CRIJNS RENTMEESTERS



Functiewijziging Post-Telegraaf-Telefoonlocatie

Molenstraat 32-34 Oss
Motivering

Projectgegevens

Rapportnummer	: CRI250040.003/BGO
Datum rapportage	: 7 januari 2026

Functiewijziging Post-Telegraaf-Telefoonlocatie

Molenstraat 32-34 Oss

Motivering

Onderdeel	: Motivering behorende bij een Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA)
Status	: ingediend
Contactpersoon Crijns Rentmeesters B.V.	: 5.1.2e

in samenwerking met

Molenaar & CO architecten PATRIMONIUM KRUIT KOK LANDSCHAPSARCHITECTEN

Crijns Rentmeesters B.V.
Koningsplein 20
5721 GJ Asten
+31 (0)493 47 17 77

info@crijns-rentmeesters.nl
www.crijns-rentmeesters.nl

Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op www.crijns-rentmeesters.nl.
Crijns Rentmeesters B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Sjabloonversie oktober 2024

CRIJNS RENTMEESTERS

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1

1.1 Aanleiding en achtergrond 1

1.2 Locatie en projectgebied 2

1.3 Leeswijzer 3

2 Beschrijving huidige situatie 5

2.1 Omgeving van het projectgebied 5

2.1.1 Historische context omgeving projectgebied 5

2.1.2 Ruimtelijke structuur 8

2.1.3 Groen en openbare ruimte 10

2.2 Huidige situatie projectgebied 11

3 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling en toekomstige situatie 14

3.1 Beschrijving van het plan 14

3.2 Stedenbouwkundige inpassing 15

3.3 Groen 18

3.4 Verkeer en parkeren 21

3.4.1 Verkeer 21

3.4.2 Parkeren 21

4 Toetsing aan het omgevingsplan 24

4.1 Huidige regeling omgevingsplan 24

4.2 Strijdigheid activiteit en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan 26

5 Wettelijk kader 28

5.1 Rijksbeleid en rijksregels 28

5.1.1 Omgevingswet 28

5.1.2 Omgevingsbesluit 29

5.1.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 29

5.1.4 Instructieregels Rijk (AMvB's) 30

5.1.5 Conclusie 32

5.2 Provinciaal beleid 32

5.2.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving 32

5.2.2 Beleidskader leefomgeving 34
5.2.3 Beleidskader Wonen en Werken 37
5.2.4 Verstedelijkingstrategie en ontwikkelperspectief stedelijk Brabant 38
5.2.5 Omgevingsverordening Noord-Brabant 39
5.3 Waterschapsbeleid 43
5.3.1 Principes Waterschap Aa en Maas 43
5.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 43
5.3.3 Water- en rioleringsprogramma Oss 2023-2029 44
5.3.4 Toets 45
5.4 Gemeentelijk beleid 46
5.4.1 Omgevingsvisie Oss 2040 46
5.4.2 Woonbeleid 47
5.4.3 Klimaatadaptatie 48
5.4.4 Beleid ten aanzien van gezondheid, zorg en welzijn 50
5.4.5 Landschap, Natuur en Biodiversiteit 52
5.4.6 Inrichting en beheer openbare ruimte, verkeer en parkeren 53

6 Omgevingsaspecten en milieu (omgevingswaarden) 54
6.1 Veiligheid 54
6.1.1 Externe veiligheid 54
6.1.2 Niet-gesprongen explosieven 56
6.2 Water 58
6.2.1 Nationaal Water Programma 2022-2027 58
6.2.2 Waterschapsbeleid Waterschap Aa en Maas 58
6.2.3 Gemeentelijk waterbeleid 58
6.2.4 Toets 59
6.3 Luchtkwaliteit 60
6.4 Gezondheid 62
6.4.1 Spuitzones 62
6.4.2 Endotoxinen 63
6.4.3 Geitenhouderijen 63
6.4.4 Hittestress 64
6.4.5 Hoogspanningsverbindingen 65
6.4.6 Straling 66
6.5 Geluid 67
6.5.1 Geluid door activiteiten 67
6.5.2 Geluid door wegverkeer 68

6.6 Trillingen 71
6.6.1 Toets 71
6.7 Bodem 71
6.7.1 Toets 72
6.8 Geur 72
6.8.1 Geur door activiteiten 73
6.8.2 Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf 73
6.9 Bescherming van Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed 75
6.9.1 Archeologie 75
6.9.2 Cultuurhistorie 79
6.10 Behoud van ruimte voor toekomstige functies en huidige staat van werken 82
6.10.1 Toets 83
6.11 Toegankelijkheid van openbare (buiten)ruimte 83
6.11.1 Toets 83
6.12 Verkeer en parkeren 83
6.12.1 Verkeer 83
6.12.2 Parkeren 83
6.13 Natuur en biodiversiteit 84
6.13.1 Gebiedsbescherming 85
6.13.2 Soortenbescherming 86
6.13.3 Toets 86
6.14 Toetsing m.e.r.-beoordeling 89
6.15 Conclusie 90

7 Uitvoerbaarheid 91

7.1 Economisch 91
7.1.1 Kostenverhaal 91
7.1.2 Nadeelcompensatie 91
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 92
7.2.1 Participatie en omgevingsdialoog 92
7.2.2 Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners 93
7.2.3 Vaststellingsprocedure 93
7.2.4 Inspraak 93
7.3 Conclusie 93

8 Belangenafwezig en conclusie 94

Bijlagen

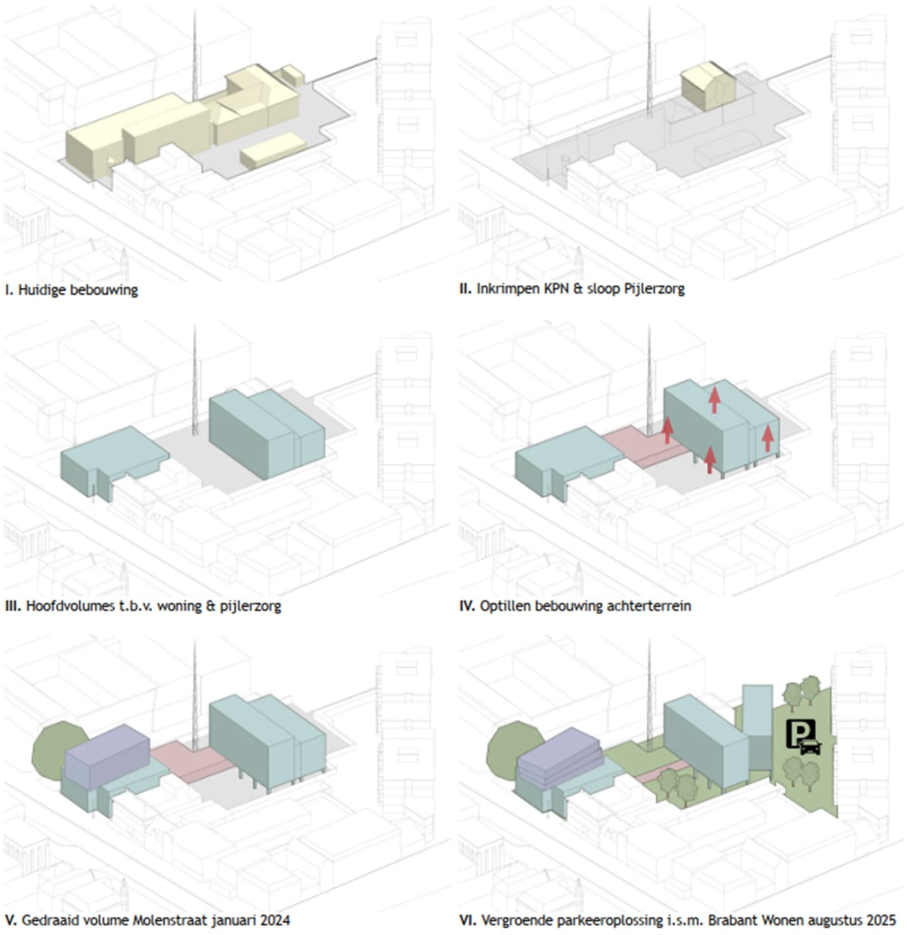
Bijlage 1	Bomeneffectanalyse
Bijlage 2	Onderzoek Omgevingsveiligheid
Bijlage 3	Onderzoek niet gesprongen explosieven
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek activiteiten
Bijlage 6	Archeologisch weg- en railverkeer
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8	Flora- en faunaonderzoek
Bijlage 9	Nader onderzoek flora- en faunaonderzoek
Bijlage 10	Stikstofonderzoek
Bijlage 11	Parkeeronderzoek
Bijlage 11	Verslag omgevingsdialoog

Teksten, tekeningen en foto's uit deze motivering met een weergave van het plan en onderbouwing van de stedenbouwkundige invulling, met name opgenomen in hoofdstuk 2 en 3 zijn opgesteld door Molenaar & Co architecten, Patrimonium en Kruitkok landschapsarchitecten, Vernieuwing van de Post-Telegraaf-Telefoonlocatie, 8 november 2024 en uitwerkingen tot en met december 2025.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

Deze motivering is opgesteld voor wijziging van de Post-Telegraaf-Telefoonlocatie aan Molenstraat 32-34 te Oss, gemeente Oss, hierna ook wel 'projectgebied' genoemd, naar een woningbouwlocatie met een commerciële ruimten op de begane grond. Navolgende figuur geeft de grondslagen van dit project weer.



