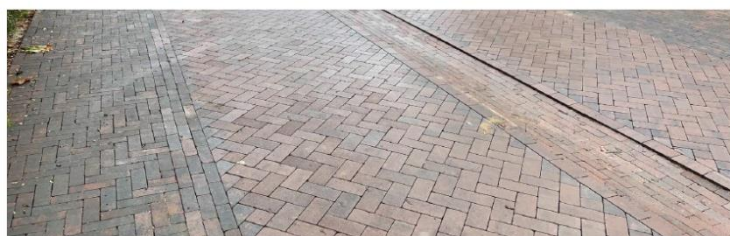


Voor- en achterhuis



Houten accenten

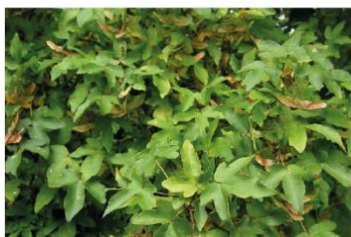




Materialen en verbanden



Beplanting



(Wilgen) In de driehoekige wadi



Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

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 plan 'Macharen-west - 2024' maakt de realisering van circa 55 woningen mogelijk. Het voorliggende plan is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en moet dus verantwoord worden vanuit de huidige behoefte. De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijke gebied van Macharen. De ladderverantwoording is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte. Een verzwaarde motivering is niet nodig. In paragraaf 4.4.3 gaan we hier verder op in.

De verplaatsing van de tennisclub en gemeenschapshuis zijn niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze functies worden nabij de oorspronkelijke locatie gerealiseerd en de omvang is eveneens vergelijkbaar met de bestaande situatie.

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:

- Rijkswaarswegen
- 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 rijkswaarswegen, 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 radarverstoringsgebied 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.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

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 termijn doel te kunnen halen.

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

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

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdogaven gesteld:

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

Planspecifiek

De beoogde woningbouw voorziet in een woningbouwopgave in bestaand stedelijk gebied. De leegstaande voetbalkantine, voormalige voetbalvelden en verplaatsing van de tennisvereniging met clubgebouw maken plaats voor een toekomstbestendige herinrichting van het plangebied met woon-, sport- en maatschappelijke voorzieningen. Door nieuwbouw van het verouderde dorps huis ontstaat bovendien de mogelijkheid om deze voorziening te laten voldoen aan de moderne eisen op het gebied van energie en duurzaamheid.

4.3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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

Planspecifiek

Dit plan voor de realisatie van circa 55 woningen ligt in de kern Macharen, in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'.



Kaartviewer Tercera Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd augustus 2023)

In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord Brabant worden eisen gesteld aan een duurzame stedelijke ontwikkeling die voorziet in de ontwikkeling van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

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.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van circa 55 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Middels milieutechnische onderzoeken is aangetoond dat een veilige en gezonde leefomgeving kan worden gegarandeerd. Door de ontwikkeling binnen bestaande stedelijk gebied te laten plaatsvinden kan worden gesteld dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en kan tevens worden aangesloten bij bestaande duurzame mobiliteitsoplossingen. De ontwikkeling sluit aan bij de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en energieopwekking door de woningen gasloos te bouwen en te voldoen aan de BENG-norm.

De uit artikel 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 4.4.3.

4.3.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie; gebiedsvisie Stadjes en Kernen

Op 15 juni 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oss ingestemd met de Gebiedsvisie Stadjes en Kernen als bouwsteen voor de nieuwe omgevingsvisie. De gebiedsvisie vormt (net als de gebiedsvisie Vitaal Buitengebied en de gebiedsvisie stedelijk gebied) een tussenstap tussen de vigerende structuurvisies en de nog te ontwikkelen gemeente brede omgevingsvisie. De visie gaat met name in op de fysieke leefomgeving in de dorpen en stadjes en hoe die de leefbaarheid bevordert. En dan vooral op woningbouw en ondernemerschap die aansluiten bij het karakter van elke kern en voldoende voorzieningen op een redelijke afstand die goed benut worden. Draagvlak, duurzaamheid en samenwerking zijn belangrijker dan het strikt hanteren van de regels. Hier is maatwerk en overleg nodig en dat zal niet vanzelf gaan. De gemeente gaat met inwoners en ondernemers een goede manier ontwikkelen om daarbij de kwaliteit van de kernen in stand te houden of te verbeteren. Voor de jongste en oudste inwoners nodigt de directe omgeving uit om te bewegen en ontmoeten. Voor pakweg 8 tot 80 mag dat wat meer op afstand zijn, maar wel veilig bereikbaar. We kijken naar verkeer, groen en de (culturele) identiteit van de kernen. Belangrijk daarbij is om de kern herkenbaar en eigen te houden: zowel het uiterlijk als de sociale structuur. Het koesteren van de dorpsgezicht betekent ook dat niet zomaar alles gebouwd kan worden. Vitale gemeenschappen vragen een bescheiden overheid en andere vormen van participatie. Scholen, clubgebouwen, sportvelden en gemeenschapshuizen zijn belangrijke ontmoetingsplekken. De gesprekken in de dorpen hebben dat nog eens extra duidelijk gemaakt.

Beoogd wordt de accommodaties voor verenigingen voor meerdere kernen bij elkaar te brengen om de kwaliteit te borgen en ze tegelijk betaalbaar te houden. Voor een deel zijn we daar al mee begonnen vanuit de zogenaamde 'Voorzieningenkaarten'. Over het algemeen is een centrale locatie in een hoofdkern van een kernencluster hiervoor de aangewezen plek. Maar andere keuzes zijn in de kernen mogelijk, in overleg met de verenigingen en bewoners en op voorwaarde dat ze het ontmoeten en de gezondheid op de beste manier stimuleren. Van groot belang hierbij is de betaalbaarheid van de voorziening voor de verenigingen en het vergroten van het aantal mogelijkheden voor ontmoeten. Dit is ook belangrijk in tijden dat er minder vrijwilligers zijn. Dit gebeurt ook in samenspraak met de verenigingen en bewoners. We willen bij het clusteren wel in elke kern een centrale ontmoetingsplek bewaren, vooral een plek waar de oudste en jongste inwoners graag naartoe gaan en genieten van de dorpse gezelligheid.

Planspecifiek

De beoogde woningen dragen bij aan het behoud van voldoende en bereikbare (sport)voorzieningen in de kern Macharen en door de verplaatsing en nieuwbouw van de tennisclub en het dorpshuis kunnen deze voorzieningen gemoderniseerd worden, waardoor deze eveneens beter aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeftes.

4.4.2 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. In 2022 is daar met de Woonagenda 2022-2024 een actualisatie op gemaakt. De Woonagenda 2022-2024 geeft richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren en borduurt voort op de Woonvisie van 2020. Zo wordt uitvoering gegeven aan vier ambities:

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

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in 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 onderzoeken. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied-landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door

herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen

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

Het plan

Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van circa 55 woningen mogelijk. Deze locatie is onderdeel van de herontwikkeling van het sportpark in Macharen. Hierbij gaat het om circa 10 grondgebonden sociale huurwoningen, circa 25 grondgebonden woningen in het middeldure segment (verhouding koop en huurwoningen nader te bepalen) en circa 15 grondgebonden dure koopwoningen.

Levensloopbestendigheid van de woningen is een uitgangspunt voor de verdere uitwerking. Ook een enkele gestapelde woning is mogelijk om te verbreden in woningtype.