Figuur 1: Grondslagen, opbouw en onderdelen project, Molenaar & Co Architecten, 16 december 2025

In de huidige situatie is sprake van een gemengde functie waarop het gebouw voor het communicatiebedrijf KPN is toegestaan. Beoogd wordt het gebouw te slopen en een nieuw pand met 64 woningen in een pand met zes bouwlagen te realiseren. Navolgende figuur geeft een beeld van dit bouwplan.

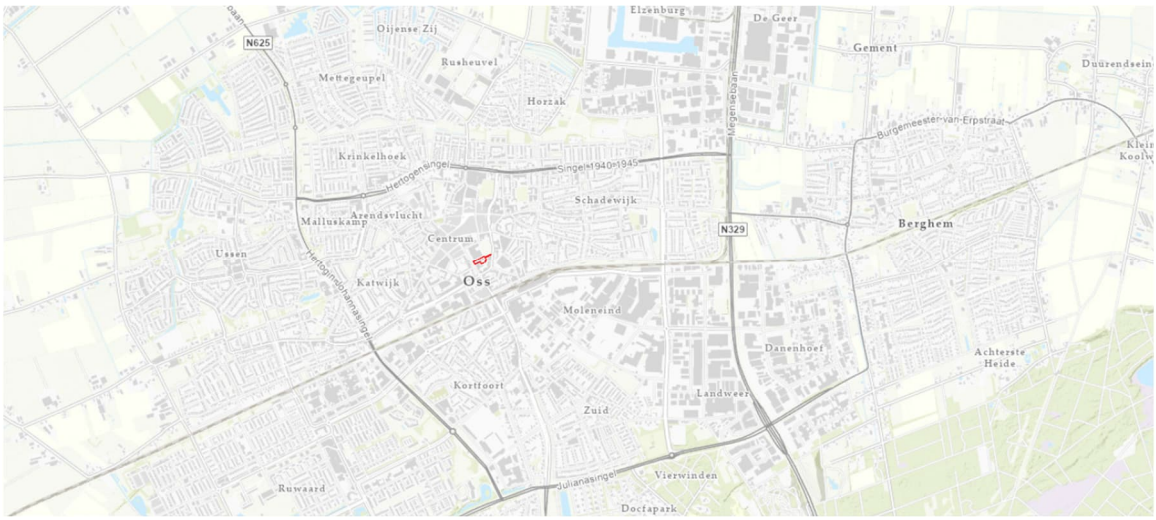


Figuur 2: Beeld van het bouwplan

De gemeente Oss is voornemens medewerking te verlenen aan de ontwikkeling met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een BOPA kan verleend worden als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zo volgt uit artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving en indien sprake is van een concreet plan. In deze motivering is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt het plan concreet weergegeven.

1.2 Locatie en projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van de kern Oss. Navolgende figuur geeft de ligging van het projectgebied op een topografische kaart weer. Het projectgebied is rood omlijnd.





Figuur 3: Topografische kaarten met de ligging van het projectgebied en de directe omgeving

Het projectgebied betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Oss, sectie E, nummers 3863, 6615, 7988, 7989 en 7990. Het projectgebied heeft een omvang van 3.062 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het projectgebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het projectgebied is hierop met een rode belijning aangegeven.



Figuur 4: Uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van het projectgebied in een rode belijning is aangeduid

1.3 Leeswijzer

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt een activiteit mogelijk. Na dit inleidende hoofdstuk volgen de hoofdstukken met de verantwoording van die activiteit. In hoofdstuk 2 staat een beschrijving en analyse van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. In hoofdstuk 5 vindt toetsing plaats aan de ruimtelijke beleidskaders; in welke mate sluit de voorgenomen wijziging aan op het beleid en aan de (omgevings)visie en programma's van de gemeente Oss en hogere overheden. In hoofdstuk 6

vindt toetsing plaats aan regels en normen van omgevingsaspecten en milieu. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van de activiteit aan de orde. In hoofdstuk 8 leest u dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (conclusie).

2 Beschrijving huidige situatie

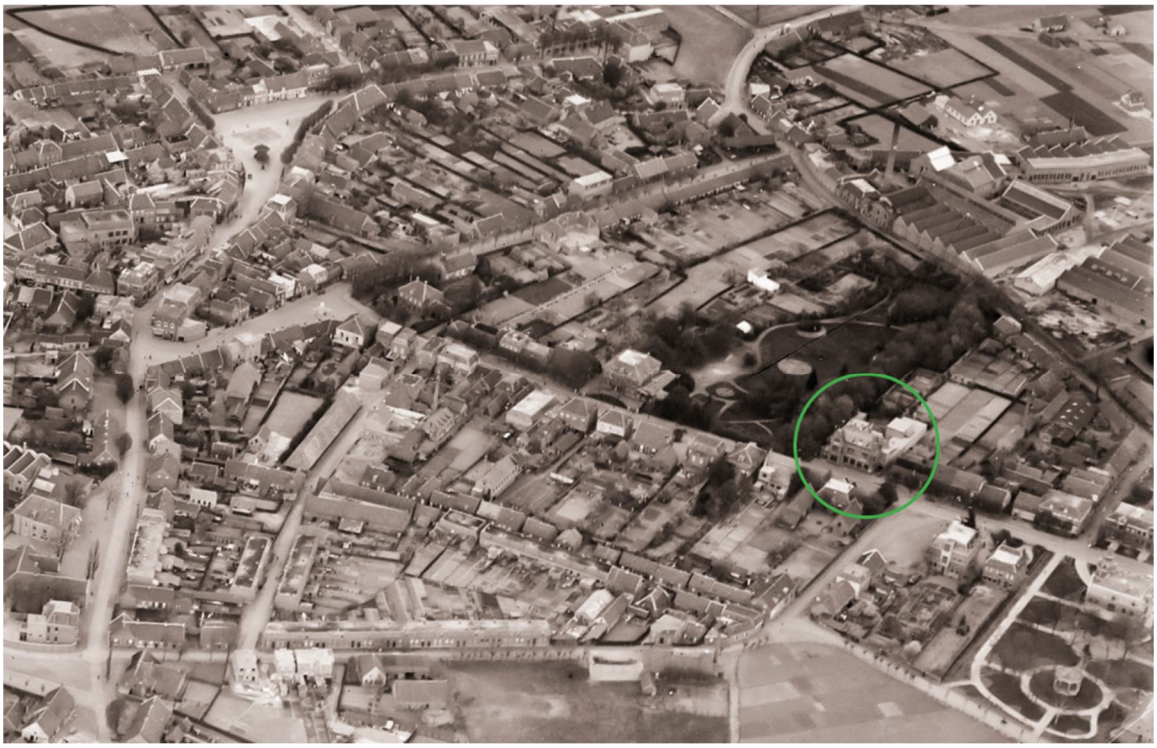
2.1 Omgeving van het projectgebied

2.1.1 Historische context omgeving projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Oss. De kern Oss heeft een lange ontwikkelingsgeschiedenis. Dit is omschreven in de nota 'Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse' (Van Meijeladviseurs in cultuurhistorie, oktober 2009). Deze paragraaf is daaraan ontleend.