Het plan is afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van Portefeuillemanagement Wonen Oss. Met het PFM Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss.

De behoefte aan woningen

De gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering is opgenomen in de Woondeal van de Regio Noord Oost Brabant (RNOB) en volgt de meest actuele provinciale prognose. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale prognose is van september 2020.

Voor de subregio Noordoost-Brabant West (waartoe Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op december 2020). Daarin bepaalt de subregio haar hoofdkeuzes voor wonen en zijn nadere afspraken gemaakt over afstemming van de woningbouwplannen. Onder andere is afgesproken dat de gemeenten ruim baan geven aan plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden. Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden.

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss

Per 1 januari 2020 zijn er ongeveer 40.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose 2020 moeten er tot 2030 nog circa 5.300 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw). Tot 2040 is volgens de prognose een totale toevoeging van circa 8.500 woningen nodig. De gemeentelijke programmering gaat uit van een verhoogde opgave. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken. In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningprogrammering afgezet tegen de plancapaciteit in Oss. (NB: het voorliggende plan voor de realisatie van circa 55 grondgebonden woningen is reeds opgenomen in de concrete plancapaciteit).

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

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.000 woningen (actualisatie augustus 2023). 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 concrete mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een opgave heeft om de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente uit te breiden.

De woningbehoefte in dorpencluster Megen

Het plangebied ligt in het dorp Macharen. Woningbouw op deze locatie is niet alleen gericht op de woningbehoefte vanuit Macharen maar ook vanuit de omliggende kernen (het dorpencluster Megen). De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (PFM Wonen Oss). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het dorpencluster Megen weer. De circa 55 woningen van het plangebied zijn al opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat de woningen in Macharen qua omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het cluster Megen.

bandbreedte opgave woningvoorraad			
periode	cluster Megen		
	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2023 t/m 2032	121	134	82
2033 t/m 2039	44	49	0
Totaal 2022 t/m 2039	165	183	82

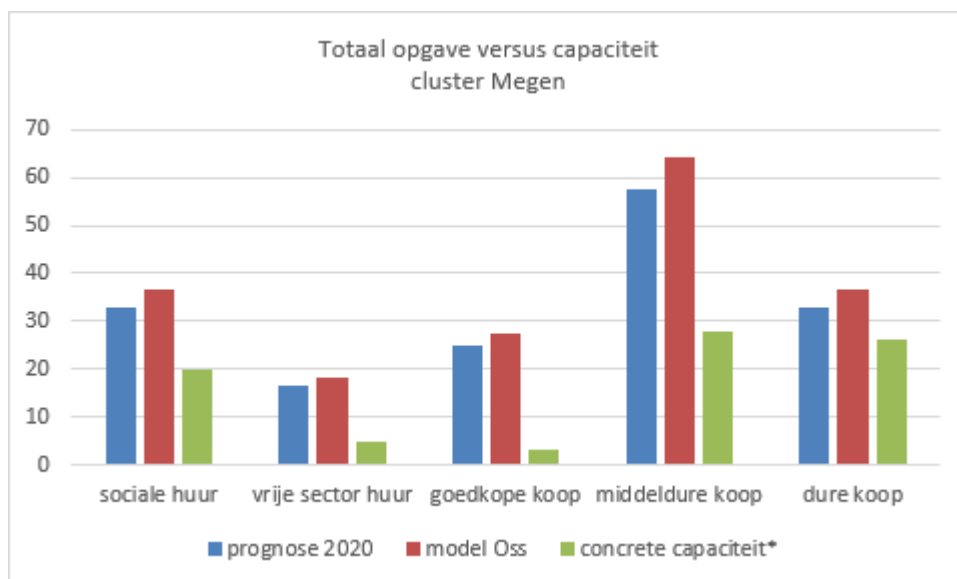
* inventarisatie augustus 2023

De kwalitatieve behoefte

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

Zoals in veel dorpen bestaat de woningvoorraad ook in Macharen vooral uit grondgebonden koopwoningen. Voor de komende periode wordt een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunding. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen. Ook is er sprake van een blijvende behoefte aan goedkopere woningen, zowel koop als huur.

In onderstaande figuur is de indicatieve behoefte voor het cluster Megen weergegeven. De woningen in het plangebied zijn al opgenomen in de capaciteiten. Het programma betreft circa 55 grondgebonden woningen. Hierbij gaat het om circa 10 sociale huurwoningen, circa 25 grondgebonden woningen in het middeldure segment (verhouding koop en huurwoningen nader te bepalen) en circa 15 dure koopwoningen.



Er wordt gestreefd naar een gevarieerd woningbouwprogramma met de focus op de woonvraag van kleine huishoudens (starters en senioren) en variatie in prijsklasse, onder meer met sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen. Daarnaast nog betaalbare koopwoningen en duurdere levensloopbestendige woningen, gericht op de doorstroming binnen het dorp.

Hiermee voorziet het plan zowel qua prijssegmenten als qua woningtypen (gericht op levensloopbestendigheid) vooral in de behoefte van kleinere en middelgrote huishoudens. Ook is het belangrijk dat voorliggend plan de herontwikkeling van een voormalige sportvereniging beoogt. Hiermee sluit het plan aan bij de provinciale uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

De conclusie is dat de beoogde woningen in het plangebied aansluiten bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in het cluster Megen. Het plan sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss en voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4.4 Welstandsbeleid

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

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

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

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

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument.

Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. In overleg met het Adviesteam Architectuur wordt het plan nog verder uitgewerkt.

4.4.5 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 er op 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 1 opgenomen in regels van dit bestemmingsplan.

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 publieksaantrekkende 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

Natuur- en landschapsvisie 2005

De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss.

De ambities die in de visie zijn opgenomen zijn:

- Het realiseren van een tweetal natuur- en landschapsparken, te weten: 'Maashorst-Herperduin' en het Maaspark';
- Het realiseren van stevige verbindingen tussen de natuur- en landschapsparken;
- Behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden in het 'Land van Grutto en Pastinaak' en het 'Land van Dassen en Struweel';
- Het realiseren van een groenblauw lint door de polder rond de Hertogswetering;
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke groengebieden in en rond Oss en de dorpen, te weten de 'Groenblauwe Slinger door Oss', de 'Groene geleidingszone ten zuiden van Oss', de 'Groene dorpen' en de 'Maasband'.

Natuurinclusief bouwen

De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel 'natuurinclusief' te bouwen.

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 van de regels en criteria voor een bijzondere boom 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.

Doorvertaling bestemmingsplan

Binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen bijzonder waardevolle bomen gelegen. Wel worden de aanwezige gezonde bomen behouden en wordt bestaand groen zoveel mogelijk behouden. Dit geldt vooral voor de groene omzooming om de voormalige voetbalvelden. Ook heeft een bomeninventarisatie heeft plaatsgevonden.

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 er toe leiden dat het voortbestaan van soorten niet in gevaar komt.

Binnen Nederland zijn 166 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van deze gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante negatieve effecten' op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS 'gesneuveld' is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

Sinds 1 juli 2021 is de Wsn samen met het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Deze regelgeving wijzigt de Wet en het Besluit natuurbescherming en moet voorzien in een nieuwe, structurele aanpak van de stikstofproblematiek.

5.1.3.1 Gebiedsbescherming

Voor de Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Activiteiten en ontwikkelingen die een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen hebben, zijn verboden.

Voor een plan geldt op grond van artikel 2.7 lid 1 van de Wet natuurbescherming (Wnb) 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).