De kern Oss dankt zijn ontstaan en vroegste ontwikkeling aan zijn ligging van deze kern op de grens tussen de rivierkleigronden langs de Maas en de hogere zandgronden in het zuiden. De variatie van bodemtypen, de beschikbaarheid van water en hout en de aanwezigheid van voedselbronnen maakten deze omgeving tot een aantrekkelijke vestigingsplaats. Tot aan het einde van de veertiende eeuw ontwikkelde het dorp Oss zich onbegrensd. Radiale uitvalswegen verbonden Oss met de omringende dorpen. De verlening van stadsrechten en de aanleg van een omwalling en stadsrechten leidden tot een abrupte overgang tussen stad en het platteland. Vanaf dat moment vond de stedelijke groei vooral door verdichting binnen de stad plaats. De nieuwe status bezorgde Oss privileges en een belangrijke regionale centrumfunctie. De belangrijkste handelsroutes kwamen samen op de Heuvel, waarmee de Heuvel zich ontwikkelde tot het centrale marktplein. In de luwte hiervan kwam het religieuze centrum tot stand. Kenmerkend is dat het stratenpatroon van deze periode nog steeds herkenbaar is in de huidige plattegrond van de kern.

In de negentiende eeuw boden het dempen van de stadsgracht, het slechten van de wallen en het slopen van de poorten ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen het centrum. De stad veranderde door de industrialisatie van een agrarische naar een industriële samenleving. Dit leidde tot ingrijpende wijziging van het stadsbeeld. De spoorlijnen en de daaraan gelegen industrieën vormden de meest in het oog springende nieuwe ruimtelijke structuurelementen. De fabrieken ontwikkelden zich vanuit bestaande panden en vulden geleidelijk de open agrarische ruimte aan de achterzijden. Het historische stratenpatroon bleef in grote lijnen gehandhaafd. Fabrieksterreinen vormden omheinde enclaves in de stad. Fabrikanten bouwden hun villa's aan de Molenstraat. Woningbouw vond plaats door verdichting in de historische stadskern, verdichting in de oksels van het bestaande wegenpatroon en als lintbebouwing langs de radiale wegen en de oude landweggetjes rond de stad. Naast de industriële enclaves ontstonden ook religieuze enclaves. De kloosters met de daaraan verbonden instellingen voor onderwijs en zorg manifesteerden zich als monumentale bakens in de stad. Binnen het projectgebied is dan al een post- en telegraafkantoor gevestigd. Navolgende figuur betreft een luchtfoto uit circa 1920, waarop de ligging van de het projectgebied aan de Molenlaan is aangeduid.



Figuur 5: Uitsnede historische kaart uit circa 1925, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid

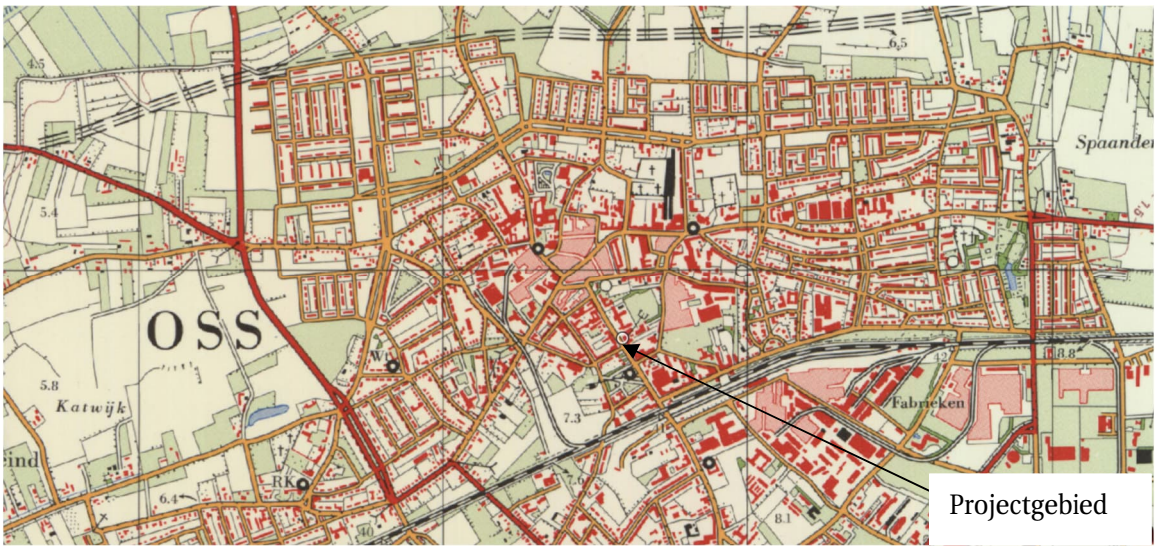
Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de historische atlas uit circa 1920, waarop de ligging van de het projectgebied aan de Molenlaan is aangeduid.



Figuur 6: Uitsnede historische kaart uit circa 1925, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid

Na de tweede wereldoorlog ging Oss de tweede fase van industrialisatie in. Bestaande bedrijven breidden uit maar ook veel nieuwe bedrijven kwamen naar Oss. De bevolking groeit snel. De enorme woningnood leidde tot de aanleg van grootschalige woonwijken. Omdat in de historische kern van Oss sprake was van een verkeerscongestie, onvoldoende openbare ruimte en een gebrek aan allure werd de Raadhuislaan aangelegd. Hier kwam een nieuw cultureel en bestuurlijk centrum tot

ontwikkeling. De auto kreeg vrij baan in een stelsel van lanen met daaraan gekoppelde parkeerterreinen rondom het centrum. Het historische, multifunctionele centrum veranderde in een stedelijk winkelcentrum voor voetgangers. Om dit allemaal mogelijk te maken, werd de oude structuur van de stad doorsneden. Diverse fabriekscomplexen werden gesloopt. Ook verdwenen markante gebouwen uit het straatbeeld. In de jaren '70 kreeg de stadsvernieuwing vorm. Het oude pand binnen het projectgebied wordt dan vervangen door het huidige, meer besloten pand. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de historische kaart uit circa 1977, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid.



Figuur 7: Uitsnede historische kaart uit circa 1925, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid

De stadontwikkeling verschoof van radicale naar behoedzame ingrepen in samenspraak met de bewoners. Naast winkelen en werken moest er ook ruimte zijn om te wonen. Het aanleggen van de grootschalige verkeersstructuur werd gestopt en fabriekscomplexen werden woonbuurten, zoals Boschpoort en later ook het Berghkwartier. De laatste jaren biedt het centrum vooral ruimte voor ingrepen die de bestaande stedelijke structuur versterken en gericht zijn op hogere bebouwingsdichtheden en meer functiemenging.

De Molenstraat is een oud bebouwingslint en vormt de zuidelijke toegang tot het centrumgebied. Aan deze straat zijn rond 1900 statige villa's gebouwd. Het projectgebied maakt al lange tijd als post- en telegraafkantoor en later als telefoniecentrale onderdeel uit van het straatbeeld aan de historische radiaal Molenlaan. Navolgende figuur geeft historische foto's van invulling van deze locatie.



Figuur 8: Historische foto's van het projectgebied

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Oss, tussen de spoorlijn en het huidige centrum. Door de verschillende ontwikkelingen en ingrepen in de structuur kent het centrumgebied in de huidige situatie geen eenduidige karakteristiek. Op een relatief klein gebied is de verscheidenheid in aard en omvang van de functies groot. Opvallend is het verschil in lange brede straten, solitaire bebouwing, onbebouwde ruimtes, dichte bouwblokken en smalle straatjes. De kleinschalige structuur wordt doorsneden door een grootschalige wegenstructuur. Kleinschalige bebouwing bevindt zich vooral aan de oude bebouwingslinten als de Kruisstraat en rondom de Heuvel. Grootschalige bebouwingselementen zijn gegroepeerd aan de Raadhuislaan.

Het projectgebied is gelegen aan De Molenstraat. De statige villa's die rond 1900 zijn gebouwd vormen voor een belangrijk deel van het beeld van de straat. Aan de centrumzijde sluit het Titus Brandsmacollege, gelegen naast het projectgebied, aan bij de uitstraling van de rijke bebouwing. Helaas staat er ook bebouwing die in het geheel niet aansluit bij de monumentale panden in dit deel

van de straat, waaronder de huidige bebouwing binnen het projectgebied. Navolgende figuur geeft de bebouwing binnen het projectgebied en de directe omgeving aan.



Figuur 9: Beeld met bebouwing rondom het projectgebied, met aan de noordzijde van het projectgebied het Titus Brandsmacollege

Zowel de Molenstraat als de Spoorlaan hebben een gemengd karakter. Vanaf het station is de route Spoorlaan-Molenstraat de meest logische voetgangersverbinding met het winkelgebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de functies en de functiemenging binnen het projectgebied weer.



Figuur 10: Beeld van functies en functiemenging in de omgeving van het projectgebied

De functionele structuur rondom het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit detailhandel, wonen, dienstverlening, maatschappelijke, infrastructuur en groenfuncties.

2.1.3 Groen en openbare ruimte

Het centrum van Oss heeft een hoge bebouwingsdichtheid en kent een intensief gebruik. Met uitzondering van het voetgangersgebied is veel openbare ruimte gereserveerd voor de auto. Brede rijwegen en grote parkeerplaatsen domineren het beeld. Van een samenhangende groenstructuur is in het centrum geen sprake. Wel kent het centrum parken, plantsoenen, lanen en losse bomen die een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit en de uitstraling van het centrumgebied. Daarnaast versterkt de veelheid aan straathoeken, pleintjes en stoepverbredingen het verblijfskarakter van het centrumgebied.

2.2 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied betreft een transformatielocatie binnen het centrum van Oss. Navolgende figuur geeft een beeld met een luchtfoto in de huidige situatie.

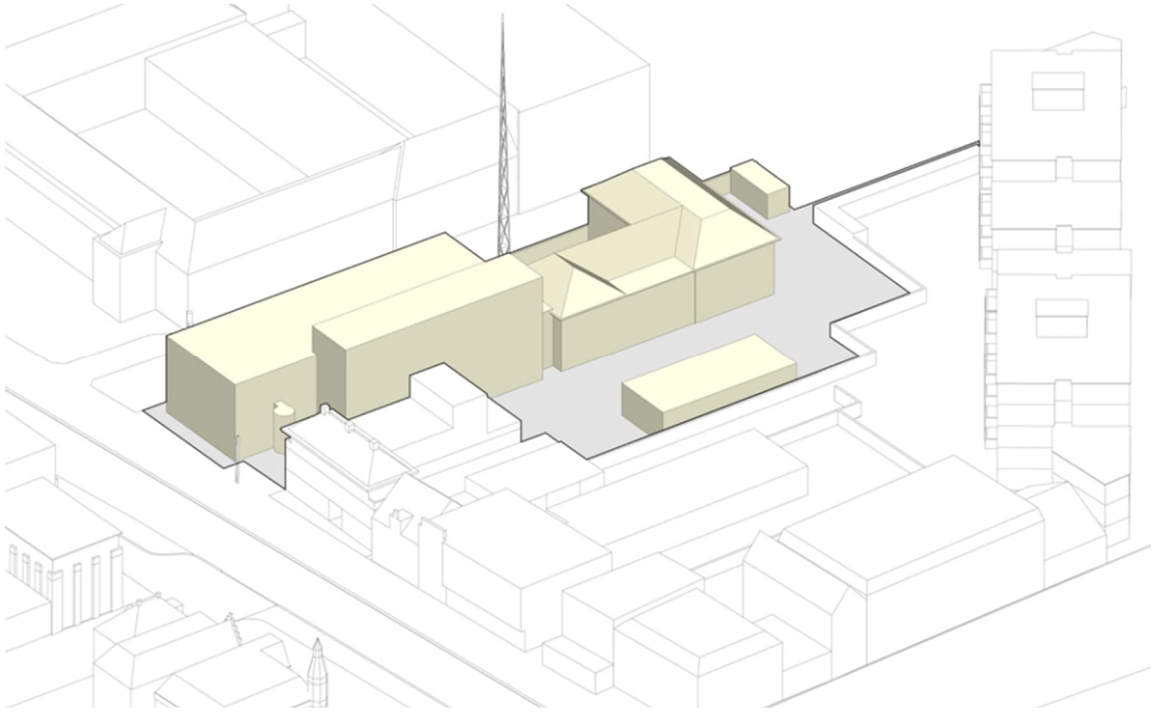


Figuur 11: Luchtfoto met in rood de huidige situatie binnen het projectgebied



Figuur 12: Luchtfoto-obliek met de huidige situatie binnen het projectgebied, opname datum 5 maart 2025

De huidige bebouwing binnen het projectgebied bestaat uit een aantal verschillende volumes variërend in hoogte, bouwstijl en bouwjaar die door KPN deels nog in gebruik zijn als verdeelstation. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 13: Beeld met de huidige bebouwing binnen het projectgebied (M&C, P en KL)

Met de transitie van koper naar glasvezel kan KPN zich terugtrekken tot een veel kleiner volume en kan de overige bebouwing gesloopt worden. Het pand heeft in de huidige situatie geen architectonische waarden. Navolgende foto's geven een beeld van de huidige situatie weer.





Figuur 14: Foto's met de huidige bebouwing binnen het projectgebied

3 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling en toekomstige situatie

3.1 Beschrijving van het plan

De bebouwing binnen het besluitgebied wordt niet meer gebruikt voor de beoogde functie. De aard, en uitstraling van de huidige bebouwing is kwalitatief niet hoogwaardig. Daarom is gezocht naar een passende nieuwe invulling voor de locatie die zowel ruimtelijk als functioneel aansluit bij de plek en (markt)behoefte. Navolgende figuur geeft een beeld van het plan in het straatbeeld.



Figuur 15: Beeld van he plan in het straatbeeld

De ambitie van de initiatiefnemer is om binnen het projectgebied een sociaal en bereikbaar programma in te passen.

Dit leidt tot realisatie van de volgende functies binnen het projectgebied.

Realisatie van 64 woningen van verschillende klassen:
- 38 sociale huurwoningen;
- 21 betaalbare koopwoningen
- 5 dure koopwoningen
  (prijspeil 205)

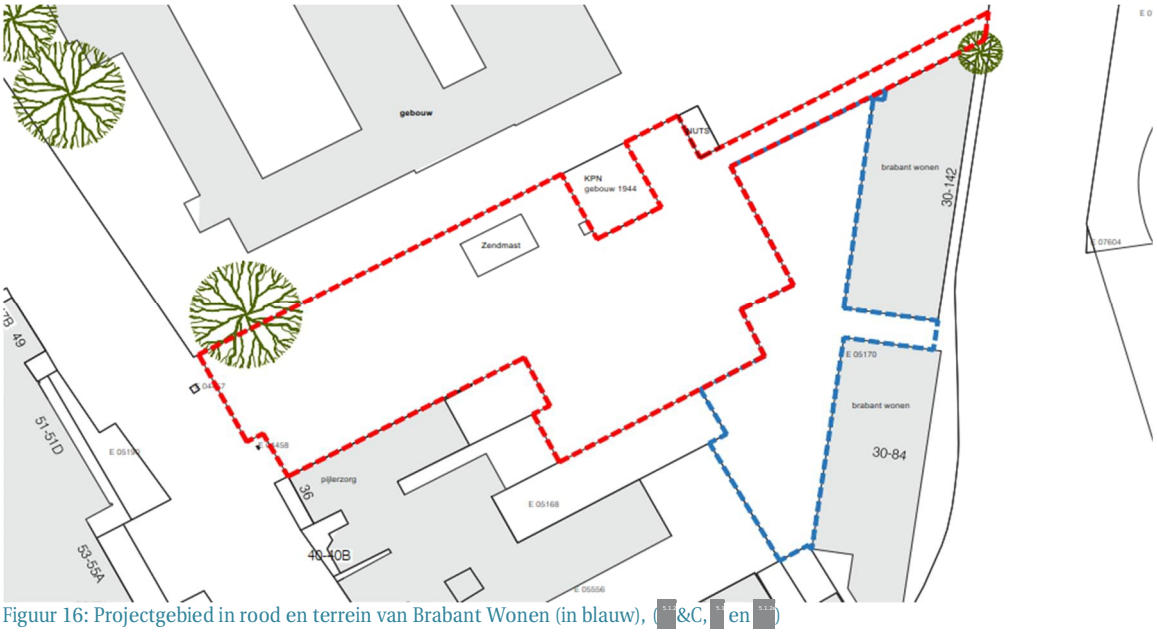
Realisatie van commerciële dienstverlening
- omvang 158 m²

KPN glasvezelinstallatie
- Zendmast met ondergrond, omvang 68 m²;
- KPN Installatieruimte, ondergrond 142 m²

Afhankelijk van afspraken met Woningcorporatie Brabant Wonen wat de precieze invulling van sociale huur, middenhuur en/of sociale koop wordt. Hiermee worden 59,4 % van de woningen in het

project in het sociale segment aangeboden, 32,8 % in het midden segment en 7,8% in het hoge segment.