Doorvertaling bestemmingsplan

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. De berekeningen zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator. Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

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.

Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van het planvoornemen is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Het onderzoek heeft aangetoond dat aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: das, marterachtigen (bunzing, steenmarter en wezel), vleermuizen en huismus.

Op camerabeelden van het aanvullend onderzoek zijn ook de bever en de buizerd gezien.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing en te saneren omgeving een relevante functie heeft voor das, kleine marterachtigen (bunzing, steenmarter en wezel), vleermuizen en huismus (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (das: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, marterachtigen: in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid en/of openbare veiligheid - aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd).

Op basis van de uitgevoerde quickscan is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

5.2 Archeologie & 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/w aarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument Archeologisch (AMK-) monument	0 m ² / 30 cm -Mv
Beschermde stadsgezichten	35 m ² / 30 cm -Mv
Historische stads-/dorpsskern	50 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde	100 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein Middelhoge verwachtingswaarde	1000 m ² / 30 cm -Mv
Lage verwachtingswaarde	5 hectare / 30 cm -Mv
Reeds onderzocht	Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.
Verstoord	Geen onderzoeksplicht

5.2.3 Archeologietoets

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

Doorvertaling bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van het bureauonderzoek geldt er voor het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting. Specifiek worden er archeologische resten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd verwacht vanaf 30 cm -mv.

Binnen het plangebied is sprake van beddingafzettingen die richting het noordwesten naar beneden wegduiken en die zijn afgedekt door komafzettingen, waarop oeverwalafzettingen voorkomen. Het plangebied is opgedeeld in twee delen: het hoger gelegen deel langs de Hoogstraat en het lagergelegen deel in het noordwesten. In het hoger gelegen deel geldt een hoge verwachting op bewoningssporen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd in de top van de C-horizont (5,6 m +NAP, circa 180 cm -mv).

Er geldt specifiek een hoge verwachting voor sporen uit het neolithicum en de ijzertijd. De sporen uit de nieuwe tijd kunnen al hoger verwacht worden, namelijk in de oude akkerlaag vanaf 100 cm -mv. In het lagergelegen deel van het plangebied komt deze akkerlaag niet voor, maar kunnen off-sitfenomenen verwacht worden in het beddingszand wat wegduikt naar dieper dan 2,10 m -mv. In de oeverwalafzettingen, vanaf 5,5 m +NAP (15-30 cm -mv) kunnen resten uit de middeleeuwen en later verwacht worden.

Geadviseerd wordt om bij bodemverstorende activiteiten die dieper reiken dan 30 cm -mv in het lagergelegen deel en dieper dan 70 cm -mv in het hoger gelegen deel een vervolgonderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

Op 6 november 2023 heeft de gemeente op basis van dit advies een selectiebesluit genomen, zie bijlage 4 bij de toelichting. Zij neemt het advies, zoals dat is geformuleerd in het onderzoek, met een kleine nuance over. Uit het onderzoek blijkt dat vrijwel in het gehele plangebied het archeologisch niveau vanaf 30 cm-Mv voorkomt. Alleen in de zuidoosthoek zou het archeologisch niveau, op basis van 1 boring, pas vanaf 100 cm -Mv voorkomen. De zuidoosthoek ligt echter binnen de historische kern van Macharen, waar historische erven aanwezig zijn (zie afb. 2.4 uit het rapport). Booronderzoek is geen geschikte methode voor dergelijke gebieden. De aangetroffen ophoging kan namelijk ook gerelateerd zijn aan een historische huisplaats. Vandaar dat in het gehele plangebied archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is, als grondwerkzaamheden plaatsvinden die dieper gaan dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Dit vervolgonderzoek is inmiddels uitgezet en via een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

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

Om het archeologisch traject te borgen is aan het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' toegekend. Voor het gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

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 orderingsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2019. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale omgevingsverordening

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 tijdshelpe 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.

Binnen het plangebied zijn geen waarde zoals opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart van zowel de gemeente als de provincie Noord-Brabant gelegen. Om deze reden wordt er met de beoogde ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische elementen van de gemeente Oss. Het

onderdeel cultuurhistorie vormt om deze reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van het gebied is bepaald aan de hand van kencijfers uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (met daarin op kencijfers voor verkeersgeneratie). De volgende uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd:

- Aantal en type woningen komen uit de stedenbouwkundige verkenning d.d. 15 november 2021, de voorzieningen conform een opgave van de gemeente;
- Stedelijkheid is 'matig stedelijk', type gebied is 'rest bebouwde kom';
- Het gemiddelde van het hoogste en laagste kencijfer is gebruikt;
- Voor de functie 'dorpshuis' is gekozen voor de functie 'bibliotheek' als meest passende functie.

Functie					Norm		Aantal verplaatsingen per dag
	voorziening	CROW-functie	omvang	eenheid	gem.	eenheid	
	WONINGEN						
1	vrijstaande woning	vrijstaande woning	8	woningen	8,2	per woning	66
2	tw ee-onder-een-kap	tw ee-onder-een-kap	10	woningen	7,8	per woning	78
3	tussen/hoekwoning	tussen/hoekwoning	29	woningen	7,1	per woning	206
4	sociale woning	sociale huur	8	woningen	4,9	per woning	39
	OVERIG						
5	gemeenschapshuis	bibliotheek	580	m² bvo	0,104	per m² bvo	60
6	kinderdagverblijf	kinderdagverblijf	150	m² bvo	0,332	per m² bvo	50
7	gymzaal	gymzaal	345	m² bvo	0,13	per m² bvo	45
8	tennisbanen	tennishal	780	m² bvo	0,035	per m² bvo	27
Totaal afgerond naar boven							600

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten bedraagt de totale verkeersgeneratie in de nieuwe situatie circa 600 motorvoertuigen per dag. Dit aantal moet worden gezien als 'worst-case', immers in de huidige situatie is er al een (beperkte) verkeersstroom aanwezig naar de huidige voorzieningen (dorpshuis De Bongerd en tennisbanen). In de praktijk zal de toename van verkeer derhalve minder dan 600 motorvoertuigen per dag zijn.

Verkeersafwikkeling

Het plangebied wordt op de Hoogstraat ontsloten. De Hoogstraat is conform het Mobiliteitsplan Oss een erftoegangsweg, type II. Dit type weg heeft een intensiteit die lager is dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal.

De capaciteit van de Hoogstraat is ruim voldoende om de toename van het aantal voertuigbewegingen op te vangen. Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit

bestemmingsplan.

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 het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aantal en type woningen komen uit de stedenbouwkundige verkenning d.d. 15 november 2021, de voorzieningen conform een opgave van de gemeente;
- Stedelijkheid is 'matig stedelijk', type gebied is 'rest bebouwde kom';
- Het gemiddelde van het hoogste en laagste kencijfer is gebruikt;
- Voor de functie 'dorpshuis' is gekozen voor de functie 'cultureel centrum/wijkgebouw' als meest passende functie.