De ambitie is om binnen het projectgebied op verschillende vlakken een ambitieus ‘state of the art’ project te realiseren, afgestemd op de omgeving en de buurpanden. Het project heeft een passend programma binnen de woonagenda van Oss. Door samenvoeging met de voormalige Brabants Dagblad locatie en met de appartementen van Brabant Wonen aan de Oostwal wordt binnen het projectgebied en de directe omgeving hiervan een binnenstedelijk vergroend en klimaatadaptief woonmilieu aan meerdere hoven nagestreefd. Navolgende figuur geeft een beeld van het projectgebied (in rood) en het terrein behorende bij Brabant Wonen (in blauw)



Figuur 16: Projectgebied in rood en terrein van Brabant Wonen (in blauw), (5.1.2 &C, 5.1.2 en 5.1.2e)

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Met dit plan worden 64 woningen in een gebouw met 5 bouwlagen boven maaiveld gerealiseerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de invulling van het projectgebied.



Figuur 17: Beoogde inrichting projectgebied (Molenaar & Co)

De ontwikkelingen binnen het projectgebied dragen bij aan realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen binnen de kern Oss. De nieuwe ontwikkeling voegt tevens een nieuwe stedenbouwkundige laag toe aan Oss. Op een strategische plek, in het centrum en op loopafstand van het station worden woningen en voorzieningen toegevoegd. Een terrein dat op dit moment geheel afgesloten is, wordt ontsloten voor toekomstige bewoners en voetgangers. Er ontstaat de mogelijkheid om van de Molenstraat door te steken naar de Oostwal. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 18: Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor langzaam verkeer door herontwikkeling van het projectgebied (M&C, P en KL)

Een doorsteek van gebakken klinkers, loopt via een groene steeg, naar een gemeenschappelijke tuin op de begane grond met daktuin, naar een driehoekig entreehof, via een gemeenschappelijk parkeerterrein naar de Oostwal. Door het maken van verschillende groene hoven met een eigen identiteit krijgen de bestaande en toekomstige bewoners een eigen adres. Dit is weergeven in navolgende figuur.



Figuur 19: Ontwikkeling van groene hoven binnen het projectgebied (M&C, [redacted] en KL)

Navolgende figuren geven het bouwplan weer.





Figuur 20: Bouwplan achterbouw, Molenaar & Co

3.3 Groen

Het projectgebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Oss. Door Cobra Groeninzicht is een Bomeneffectanalyse voor dit plan opgesteld. Dit rapport met datum 14 juli 2025 en rapportnummer 305264 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit rapport zijn in deze paragraaf opgenomen.

In het projectgebied staan drie bruine beuken (Fagus sylvatica 'Atropunicea'), twee esdoornbladige platanen (Platanus x hispanica), twee Hollandse linden (Tilia x europaea), een beuk (Fagus sylvatica), een moeraseik (Quercus palustris), een zomereik (Quercus robur), een veldesdoorn (Acer campestre) en een eetappel (Malus domestica). Boom 1 heeft een verhoogde beleidsstatus en staat als bijzondere boom op de bomenlijst van de gemeente Oss. De Conclusies uit het onderzoek zijn hierna opgenomen.

Op basis van de kwaliteitsbeoordeling, het groeiplaatsonderzoek en de voorgenomen plannen Is de invloed van de projectonderdelen op de bomen bepaald. De tabel toont de bomenbalans. De bomenbalans vat de uitkomsten samen van ons onderzoek naar de projectinvloeden vanuit de voorgenomen planvorming.

Klasse	Aantal bomen	Kroonvolume (m^3)
Totaal aantal bomen binnen de BEA	12	12.960
Aantal beoordeelde bomen	12	12.960
Te handhaven bomen (zonder specifieke maatregelen tot behoud)	5	750
Te handhaven bomen (met specifieke maatregelen tot behoud)	5	11.670
Te verplanten bomen	2	540
Te vellen bomen	-	-

Tabel 1: Bomenbalans uit Bomeneffectanalyse

Navolgende figuur geeft een beeld van de bomen die onderzocht zijn in relatie tot dit plan.



Figuur 21: Plattegrond van de bomen binnen en rondom het projectgebied

Navolgende tabel omvat de projectinvloeden voor de boven- en ondergrondse situatie samen en laat zien voor welke bomen deze gelden. De projectinvloeden per boom staan ook in de inventarisatielijst in bijlage 3, onderdeel Analyse in het rapport.

Projectinvloed	Oorzaak	Boomnummers	Toelichting
Zeer slecht	Nieuwbouw Boomschade Sloop gebouwen	2 en 3	Groeiruimte bovengronds verdwijnt
Slecht	Nieuwbouw Boomschade Bodemverdichting Sloop gebouwen	1	Ingrijpende snoei nodig Onvoldoende uitgroeimogelijkheid Wortelverlies Afbrekende takken
Onvoldoende	Sloop gebouwen Inrichten terrein Boomschade Bodemverdichting	4 en 5	Wortelverlies Afbrekende takken
Matig	Aanleg nutsvoorzieningen Inrichten terrein Sloop gebouwen Nieuwbouw Boomschade Bodemverdichting	6 en 7	Kans op wortelverlies Kans op afbrekende takuiteinden
Voldoende	Nieuwbouw Boomschade Bodemverdichting	8 t/m 12	Kans op boomschade en bodemverdichting
Verbetert	-	-	-

Tabel 2: Projectinvloeden bomen door deze aanvraag

Boom 2 en 3 kunnen in het huidige projectplan niet blijven staan op hun huidige positie. De verplantbaarheid van deze bomen is onderzocht. Recent is de bovengrondse inrichting rondom de bomen gewijzigd. De bomen stonden in kleine ronde boomspiegels in elementenverharding. Nu staan de bomen in een ruimer aaneengesloten plantvak. Tijdens de herinrichting zijn oppervlakkig groeiende wortels tot circa 5 cm diameter beschadigd geraakt. De bomen hebben een evenredig ontwikkelde wortelkluit met relatief fijne wortels binnen 1,5 meter van de stam. Wij troffen wortels aan tot 5 cm diameter van 10 tot 120 cm onder maaiveld. De bomen hebben een goede conditie en de boomsoort is geschikt om te worden verplant. Voor een succesvolle verplanting is een goede voorbereiding, een toekomstbestendige groeiplaats en nazorg van de verplante bomen van essentieel belang. De bomen zijn goed verplantbaar mits een wortelkluit van ten minste 3 bij 3 bij 1 m wordt verplant.

Twee bomen worden verplant of vervangen, Voor vijf bomen zijn voor of tijdens de werkzaamheden specifieke maatregelen nodig. Die zijn noodzakelijk voor de duurzame instandhouding van deze bomen.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

In de jaren ‘60 is met een forse ingreep langs, en gedeeltelijk door de historische kern van Oss, ruimte gemaakt voor een stadsring. Hierdoor is in het centrum sprake van een kleinschalig netwerk van straatjes dat ontsloten wordt door brede wegen aan de rand van het gebied. Een kwaliteit van het centrum van Oss is dat door deze ingreep, het gebied goed ontsloten is voor autoverkeer. Het fietsverkeer maakt juist gebruik van oude historische lijnen. Buiten het centrum loopt de hoofdwegenstructuur van Oss.

De hoofdwegenstructuur wordt gevormd door de Dr. Saal van Zwanenbergsingel-Hertogin Johannasingel-John F. Kennedybaan aan de westzijde, de Zaltbommelseweg-Hertogensingel-Singel 1940-1945 in het noorden, de Kapelsingel-Vijversingel in het oosten en aan de zuidkant de Gasstraat en de Wethouder Van Eschstraat. Centraal door het centrum van Oss loopt de Raadhuislaan en de Oostwal. Beide wegen sluiten aan op de hoofdwegenstructuur: de Raadhuislaan in het westen en zuiden via de Kromstraat, Kortfoortstraat en Molenstraat en de Oostwal direct op de noordelijke hoofdwegenstructuur. De verbinding geldt als gebiedsontsluitingsweg, maar is van lagere orde als de hoofdwegenstructuur. Voor fietsers is het centrum goed bereikbaar via de oude radiale structuur. Straten als de Berghemseweg, Molenstraat, Kruisstraat, Begijnenstraat en Koornstraat verbinden de woonwijken met het centrum.

Het centrum van Oss is goed ontsloten en de Molenstraat maak onderdeel uit van het wegennet ter ontsluiting van het centrum. Met dit plan worden 64 woningen gerealiseerd met commerciële ruimten met een omvang van 157 m². Met dit plan is sprake van een redelijke grote verkeersgeneratie. Dit is weergegeven in navolgende tabel.

Verkeersgeneratie / electrisch laden

	elektrisch laden	verkeersgeneratie
koop, appartement 75 - 100 m2 BVO	0,33	16,50
huur, appartement < 75 m2 BVO	2,47	38,00
koop, appartement < 75 m2 BVO	0,42	33,60
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 50-100.000 inw.	n.v.t.	39,17
Totaal	**3,22**	**127,27**

Tabel 3: Tabel met verkeersgeneratie

De infrastructuur is ingericht op stedelijke functie. Het verkeer dat het projectgebied verlaat gaat richting het centrum in het noorden of verlaat Oss via het zuiden. De Molenstraat sluit aan op de hoofdstructuur. Dit plan is uitvoerbaar in relatie tot verkeersstromen.

3.4.2 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Oss is opgenomen in de Nota Parkeernormen Oss 2023. De Nota Parkeernormen van de gemeente Oss beoogt het vastleggen van de parkeernormen van Oss en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader voor parkeren.

Bij nieuwbouwontwikkelingen is het belangrijk dat voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd. Daarmee wordt voorkomen dat parkeeroverlast in of verrommeling van de openbare ruimte optreedt. De belangrijkste principes hierbij zijn:

- parkeerplaatsen voor auto's en fietsen worden in principe binnen het projectgebied (op eigen terrein) gerealiseerd;
- bij sloop/nieuwbouw, verbouw en wijziging van de gebruiksfunctie hoeft alleen parkeeraanbod te worden gerealiseerd voor de 'extra' parkeervraag;
- bij ontwikkelingen met verschillende type functies kan, onder de voorwaarde dat het parkeeraanbod afwisselend door verschillende doelgroepen te gebruiken is, per saldo worden volstaan met minder parkeerplaatsen dan voor elke functie afzonderlijk benodigd is;
- parkeerplaatsen voor bezoekers moeten voor hen toegankelijk zijn;
- de aanvrager van een omgevingsvergunning levert een onderbouwing van de parkeeroplossing voor auto's en fietsen. De gemeente toetst deze onderbouwing aan de parkeernota.

De stedelijkheid van een gemeente blijkt van invloed te zijn op het autobezit en autogebruik in die gemeente. In 2022 kent de gemeente Oss een gemiddelde dichtheid van 1.424 adressen per vierkante kilometer. De gemeente valt daarmee nog net in de categorie matig stedelijk. Binnen de gemeente Oss zijn er echter grote verschillen in stedelijkheidsgraad. Om recht te doen aan deze verschillen worden verschillende parkeernormen binnen de gemeente Oss gehanteerd. Voor de kern Oss geldt stedelijkheidsgraad 2 (sterk stedelijk) als uitgangspunt. Met een gebiedsindeling kan daarnaast recht worden gedaan aan de verschillen binnen deze kern. Het centrum van Oss is als stedelijkheidsgraad 1 (zeer sterk stedelijk) aangemerkt.

In deze gemeentelijke parkeernota wordt voor parkeernormen bij woonfuncties afgeweken van het uitgangspunt dat de parkeernormen worden gebaseerd op de parkeerkencijfers van CROW. Uit actuele cijfers over het daadwerkelijke autobezit blijkt namelijk onder meer dat:

- de woninggrootte bepalend is voor het autobezit per woning;
- het autobezit bij appartementen substantieel lager is dan bij grondgebonden woningen.
- het autobezit bij sociale huur- en middenhuurwoningen substantieel lager is dan bij koop- en duurdere huurwoningen.

Voor woonfuncties zijn de parkeernormen daarom grotendeels gebaseerd op het daadwerkelijke autobezit in Oss en niet op de indeling van CROW.

Aangezien de gemeente Oss het gebruik van de fiets wil stimuleren en de kwaliteit van de openbare ruimte wil verbeteren, moet met het vaststellen van deze nota bij alle nieuwbouwplannen en transformatieprojecten rekening worden gehouden met het stallen van fietsen (inclusief brom- en snorfietsen). Hiervoor worden geen concrete normen gesteld, de aanvrager van een omgevingsvergunning moet de fietsparkeerbehoefte inzichtelijk maken inclusief de bijbehorende fietsparkeeroplossing.

CROW maakt in haar parkeerkencijfers naast onderscheid in stedelijkheidsgraad ook onderscheid naar stedelijke zone. Daarbij worden vier zones gehanteerd: centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Binnen de parkeernota van de gemeente Oss is het projectgebied aangeduid als 'binnenstad'.

Binnen het projectgebied worden 64 woningen en 157 m² commerciële ruimte gerealiseerd.

Navolgende figuur geeft de parkeerbalans voor dit plan weer.

					Op basis van aanwezigheidspercentages							
Functie	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Normatief aantal	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Sociaal/Middenhuur appartement (50-75 m2)	Woning	38,00	0,60	22,80	11,40	11,40	20,52	18,24	22,80	13,68	18,24	15,96
Koopappartement (50-75 m2)	Woning	21,00	0,90	18,90	9,45	9,45	17,01	15,12	18,90	11,34	15,12	13,23
Koopappartement (75-100 m2)	Woning	3,00	1,10	3,30	1,65	1,65	2,97	2,64	3,30	1,98	2,64	2,31
Koopappartement (100 - 125 m2)	Woning	2,00	1,20	2,40	1,20	1,20	2,16	1,92	2,40	1,44	1,92	1,68
Commerciële dienstverlening (werknemers)	100m2 bvo	1,57	1,55	2,43	2,43	2,43	0,12	1,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerciële dienstverlening (bezoekers)	100m2 bvo	1,57	0,34	0,53	0,53	0,53	0,03	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal				**50,37**	**26,67**	**26,67**	**42,81**	**40,15**	**47,40**	**28,44**	**37,92**	**33,18**

Tabel 4: Parkeerbalans bij woonfuncties binnen de gemeente Oss

De netto theoretische parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is 50,3 parkeerplaatsen. Voor de herontwikkeling van het KPN-gebouw is een parkeeronderzoek opgesteld. Dit rapport behoort als bijlage bij deze motivering. Hierin zijn meerdere parkeeroplossingen onderzocht om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het woningbouwprogramma is gewijzigd van 77 naar 64 appartementen en het terrein is zo efficiënt mogelijk ingericht waardoor er 22 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast wordt op basis van parkeerdrukmetingen de rest parkeercapaciteit op het parkeerterrein van BrabantWonen benut en komt er op eigen terrein een deelauto die vier reguliere auto's vervangt. Ondanks deze maatregelen blijft er op bepaalde momenten een theoretisch tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein.

Uit het parkeeronderzoek blijkt echter dat er in de Bergoss parkeergarage meer dan genoeg rest parkeercapaciteit is om het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein op te vangen. Daarmee is voor de herontwikkeling van het KPN-gebouw sprake van voldoende parkeergelegenheid en is de parkeerbalans sluitend.

4 Toetsing aan het omgevingsplan

4.1 Huidige regeling omgevingsplan

Voor het projectgebied is het 'Omgevingsplan gemeente Oss' sinds 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente nog nader ingevuld. Het projectgebied is eerder bestemd in de bestemmingsplannen: Centrum-Oss 2013, Partiële herziening 1 Centrum-Oss 2013 en Parapluplan Wonen – 2023' waarmee deze bestemmingsplannen met de bruidsschat als planregime van het omgevingsplan van rechtswege gelden.

De bestemmingsplannen 'Partiële herziening 1 Centrum-Oss-2013' en 'Parapluplan Wonen -2023' betreffen regelherzieningen. In het bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' is een verbeelding opgenomen, waarop het projectgebied is aangeduid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart', ter plaatse van het projectgebied.



Figuur 22: Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid

Het projectgebied is grotendeels aangeduid als 'Gemengd – 1'. De ontsluiting richting Oostwal heeft de functie 'Verkeer – Verblijf'. Binnen de functie 'Gemengd – 1' is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein: 60%' opgenomen. Binnen het projectgebied zijn daarbij planologische aanduidingen binnen gedeelten van het projectgebied opgenomen. Deze gedeelten zijn hierna op kaart uitgelicht.