Parkeertoets Macharen Dorpsvelden					
functie	omvang	eenheid	norm	eenheid	aantal pp
WONINGEN					
koopwoningen > 150 m2 bewonersdeel (vrije kavels)	7 woningen		2,2	pp per woning	15,4
koopwoningen 125-150 m2 bewonersdeel (tweekappers)	10 woningen		2,0	pp per woning	20,0
koopwoningen 100-125 m2 bewonersdeel (rijwoningen)	25 woningen		1,8	pp per woning	45,0
koopwoningen < 100 m2 bewonersdeel (rug aan rugwoningen)	6 woningen		1,6	pp per woning	9,6
huurwoningen <100 m2 bewonersdeel (sociale huurwoningen)	8 woningen		1,2	pp per woning	9,6
bezoekersdeel alle woningen	56 woningen		0,3	pp per woning	16,8
subtotaal					101,0
OVERIG					
tennisbanen	3 banen		2,5	pp per baan	7,5
gemeenschapshuis	681 m2		3,0	pp per 100m2	20,4
kinderdagverblijf, excl. kiss&ride	94 m2		1,5	pp per 100m2	1,4
gymzaal	252 m2		3,55	pp per 100m2	8,9
subtotaal					38,3
totaal afgerond naar boven					140

aanwezigheidspercentages / dubbelgebruik															
werkdag ochtend		werkdag middag		werkdag avond		koop avond		werkdag nacht		zaterdag middag		zaterdag avond		zondag middag	
50%	7,7	50%	7,7	90%	13,9	80%	12,3	100%	15,4	60%	9,2	80%	12,3	70%	10,8
50%	10,0	50%	10,0	90%	18,0	80%	16,0	100%	20,0	60%	12,0	80%	16,0	70%	14,0
50%	22,5	50%	22,5	90%	40,5	80%	36,0	100%	45,0	60%	27,0	80%	36,0	70%	31,5
50%	4,8	50%	4,8	90%	8,6	80%	7,7	100%	9,6	60%	5,8	80%	7,7	70%	6,7
50%	4,8	50%	4,8	90%	8,6	80%	7,7	100%	9,6	60%	5,8	80%	7,7	70%	6,7
10%	1,7	20%	3,4	80%	13,4	70%	11,8	0%	0,0	60%	10,1	100%	16,8	70%	11,8
	43,8		45,5		89,2		79,1		84,2		60,6		84,2		70,7
25%	1,9	25%	1,9	50%	3,8	50%	3,8	0%	0,0	100%	7,5	25%	1,9	100%	7,5
5%	1,0	25%	5,1	90%	18,4	90%	18,4	0%	0,0	40%	8,2	100%	20,4	40%	8,2
100%	1,4	100%	1,4	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
50%	4,5	50%	4,5	100%	8,9	100%	8,9	0%	0,0	100%	8,9	100%	8,9	75%	6,7
	8,8		12,9		31,1		31,1		0,0		24,6		31,3		22,4
	53		59		121		111		85		86		116		94

Met dubbelgebruik bedraagt de totale parkeereis voor Bongerd, tennis en woongebied 121 parkeerplaatsen.

Voor het gemeenschapshuis + tennisbanen zijn maximaal 38 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Uitgangspunt is dat bewoners en bezoekers van de woningen niet parkeren op het parkeerterrein bij het dorps huis. Voor de gebruikers van het parkeerterrein bij het dorps huis is echter dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. De parkeervraag daalt voor deze groep parkeerders dan van 38 naar 31 parkeerplaatsen. Zie de twee tabellen hierboven.

In totaal moeten dus 89 parkeerplaatsen bij de woningen aanwezig zijn en 31 parkeerplaatsen bij het dorpshuis. Binnen het plangebied is het mogelijk dit aantal te realiseren.

Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen. Aangezien het overgrote deel van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied binnen het plangebied komen te liggen, wordt tevens voldaan aan de eis van minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte voor bezoekers.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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

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

Legger

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

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

De aanleg van voldoende waterbergingsvoorzieningen is via de regels van het bestemmingsplan geborgd.

5.4.2 Watertoets

In het plangebied is een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

In het midden van het plangebied bevindt zich een zaksloot met aan weerszijden een houtopstand. Aan de west-, noord-, en oostzijde bevindt zich een bomenrij. Om de bomenrij liggen sloten. Deze sloten zijn op de door het waterschap Aa en Maas vastgelegde legger voor oppervlaktewateren aangeduid als B-watergang.



Beoogde waterhuishoudhouding Macharen-west

Het plan is zo ontworpen dat de grondwaterstanden in de plansituatie zo veel mogelijk gelijk blijven ten opzichte van de huidige situatie. De grondwaterstand zorgt voor de (tegen)druk en niet de maaiveldhoogte. Daarom is er geen verandering van grondwaterstroming te verwachten.

In het plan zijn twee droogvallende waterbergingen voorzien die het hemelwater opvangen en vertraagd afvoeren naar de B-watergang rondom het plangebied. Het hemelwater binnen het plangebied stroomt bovengronds via goten in het wegprofiel af naar de droogvallende waterbergingen.

Het maaiveld in het plangebied ligt momenteel tussen 5,5 en 5,8 mNAP. Voor de planvorming wordt uitgegaan van een (toekomstige) GHG van 5,3 mNAP. De ontwatering van wegen en woonstraten dient minimaal 0,7 meter te zijn wat betekent dat de wegen in plan minimaal 0,7 meter boven de GHG op een hoogte van 6,0 mNAP moeten worden aangelegd. Bij deze aanleghoogte is de drooglegging (verschil tussen oppervlaktewaterpeil (4,75 mNAP en weghoogte 6,0 mNAP) groter dan 1,2 meter en dus voldoende.

Door de ophoging van het plangebied ontstaat een hoogteverschil met de omgeving. Aan de noord-, oosten westzijde ligt een B-watergang die dit hoogteverschil 'opvangt'. Aan de zuidzijde ligt bestaande bebouwing langs de Dorpsstraat waarvan de achtertuinen grenzen aan het plangebied. De afwatering van deze achtertuinen is een aandachtspunt die in de plansituatie niet mag verslechteren.

Een aandachtspunt is dat het plangebied in een gebied ligt wat bij overstroming vanuit de rivieren kan onder lopen. Overwogen kan worden om nog verder op te hogen om dat risico verder te beperken. Vooral nog wordt daar niet vanuit gegaan, omdat de kans op overstroming heel klein is. En stel dat dit gebeurt dan is dit niet het enige woongebied die dan onderloopt.

Afwatering omliggende percelen

Het noordelijk deel van de achtertuinen, grenzend aan het plangebied, ligt lager dan de toekomstige hoogte van het plangebied. Het is van belang dat deze percelen kunnen blijven afwateren. In het waterhuishoudkundig plan is een eerste oplossingsrichting geschetst waarbij de afwatering van de bestaande percelen aan de Dorpsstraat gewaarborgd blijft.

Werking hemelwatersysteem

In bijlage 5 wordt aangegeven hoe de wegen met daarin de afvoergoten aangelegd worden. Nabij de droogvallende waterbergingen liggen de wegen op 6,0 mNAP. Van daaruit lopen de wegen op tot circa 6,3 mNAP. De bodem van de waterbergingen ligt 40 cm lager dan de straat op 5,6 mNAP. De hoogtes worden in de ontwerpfase in detail uitgewerkt.

Waterbergingsopgave

De bestaande verharding betreft circa 6000 m². De toename aan verharding is circa 9.000 m².

Het uitgangspunt is dat minimaal 60 mm waterberging beschikbaar is ten opzichte van de toename aan verharding. De ambitie van de gemeente is een klimaatbestendige inrichting en om 60 mm te realiseren ten opzichte van alle verharding in de nieuwe situatie. Daarbij is het goed een doorkijk te maken naar het functioneren van het watersysteem bij nog grotere buien, bijvoorbeeld bij een bui van 90 mm.

In het stedenbouwkundig plan zijn twee groenzones opgenomen die ingericht kunnen worden als waterberging. In tabel 4-3 van bijlage 5 is de hierin beschikbare waterberging opgenomen ervan uitgaande dat de bodem van de gehele groenzone tenminste 0,4 meter beneden straatpeil ligt en dat de waterberging geheel gevuld is (tot kant weg).

In de waterbergingen kan circa 1276 m³ water geborgen worden. Dit is voldoende om 60 mm ten opzichte van de totale toekomstige verharding te bergen.

In de waterbalans is nog geen rekening gehouden met waterberging die op particulier terrein wordt gerealiseerd. Conform beleid van gemeente Oss moet op particulier terrein 25 mm waterberging aanwezig zijn ten opzichte van de verharding van de betreffende kavel. Dit komt voor het plangebied neer op 193 m³ waterberging (7.711 m² x 25 mm).

De totale beschikbare waterberging binnen het plangebied in particuliere en openbare voorzieningen samen is daarmee 1469 m³. Dit komt neer op 97 mm ten opzichte van de totale toekomstige verharding (1469 m³/ 15104 m²).

B-watgangen rondom het plangebied

De bestaande B-watgangen rondom het plangebied zijn eigendom van de gemeente Oss. In de huidige situatie is de gemeente Oss daarom onderhoudsplichtig, maar op basis van een afspraak tussen gemeente en waterschap coördineert het waterschap het onderhoud van deze watgangen.

Afvalwatersysteem

De hoogte van de riolering in zowel de Hoogstraat (bob 6,0 mNAP) als in de Dorpsstraat (bob 4,8 mNAP) ligt te hoog om daarop onder vrijval vanuit plangebied te kunnen aansluiten. Het plangebied zal daarom een eigen gemaal krijgen waarop de afvalwaterriolering zal afvoeren. Het gemaal verpompt het afvalwater naar het gemengde riool van Macharen (waarschijnlijk in Hoogstraat) via welke het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Uitgaande van 58 wooneenheden en gemiddeld 2,5 personen per wooneenheid is het maatgevende afvalwateraanbod 2,2 m³/h (58 x 2,5 x 15 l/h/inw). Dit debiet wordt gedurende 10 h/dag verwacht.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

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:

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan 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 geluidzone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

5.6 Milieuaspecten

5.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Rijkskader

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

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het plangebied kan worden aangemerkt als rustig woongebied.

Doorvertaling bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Een uitzondering is de basisschool aan de Hoogstraat 1. De richtafstand van een basisschool bedraagt 30 m. De beoogde woningen zijn alle op een afstand van meer dan 30 m van de school en het schoolplein gelegen. Bovendien zijn de bestaande dichterbij gelegen woningen maatgevend voor de mogelijkheden van de school.

Daarnaast worden binnen het plangebied ook een aantal functies gerealiseerd. Namelijk een dorpshuis, gecombineerd met een tennisclub, een multifunctionele zaal en een kinderdagverblijf met

buitenschoolse opvang. In de VNG-publicatie zijn voor soortgelijke functies (zoals buurthuis, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, gymnastiekzaal en tennisbanen) richtafstanden opgenomen. De grootste richtafstand bedraagt 50 m voor het maatgevende aspect geluid.

Omdat de beoogde woningbouw op kortere afstand van het dorpshuis is geprojecteerd, is nader onderzoek gedaan naar het aspect geluid (Bijlage 9).

Uit dit onderzoek blijkt dat voor deze woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Zie hiervoor ook paragraaf 5.6.8.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6.2 Bodem

Rijkskader

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.

Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. Voor het plangebied is voor de algemene kwaliteit van het verhard en bebouwd deel de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Voor de voormalige voetbalvelden is de hypothese gesteld van een onverdachte locatie. Op basis van de resultaten kan de gestelde verdachte hypothese van het verharde en bebouwde deel worden verworpen en de onverdachte hypothese voor de voormalige voetbalvelden worden aangenomen. In zowel de boven-, ondergrond als in het grondwater zijn namelijk maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de achtergrond- of streefwaarden. Aangezien de gestandaardiseerde meetwaarden de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de voormalige watergangen en voormalige weg. Naar verwachting is voorafgaand aan de demping eventueel slib uit de watergangen verwijderd en zijn de watergangen gedempt met gebiedseigen grond. De voormalige weg is naar verwachting volledig verwijderd.

In het onderzoek is het meest verdachte gebied onderzocht op OCB en daarnaast is de waterbodem van de watergang onderzocht op OCB. Ter plaatse van de voormalige boomgaard is in één mengmonster een marginaal verhoogd gehalte voor DDD aangetoond (index = 0). In het andere mengmonster ter plaatse van de voormalige boomgaard en in het mengmonster van boringen in de omgeving van de voormalige boomgaard zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte OCB-parameters aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. Daarnaast zijn in de waterbodem geen verhoogde gehalten voor OCB aangetoond. Hiermee is de onderzoekslocatie in voldoende mate onderzocht en worden er geen verontreinigingen met de OCB-parameters verwacht op de overige locatie, aangezien ter plaatse van de meest verdachte locaties in één mengmonster slechts een marginaal verhoogd gehalte is aangetoond. Volledigheidshalve wordt er echter na de sloop van de bebouwing nog een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van bovenstaande toelichting worden geen verontreinigingen met OCB verwacht op de overige locatie en wordt derhalve voorgesteld om gelijktijdig met dat onderzoek na sloop, tevens de teeltlaag van de overige locatie aanvullend te onderzoeken op OCB. Dit aanvullend onderzoek is via een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

Voor het verkennend onderzoek naar asbest ter plaatse van het verhard en bebouwd deel is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een verontreiniging met asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese worden verworpen, aangezien zintuiglijk (fractie > 20 mm) geen asbest is aangetroffen. Analytisch (fractie < 20 mm) is maximaal een gehalte van 24,3 mg/kg d.s. aangetoond, welke beneden de interventiewaarde (100

mg/kg d.s.) blijft, alsmede de norm van 50 mg/kg d.s. voor nader onderzoek.

Ontplobbare oorlogsresten WOII

Daarnaast is het plangebied geheel onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII op basis van de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten en het daaraan gekoppelde vooronderzoek van AVG uit 2016. Zie de afbeelding hieronder.



Plangebied (groen gearceerd) op de bodembelastingkaart

Geheel onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII wil zeggen dat de kans dat tijdens grondwerkzaamheden binnen het plangebied explosieven of munitie wordt gevonden zeer klein is. Het is niet nodig om hier onderzoek naar te doen.

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

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en herontwikkeling. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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.

Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (gele cirkel)

Inrichtingen c.q. bedrijven

Uit de risicokaart valt af te leiden dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van aardgastransportleidingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een basisnetroute water, te weten de Maas. De afstand van het plangebied tot het midden van de route bedraagt circa 930 m. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het toxisch scenario vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze basisnetroute. Gelet op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Daarbij is het ingaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de ramp en zelfredzaamheid in dit geval voldoende.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6.4 Geurhinder: agrarisch

Rijkskader

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.