	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie historische kern
	Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie
 	Bouwvlak Het bouwvlak is voorzien van de volgende maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte 13 meter, maximum goothoogte 10 meter' Bouwvlak met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 13 meter'. Hier is geen goothoogte opgenomen.
	Functieaanduiding zend-/ontvangstinstallatie

Tabel 5: Uitsneden bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' waarop de dubbelfuncties, en aanduidingen zijn aangeduid die over een gedeelte van het projectgebied van toepassing zijn

4.2 Strijdigheid activiteit en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan

Beoogd wordt het projectgebied te herontwikkelen naar een woongebouw, met commerciële ruimten met een omvang van 157 m², met daarbij behorende groenvoorzieningen en parkeren. Het projectgebied is in het omgevingsplan aangewezen als 'Gemengd – 1'. Navolgende tabel geeft de toegestane functies binnen deze functie 'Gemengd – 1' weer.

Overzicht toegestane functies					
functies			toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw en de kelder	afwijken met omgevings-vergunning mogelijk
detailhandel			uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' met uitzondering van een supermarkt	nee	ja, zie lid 6.5
supermarkt	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'	nee	nee		
grootschalige detailhandel	ter plaatse van de aanduiding 'grootschalig' uitsluitend grootschalige detailhandel	nee	ja, zie lid 6.5		
horeca van categorie 4			uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4'	nee	nee
horeca tot en met categorie 4			uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4'	uitsluitend voor zover aanwezig ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan	ja, zie lid 6.5
horeca tot en met categorie 3	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'	uitsluitend voor zover aanwezig ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan	ja, zie lid 6.5		
cultuur en ontspanning			uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'	ja	nee.
kantoren			ja	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'	ja, zie lid 6.5
dienstverlening			ja	ja	nee
maatschappelijk			ja	ja	nee
wonen			ja, behalve ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'	ja, behalve ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'	nee
beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten voor zover genoemd in de milieuzoneringslijst die als bijlage 1 van de regels is opgenomen			ja	nee	ja, zie lid 6.5
zend- en ontvangstinstallatie	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	nee	nee		
prostitutiebedrijf	nee	nee	ja, zie lid 6.5		
parkeervoorzieningen			ja	ja	nee

Tabel 6: Tabel met functies binnen 'Gemengd - 1' in het omgevingsplan

Woonfuncties en de dienstverleningsfunctie zijn toegestaan binnen het projectgebied. De aard en uitvoering van het plan past niet binnen de huidige planregels. In het omgevingsplan is in artikel 6.2.2 van het plan Centrum – Oss – 2013 opgenomen dat:

a. Hoofgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

Met dit plan is sprake van overtreding van de grenzen in de bouwregels zoals opgenomen in artikel 6.2.

Er is wel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waartoe deze wijziging is opgesteld. Deze motivering vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling. De beoogde woningbouw draagt substantieel bij aan realisatie van passende woningbouw conform de woningbouwopgave van de gemeente Oss. De nieuwbouw draagt bij aan opwaardering van de uitstraling van de bebouwing en sluit aan bij de omgeving.

5 Wettelijk kader

5.1 Rijksbeleid en rijksregels

5.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- **de omgevingsvisie**: op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- **het programma**: maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- **decentrale regels**: Decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
- **algemene rijksregels**: dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze ‘Algemene Maatregelen van Bestuur’ (AMvB’s) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
- **de omgevingsvergunning**: veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.

- **het projectbesluit**. Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

5.1.1.1 Toets

Deze aanvraag voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit ziet toe op de wijziging van het gemeentelijk omgevingsplan. Een vrijkomende centrumlocatie wordt herontwikkeld naar woningbouwontwikkeling met commerciële ruimten, parkeren en landschappelijke inpassing. Aangesloten wordt bij de provinciale Omgevingsverordening.

5.1.2 Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- bevoegdheden, handhaving en beheer;
- procedurele regels;
- projectprocedure;
- milieueffectrapportage;
- financiële bepalingen;
- digitale voorzieningen.

5.1.2.1 Toets

Deze aanvraag voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit ziet toe op verlening van een vergunning in afwijking van de bouwregels van het gemeentelijk omgevingsplan. De gemeente biedt de mogelijkheid tot participatie en volgt de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. De gemeente geeft kennis van het voornemen om de vergunning te verlenen. De kennisgeving wordt gepubliceerd via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Met deze aanvraag wordt geen voorbereidingsbesluit genomen of een milieueffectrapportage opgesteld. Wel wordt voor deze ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling gedaan, met het verzoek tot het niet opstellen van een milieueffectrapportage.

5.1.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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:

1. 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;
2. 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;

3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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.

5.1.3.1 Toets

Deze aanvraag ziet toe op realisatie van een bouwplan op een centrumlocatie naar een woningbouwlocatie. Een bestaande zendmast blijft aanwezig. Hiermee wordt bijgedragen aan de grote woningopgave die er ligt en wordt een enorme kwaliteitsslag behaald ter plaatse van het projectgebied en de omgeving hiervan. Met dit plan is sprake van een klimaatbestendige herinrichting van het projectgebied. De ontwikkeling sluit aan bij de realisatie van een stedelijke netwerk. Dit plan past binnen de ambities voor verstedelijking van de gemeente Oss en de regio.

5.1.4 Instructieregels Rijk (AMvB's)

5.1.4.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 6 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voorvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

5.1.4.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij de realisatie van woningen kan worden geconcludeerd dat bij de toevoeging van meer dan 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Toets

Deze ontwikkeling voorziet in de transformatie van centrumlocatie (functie gemengd) naar woningbouwlocatie met 64 woningen. Tevens wordt een omvang van 157 m² aan commerciële ruimten ingepast, evenals een aanwezige zendmast. Er is sprake van realisatie van meer dan 12 woningen, waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een groter planologisch beslag op de ruimte dan het geldende omgevingsplan toestaat. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling niet nodig.

5.1.4.3 *Besluit activiteiten leefomgeving*

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen.

Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 6 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voorvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

5.1.4.4 *Besluit bouwwerken leefomgeving*

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 6 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voorvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

5.1.4.5 *Omgevingsregeling*

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regelgeving uitgewerkt. Denk aan aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen en rekenregels voor geluid.

Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 6 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voorvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

5.1.5 Conclusie

Met deze aanvraag wordt conform de Omgevingswet en op basis van de daaruit voortvloeiende Amvb's een omgevingsvergunning verleend. Met deze aanvraag is sprake van realisatie van een bouwplan op een centrumlocatie naar een woningbouwlocatie. Met dit plan wordt bijgedragen aan de grote woningopgave die er in de gemeente en de regio ligt en wordt een enorme kwaliteitsslag behaald ter plaatse van het projectgebied en de omgeving hiervan. Met dit plan is sprake van een klimaatbestendige herinrichting van het projectgebied. De ontwikkeling sluit aan bij een realisatie van een stedelijke netwerk. Dit plan past binnen de ambities voor verstedelijking van de gemeente Oss en de regio.

5.2 Provinciaal beleid

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

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Na de inwerkingtreding van de

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

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

5.2.1.1 Toets

Werken aan de Brabantse energietransitie

Klimaatverandering heeft nu al een grote impact op de Brabantse leefomgeving en gaat in de toekomst nog meer van zich doen gelden. Het is noodzakelijk nu te beginnen met het aanpassen van de gehele energievoorziening van productie, opslag en transport. Burgers en bedrijven kunnen daardoor nu en in de toekomst rekenen op een goed functionerend en betrouwbaar energiestelsel. Er wordt daarmee een bijdrage geleverd aan het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en het verbeteren van de luchtkwaliteit voor de inwoners. Om deze doelen te bereiken wordt ingezet op het verminderen van het energiegebruik en verduurzaming van energie.

De provincie zet zich in voor de transitie van de woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing. Dat betekent dat de (lage temperatuur) warmtevraag zo veel mogelijk wordt beperkt en dat met traditionele of innovatieve technieken in de warmtevraag wordt voorzien. Door een integrale benadering is de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk. Bij het hergebruik van leegkomende plekken in het stedelijk gebied - als gevolg van leegstand van kantoren en bedrijven en sloop/herstructurering van oude woningvoorraden - ontstaat een opening om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied.

Met dit plan is sprake van een duurzame woningbouwontwikkeling voor de toekomst.
Door transformatie van een binnenstedelijke locatie naar nieuwbouwwoningen worden woningen met een zo laag mogelijke energiebelasting gerealiseerd.