Gemeentelijk kader

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. Verw evingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouw ontw ikkelingsgebied	14,0 Ou

Doorvertaling bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied is aan de Hoogoordstraat 8 in Macharen een melkveehouderijbedrijf gelegen. Op grond van de gemeentelijke geurverordening geldt voor de melkveehouderij een vaste afstand van 50 m binnen de bebouwde kom. Het plangebied ligt op circa 125 m en is zodoende niet binnen de vaste afstand van de veehouderij gelegen. Bovendien ligt het plangebied in een gebied met

een goede achtergrondbelasting, waarvoor geldt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect 'agrarische geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6.5 Geurhinder: industrieel

Rijkskader

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.

Provinciaal en gemeentelijk kader

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.

Doorvertaling bestemmingsplan

Aangezien aan de bedrijfs- en milieuzonering van de omliggende bedrijven kan worden voldaan kan worden geconcludeerd dat het onderdeel geur industrieel geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect 'industriële geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6.6 Luchtkwaliteit

Rijkskader

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

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming

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

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

Gemeentelijk kader

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Doorvertaling bestemmingsplan

De realisatie van circa 55 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ruim binnen de NIBM-regeling, zodat onderzoek op grond van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk is.

Behalve woningen wordt met dit bestemmingsplan ook de realisatie/verplaatsing van een tennisclub, een dorpshuis, een multifunctionele zaal en een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt. In subparagraaf 5.3.1 is bepaald hoeveel extra voertuigbewegingen dit oplevert en met de NIBM-tool is vervolgens gekeken of sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	600
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,36
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
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	

Uitvoer NIBM-tool

Uit de NIBM-tool blijkt dat ruimschoots onder de norm van 1,2 µg/m³ gebleven wordt en sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is ook geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming zoals opgenomen in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Vandaar dat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN), de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet worden overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6.7 Straling

Rijkskader

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

Gemeentelijk kader

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.

Doorvertaling bestemmingsplan

Het onderhavige woningbouwinitiatief is niet gelegen binnen een zone van 80 m van een bovengrondse hoogspanningslijn waardoor straling geen beperkende factor voor het initiatief is.

Het aspect 'straling' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

Rijkskader

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

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

Gemeentelijk kader

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

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

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

van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Doorvertaling bestemmingsplan

Voor de beoogde woningen en het kinderdagverblijf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor wegverkeerslawaaï (Bijlage 8). Dit vanwege de ligging van een geluidsgevoelige functie binnen de onderzoekszone van 200 m ten gevolge van de geluidzone van de Dorpenweg. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen en het kinderdagverblijf bedraagt ten hoogste 40dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB plaats. Tevens kan worden voldaan aan de streefwaarde van het gemeentelijk beleid van het gebiedstype 'woonwijk met lage geluidsdruk'.

Tevens is akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het geluid van het nieuwe gemeenschapshuis op de nieuw te bouwen woningen (Bijlage 9). De conclusie hiervan luidt dat woningbouw binnen de bouwvlakken zoals opgenomen in het plan mogelijk is met een standaardgevelwering volgens de eisen uit het Bouwbesluit. Het binnenniveau kan daarmee worden gegarandeerd. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er gelden akoestisch derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Er liggen geen spoorwegen of bedrijventerreinen in de directe nabijheid van het plangebied.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6.9 Gezondheid

Rijkskader

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 voornamelijk nog 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 huisvesten 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.

Doorvertaling bestemmingsplan

Binnen een straal van 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen.

Het aspect 'gezondheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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

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

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

Doorvertaling bestemmingsplan

In geval van het onderhavige planvoornemen is het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer. Daarom is het niet benodigd om een meldnotitie op te stellen.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 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.

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Macharen-west - 2024' is gekozen voor een globale regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de 'Standaardregels bestemmingsplannen Oss'.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 6), de algemene regels (artikelen 7 tot en met 12) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 13 en 14). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

6.2 Regels

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

In artikel 2 is een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

6.2.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen allemaal een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De afwijking van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. In het kader van een omgevingsvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden niet toegestaan zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verkregen van het daartoe bevoegde gezag.

Artikel 4 Maatschappelijk

De gronden die bestemd zijn als 'Maatschappelijk' zijn primair bedoeld voor maatschappelijke

voorzieningen. In dit plan zijn dat een dorpshuis, een kinderdagverblijf, aan maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte horeca, een sportkantine en een gymzaal. Alsmede ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden bepaalde maatvoeringen.

Artikel 5 Sport

De gronden die bestemd zijn als 'Sport' zijn primair bedoeld voor sportvoorzieningen.

Artikel 6 Woongebied

De gronden die bestemd zijn als 'Woongebied' zijn primair bedoeld voor het wonen in al dan niet aaneengebouwde (en beperkt ook gestapelde) woonhuizen. Daarnaast zijn de gronden mede bedoeld voor wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken, erven, pleinen en paden, (openbare) tuinen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst, voorzieningen voor afvalinzameling en openbaar vervoer en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de bestemming. Hierbij gelden bepaalde hoogte- en oppervlaktematen. Ook gelden bepaalde gebruiksregels.

Artikel 7 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog (dubbelbestemming)

Voor terreinen met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting wordt duurzaam behoud nagestreefd. Het behoud in situ van archeologische vindplaatsen geschiedt mede door een op het behoud afgestemd beheer.

6.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen zijn gelegen.

Algemene gebruiksregels

De regels met betrekking tot strijdig gebruik zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met maximaal 10 %;

Tevens is de bevoegdheid opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is een standaardbepaling welke is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

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 bestemmingsplan 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 gezien 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 bestemmingsplan. 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 gezien 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 bestemmingsplan 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 gemeentelijk initiatief. Alle kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Het plan is economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Proces

Al geruime tijd, sinds 2019, zijn we als gemeente in overleg geweest met enkele bewoners uit Macharen. Dit had in eerste instantie voornamelijk betrekking op de mogelijkheid om woningbouw te ontwikkelen op de voormalige voetbalvelden en daarnaast de herontwikkeling van gemeenschapshuis de Bongerd. Deze gesprekken en projecten werden in eerste instantie afzonderlijk van elkaar getrokken. Uitgangspunt is altijd geweest dat het mogelijk moet zijn om te bouwen op maat en schaal van de kern en op basis van door het dorp zelf te benoemen woonbehoefte.

Om de belangen van het dorp goed te behartigen, werd er op verzoek van de gemeente een “kopgroep” samengesteld. Deze bestaat uit leden van de werkgroep Ontmoeten, het bestuur van stichting dorpshuis de Bongerd, de werkgroep Wonen, het bestuur van de tennisvereniging en vertegenwoordiging vanuit de dorpsraad. De kopgroep heeft de gezamenlijke belangen en samenhang bewaakt en ondersteund in dit proces.

Samen met het dorp zijn er voor de diverse projecten (Wonen, Ontmoeten en Sport) een aantal scenario's ontwikkeld. De gemaakte scenario's gaan vooral over het verbinden van de nieuwe wijk met het bestaande dorp en het realiseren van een nieuw sociaal hart. De ontsluitingsweg is hiervoor een belangrijke factor. Als ook de toekomst van de Bongerd en consequenties voor de tennisvereniging.

Een van de scenario's kreeg unaniem de voorkeur van alle betrokkenen. Helaas bleek dit uiteindelijk niet haalbaar door verschillende factoren waaronder de ontsluiting, geluid en waterberging. Daarna is het proces, na het uitvoeren van verschillende onderzoeken, weer opgepakt met alle betrokkenen.

Tussentijdse informatieverstrekking

In samenwerking met de ontwikkelaar die is aangesteld door het dorp voor de uitvoering van de woningbouwplannen, is afgelopen jaren een aantal keer een nieuwsbrief verzonden en zijn er updates geplaatst in het plaatselijke krantje.

Fysieke bijeenkomsten

Sinds de start van het woningbouwproject in 2019, zijn er regelmatig gesprekken gevoerd met de werkgroep Wonen. Synchroon daaraan zijn vanuit de betrokken ambtenaren voor de ontwikkeling van de Bongerd gesprekken gevoerd met de werkgroep Ontmoeten. Uiteindelijk zijn deze gezamenlijk opgepakt vanwege het ontstaan van de Kopgroep en het integrale projectteam vanuit de gemeente.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is er op dinsdag 29 augustus 2023 een bijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden van het plangebied. Over het algemeen waren de dorpsbewoners positief over de plannen. Wel zijn er vragen gesteld over onder andere de ontsluitingsweg, voormalige toegang tot de voetbalvelden en het waterhuishoudkundig plan. De omwonenden waren blij verrast dat de hoofdontsluiting niet meer via de voormalige toegang van de voetbalvelden komt te lopen. Wel hebben zij hun zorgen kenbaar gemaakt met betrekking tot het waterhuishoudkundig plan. Er waren ongeveer 11 personen aanwezig. Afgesproken is dat, als dit verder is onderzocht door een extern bureau, er een vervolgbijeenkomst komt. Deze is gepland op 12 december 2023.

Op 4 september 2023 is er een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij zowel het gehele dorp als andere belanghebbenden waren uitgenodigd. Er waren ongeveer 86 personen aanwezig. Tijdens de algemene informatiebijeenkomst is steun geuit en zijn er vragen gesteld. Deze vragen gingen over het aantal parkeerplaatsen, het type woningen, de ontsluiting en de nieuwe mogelijkheden wat betreft de locatie van de Kindervakantieweek.

Daarna zijn er op 12 december 2023 en 2 juli 2024 nogmaals bijeenkomsten georganiseerd waarbij de direct omwonenden van het plangebied zijn uitgenodigd.

9.2 Vooroverleg

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 Veiligheidsregio Brabant Noord (brandweer), het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

De Veiligheidsregio Brabant-Noord (brandweer) geeft aan dat er op correcte wijze invulling is gegeven aan de groepsrisicoverantwoording conform artikel 7 BEVT en dat zij daarom geen aanleiding ziet voor het geven van een inhoudelijk advies. Zie bijlage 7.

Ook de provincie Noord-Brabant heeft middels een reactie op het op 7 september 2023 ingevulde inventarisatieformulier aangegeven dat de ruimtelijke aspecten geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen en dat het wettelijk vooroverleg als afgerond kan worden beschouwd.

Met waterschap Aa en Maas heeft naar aanleiding van een toegezonden concept ontwerpplan meermaals overleg plaatsgevonden, omdat de onderbouwing van de waterhuishouding nog onduidelijk was. De gemeente heeft RoyalHaskoningDHV een waterhuishoudingsplan voor het plangebied laten opstellen (bijlage 5). Dit rapport is in overleg met het waterschap uitgewerkt en aangepast.

De gemeente blijft zo nodig in overleg met het Waterschap over de verdere uitwerking van het plan, ook na de ontwerpfase.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf medegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon tijdens de periode van terinzagelegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de verdere behandeling hiervan is de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Macharen-west – 2024' opgesteld. Deze maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Macharen - West - 2024

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Groen	12
Artikel 4 Maatschappelijk	13
Artikel 5 Sport	14
Artikel 6 Woongebied	15
Artikel 7 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9 Algemene bouwregels	22
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen	27
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 14 Overige regels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 15 Overgangsrecht	30
Artikel 16 Slotregel	31
Bijlagen regels	33
Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Macharen - West - 2024 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmacharenwst-VG01 van de gemeente Oss;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis gebonden activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het gedeelte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.9 bed en breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.10 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

1.11 bestaand:

- a. ten aanzien van bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- b. ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijsscholen;

1.27 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.28 functie:

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 gebruiksoppervlakte:

de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik, bepaald volgens NEN2580;

1.31 gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit in één hoofdgebouw boven en eventueel naast elkaar gelegen zelfstandige woningen;

1.32 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.33 horeca:

een bedrijf dat is gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. het bieden van gelegenheid tot dansen;
- e. het uitoefenen van een kans- en/of behendigheidsspel;

een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (uitgezonderd een erotisch getinte vermaaksfunctie);

1.34 huishouden:

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is, waaronder mede wordt begrepen:

- a. het inwonen of het bewonen van kamers door niet meer dan 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 2 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;

1.35 inwoning:

bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

1.36 kamerverhuur

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;

1.37 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening;

1.38 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

1.39 lawaaisport:

een sport waarbij in hoge mate (mechanisch) geluid wordt geproduceerd, zoals autosport, motorsport, (model)viegsport en karting;

1.40 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:

de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen;

1.41 logies:

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of de personen hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen;

1.42 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: atelier/expositieruimte, bibliotheek, gezondheidszorg (inclusief apotheek), jeugdupvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs (openbaar school- en speelterrein inbegrepen), openbaar bestuur en openbare dienstverlening, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

1.43 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.44 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes en apparatuur voor telecommunicatie;

1.45 ondergeschikte detailhandel:

bepaalde, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met activiteiten die als functie worden uitgeoefend;

1.46 ondergeschikte horeca:

bepaalde, op de eindgebruiker gerichte horeca die functioneel rechtstreeks verband houdt met activiteiten die als functie worden uitgeoefend;

1.47 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen;

1.48 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte welke geen eigen afsluitbare toegang heeft of welke niet door één huishouden zelfstandig kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte;

1.49 peil:

- a. voor bouwwerken op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.50 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.51 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.52 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.53 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 short stay:

het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimum periode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden;

1.55 speelvoorziening:

speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen;

1.56 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.57 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.58 voorgevellijn:

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.59 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etcetera;

1.60 wonen:

het bewonen van een woning;

1.61 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.62 woonhuis:

een gebouw dat één grondgebonden woning omvat.

1.63 zelfstandige woonruimte:

woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijke trappenhuis of galerij.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het betreffende bouwwerk op een bouwperceel;

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen;

2.3 het bebouwingspercentage:

de oppervlakte die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald;

2.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over ten minste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. voorzieningen voor langzaam verkeer
- d. onderhoudspaden;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.3 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen waaronder een dorpshuis en een kinderdagverblijf;
- b. aan maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte horeca;
- c. sportkantine;
- d. gymzaal;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 4.1.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De oppervlakte van bebouwing mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)'
- c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder de bebouwing.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform artikel 4.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen in een andere vorm dan toegestaan in dat artikel mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de ruimtelijke kwaliteit;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 3. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de woonsituatie;
- b. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezig waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
- c. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 5 Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. aan sportvoorzieningen ondergeschikte dienstverlening;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 5.1.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte van bebouwing mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)'
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. Kelders zijn niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De hoogte van verlichtingsarmaturen mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c. De hoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, voor de beoefening van lawaaisport.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, half-vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, gestapelde woningen en patiowoningen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten', zoals in bijlage 1 bij deze regels is opgenomen, met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- c. woonstraten en gebiedsontsluitingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer': langzaamverkeersverbindingen;
- e. erven, pleinen en voet- en fietspaden;
- f. (openbare) tuinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- k. voorzieningen voor afvalinzameling en openbaar vervoer;
- l. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 6.1,

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 55.
- b. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- c. De goot- en nokhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij halfvrijstaande, vrijstaande en hoekwoningen ten minste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te bedragen.
- e. Kelders zijn toegestaan.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten minste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. Op een afstand van minstens 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
- b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
 1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
 2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
- c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 6.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
 1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 2. het hoofdgebouw.
- b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

6.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning en langs de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders dan onder a bedoeld mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en achter de voorgevel niet meer dan 4 m.

6.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

oppervlakte bouw perceel	bebouwingspercentage
bouw perceel tot en met 150 m ²	65% gerekend over de hele oppervlakte van het bouw perceel
bouw perceel van 151 tot en met 200 m ²	65% voor de oppervlakte tot 150 m ² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 201 tot en met 300 m ²	60% voor de oppervlakte tot 200 m ² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 301 tot en met 400 m ²	55% voor de oppervlakte tot 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 401 m ² en groter	50% voor de oppervlakte tot 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 6.2.2 onder a voor het vergroten van het maximum aantal wooneenheden, met dien verstande dat:
 1. het maximum aantal wooneenheden 60 bedraagt en;
 2. het stedenbouwkundig beeld niet nadelig beïnvloed wordt en;
 3. de parkeerdruk niet in onevenredige mate toeneemt.
- b. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder d voor het toestaan van een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits dit stedenbouwkundig en/of verkeerskundig akkoord bevonden wordt;
- c. het bepaalde in artikel 6.2.3 onder a voor de bouw van een veranda of pergola als integraal onderdeel van een bouwplan over de gehele breedte van de voorgevel van het woonhuis, mits dit stedenbouwkundig

akkoord wordt bevonden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woonhuis of woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het binnenniveau van de woningen dient bij aansluiting op de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 35 db(A) etmaalwaarde en het maximale geluidsniveau 55 db(A) etmaalwaarde te bedragen. De gevels van de woningen dienen een geluidwerende werking van tenminste 20 db(A) te hebben.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in artikel 6.1 voor de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten', zoals in bijlage 1 bij deze regels is opgenomen, met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten', zoals in bijlage 1 bij deze regels is opgenomen.
- b. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.
- c. van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 kamers voor in totaal 4 personen voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.
- d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
 1. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;

3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
 4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen ingepast wordt en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 5. het bijgebouw gelegen is op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.
- e. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:
1. het past binnen de geldende bouwregels en de overige geldende gebruiksbepalingen;
 2. de woning niet bewoond wordt door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte;
 3. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 4. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 5. er wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen;
 6. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Artikel 7 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.2.1 Vergunningplicht

Het is, zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

- a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
- c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
- h. het verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
- j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen ten behoeve van de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

7.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
- d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden.

7.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

- a. De in artikel 7.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die

- waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.
 - b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.
 - c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden geen beperkingen behalve voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behalve voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
 - 1. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
 - 2. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
 - 3. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 m boven peil zijn gelegen;
 - 4. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

9.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 9.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming van de betreffende gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

9.2 Parkeervoorzieningen

9.2.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

- a. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op de situatie ter plaatse. De afmetingen van een gereserveerde parkeer ruimte voor een auto van een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - moet minstens 3,50 bij 5 m bedragen.
- c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeer ruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

9.2.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 9.2.1 sub a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 28 november 2023 in werking getreden "Nota Parkeernormen gemeente Oss". Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

9.3 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

9.3.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van de bestemming 'Woongebied' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:
 1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
 2. de breedte van de erker, de luifel of het balkon niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
- b. Luifels en balkons van hoofdgebouwen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied ten minste 2 m bedraagt.
- c. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,5 m overschrijden.

9.3.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 9.3.1 onder a2 en worden toegestaan dat de breedte van de erker, de luifel of het balkon ten hoogste 75% bedraagt van de breedte van de voorgevel van het woonhuis;
- b. ten behoeve van andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 9.3.1, mits:
 1. de bouwgrens met niet meer dan 2 m wordt overschreden;
 2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

9.4 Hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen

9.4.1 Bouwregels voor hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen

In aanvulling op wat er geregeld is voor de voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. invulling moet worden gegeven aan de realisatie van hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen die gezien de te realiseren oppervlakte aan bebouwing en verharding van voldoende grootte zijn.

9.4.2 Beleidsregels voor toepassing normen hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen

Van een voldoende grootte aan hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen is sprake als:

- a. een voorziening aanwezig is die 60 mm per m² feitelijk bebouwd en verhard oppervlak kan bergen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b. het gebruik van gronden of bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van (detail)handel die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Overige zone - voorwaardelijke verplichting archeologie

Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Woongebied' ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting archeologie', is uitsluitend toegestaan indien uit één integraal archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

11.2 Overige zone - voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Woongebied' ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek', is uitsluitend toegestaan indien er uit een aanvullend bodemonderzoek naar organochloorbestrijdingsmiddelen in de teeltlaag ter plaatse van alle onverharde delen - met uitzondering van de reeds onderzochte voormalige boomgaard - blijkt dat de bodemkwaliteit naar het oordeel van het bevoegd gezag geschikt is voor de bestemming 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Woongebied'.

Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, waarbij geldt dat
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
- e. de regels over de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, wordt vergroot:
 1. voor kunstwerken die geen gebouw zijn, tot niet meer dan 15 m;
 2. voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
 3. voor overige bouwwerken die geen gebouw zijn, tot niet meer dan 10 m;
- f. de regels over de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, waarbij geldt dat:
 1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders mogen het plan wijzigen:

- a. Door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met niet meer dan 15 m te verschuiven, als een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.
- b. Door de begrenzingen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog', aan te passen of deze bestemmingen te laten vervallen, als dit op grond van nadere inzichten over archeologische waarden ter plaatse verantwoord is.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10 %.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Macharen - West - 2024'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

Rubriek	Aan huis gebonden activiteiten
1 Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening	• huisartsenij, • psychologie, • psychiatrie, • fysiotherapie en bewegingsleer, • voedingsleer en voedingsadvies, • mondhygiëne, • tandheelkunde, • logopedie, • orthopedagogie, • verloskunde, • alternatieve geneeswijze, • diergeneeskunde
2 Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening	• notaris, • advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, • accountant en belastingconsulent, • assurantie- en verzekeringsbemiddeling, • exploitatie en handel in onroerende zaken, • hypotheekadviseur en financieel adviseur • tolk/vertaler
3 Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf	• (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf • Hoedenmaker • (muziek)instrumentenmaker • Kaarsenmaker • Lijstenmaker • vervaardiging munten • vervaardiging sieraden • kunstschilder (met atelier) • fotograaf
4 Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek	• reclame ontwerp • grafisch ontwerp • architectonisch ontwerp • stedenbouwkundig ontwerp • tuin- en landschapsontwerp • computerservice en informatietechnologie • maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek

5	Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend	• kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en ander zonder bewerking of verwerking van stoffen, voorwerpen of materialen) • kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	Eenmans-reparatie-/verhuurbedrijf	• uurwerkreparatiebedrijf • goud- en zilverwerkreparatiebedrijf • reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) • reparatie van muziekinstrumenten
7	Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven	• kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) • schoonheidsspecialist • manicure • pedicure • sportmassage • hondentrimmer • taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, niet meer dan één auto) • begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) • decorateur • privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taallessen)
Uitsluitingen <i>Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:</i>		• groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk • buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen • opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen • reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen • detailhandel