Werken aan een 'klimaatproof' Brabant

Klimaatproof wil zeggen dat de risico's vanwege weersextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar, en beheersbaar zijn. De effecten van klimaatverandering voor Brabant moeten worden verkleind of tenminste beheersbaar blijven. Het bebouwd gebied in Brabant heeft steeds meer te maken met hittestress en wateroverlast. Meer ruimte voor groen en water in de stad zorgt voor minder overlast en biedt tegelijkertijd veel mogelijkheden om steden ook leefbaarder en gezonder te maken. Daarnaast moeten de komende 10 jaar 120.000 woningen worden gebouwd en wordt de uitbreidingsopgave steeds vaker binnen het bebouwd gebied gezocht (inbreiding in plaats van

uitbreiding). De uitdaging is om deze twee opgaven te combineren binnen de opgave ‘slimme netwerkstad’.

Binnen het projectgebied is sprake van het combineren van opgaven om te komen tot een klimaatproof plan. Er is sprake van transformatie van een binnenstedelijke locatie die in de huidige situatie volledig verhard is. Dit plan leidt tot vergroening. Er worden een gemeenschappelijke tuin en een groen dak gerealiseerd voor opvang van hemelwater. Dit plan draagt naast de realisatie van woningen tevens bij aan realisatie van een klimaatproof Brabant.

Werken aan de slimme netwerkstad

Duurzame verstedelijking is onderdeel van het werken aan de slimme netwerkstad. De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. In de plannen hiervoor dient aandacht te zijn voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur.

Met dit plan is sprake van een duurzame woningbouwontwikkeling voor de toekomst.
Door transformatie van een binnenstedelijke locatie naar nieuwbouwwoningen is sprake van een duurzame verstedelijking. In dit plan is grote aandacht voor inpassing van het plan in de omgeving met groen en met een betere aansluiting op de voorzieningen structuur. Dit is meer uitgebreid omschreven in hoofdstuk 3 van deze motivering.

Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het doel is realisatie van een economisch systeem met de herbruikbaarheid van producten, materialen en grondstoffen en het behoud van natuurlijke hulpbronnen als uitgangspunt en waardecreatie voor mens, natuur en economie in iedere schakel van het systeem. Inspelen op nieuwe kansen die digitalisering biedt zorgt voor innovatie, verandert markten en verhoogt de productiviteit van bedrijven, instellingen en overheden.

Dit plan draagt niet bij aan een concurrerende en duurzame economie, maar doet hier ook geen afbreuk aan. Het plan betreft een woningbouwontwikkeling met commerciële ruimten.

5.2.2 Beleidskader leefomgeving

Het beleidskader Leefomgeving geeft duidelijkheid over de rol, positie en werkwijze van de provincie bij de samenhangende en gebiedsgerichte aanpak van opgaven in de leefomgeving. Hiermee biedt de provincie duidelijkheid aan haar samenwerkingspartners over de wijze waarop zij regie voert op samenvallende opgaven en keuzes maakt bij afwegingen tussen schaalniveaus

De provinciale Omgevingsvisie benadrukt het belang van ‘diep, rond en breed’ kijken bij de vele samenvallende opgaven in Brabant als noodzakelijk om tot goede en gedragen oplossingen te

komen. Deze manier van kijken is essentieel en wordt uitgewerkt in vijf stelregels die de provincie hanteert bij de aanpak van opgaven in de leefomgeving en samenleving. Dit zijn:

- Water en bodemsysteem is leidend;
- Gebied centraal;
- Steeds schoner, gezonder en veiliger;
- Altijd zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik met meerwaarde;
- Afwentelen voorkomen.

5.2.2.1 Toets

Water en bodemsysteem is leidend

De natuurlijke veerkracht van het water- en bodemsysteem staat onder druk. Er is een afnemend vermogen om piekbelastingen op te vangen, periodes van droogte te doorstaan en de biodiversiteit te borgen. Het is nodig om betere aansluiting te zoeken bij de natuurlijke en bewezen principes en werking van een robuust water- en bodemsysteem. Voldoende en schoon water, waterveiligheid, een vitale bodem en klimaatadaptatie zijn van belang voor vrijwel alle provinciale opgaven. Om het water- en bodemsysteem te beschermen en grote problemen op de lange termijn te voorkomen is een nieuwe manier van denken nodig waarbij de draagkracht van het water- en bodemsysteem leidend is voor het gebruik, in plaats van andersom. Per (deel)gebied moet heel precies worden gekeken naar de werking van het bodem- en watersysteem en daarop worden ingespeeld. Dit betekent ook dat er keuzes gemaakt moeten worden waarbij het water- en bodemsysteem, in zijn grotere samenhang, meer sturend is voor wat nog wel en vooral ook voor wat niet kan.

Binnen het projectgebied is sprake van volledige transformatie van een binnenstedelijke locatie. De locatie is in de huidige situatie volledig verhard. Met dit plan is sprake van een forse vergroening van het plan door de aanleg van een gemeenschappelijke tuin en realisatie van een daktuin. Met dit plan is sprake van adaptatie van hemelwater. De aspecten groen en bodem worden duurzaam ingepast in dit plan.

Gebied centraal

De provincie Noord-Brabant beoogt een optimaal evenwicht te bereiken tussen bescherming en ontwikkeling, en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere. De waardering van het bestaande en de invloed van mogelijke veranderingen kunnen van plek tot plek anders worden ervaren. Bij het ontwikkelen en vormgeven van nieuwe functies in een gebied moet rekening gehouden worden met de kwaliteit van bodem, water, lucht, cultureel erfgoed en natuur, maar ook met de minder zichtbare kwetsbare onderwerpen, zoals sociale draagkracht, welbevinden en gezondheid. De aanwezige en door bewoners en gebruikers beleefde kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden zijn overal anders. Dit moet doorwerken in de aanpak van opgaven in ieder specifiek gebied. De beleefde (cultuurhistorische) identiteit en mogelijkheden van een gebied, als ook de waardering van eigenschappen van streek, landschap, stad of dorp zijn uitgangspunt en inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen in een gebied.

Binnen dit plan is de ligging van het projectgebied binnen het gebied centraal gesteld in de ontwerpopgave. Het projectgebied is een centrumlocatie binnen Oss. De locatie wordt getransformeerd naar woningbouw met inachtname van inpassing van deze locatie in het gebied.

Er is grote aandacht besteed aan beeldkwaliteit en er wordt een doorsteek naar de Oostwal gerealiseerd. Het projectgebied verkrijgt hiermee een meer open relatie met de omgeving.
De inpassing van het plan in het gebied is volledig omschreven in hoofdstuk 3 in deze motivering.

Steeds schoner, gezonder en veiliger

Het voldoen aan de wettelijke normen en het beheersen van de risico's voor een schone, gezonde en veilige leefomgeving is niet genoeg. De provincie beoogt de komende jaren actiever in te zetten op het voorzorgbeginsel in situaties waar de effecten in potentie groot en onomkeerbaar zijn, waarbij ook wordt afgewogen of het alternatief niet slechter is. Bij elke ontwikkeling wordt ingezet op een steeds verdere verbetering van de leefomgeving. Het in de beginfase van een ontwikkeling al bewust meenemen van milieu- en luchtkwaliteit betekent dat de milieuconsequenties in kaart worden gebracht en gehouden en daarop keuzes worden gebaseerd.

Met dit plan is sprake van transformatie van een bestaande bedrijfslocatie op een binnenstedelijke locatie naar een woningbouwplan met 64 woningen in verschillende klassen en commerciële ruimten. De milieuconsequenties van dit plan zijn onderzocht en volledig opgenomen in hoofdstuk 6 van deze motivering. Er is geen sprake van realisatie van onomkeerbare milieugevolgen. Met dit plan is sprake van een duurzame transformatie van een binnenstedelijke locatie naar een passende functie. Dit leidt tot een gezonde en veilige leefomgeving.

Altijd zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik met meerwaarde

De provincie beoogd het hanteren van optimale combinatiemogelijkheden tussen functies en opgaven, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving en de identiteit van Brabant wordt versterkt. Het gaat om combineren, intensiveren en transformeren binnen locaties. Bij elke ontwikkeling worden direct vanaf het begin meerdere belangen geïntegreerd en boven- en ondergrond in samenhang bekeken. Door bewust combinaties op te zoeken en tevens in te zetten op zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik kan er meer in minder ruimte. Als functiemenging niet mogelijk is vanwege een dominerend belang of dominerende functie, zoeken we naar gemeenschappelijke belangen en manieren om andere functies te 'koppelen' aan de dominerende functie.

Met dit plan is sprake van transformatie van een bestaande bedrijfslocatie op een binnenstedelijke locatie naar een woningbouwplan met 64 woningen in verschillende klassen en commerciële ruimten. Binnen dit plan krijgen daarbij ook groen, water en parkeren de ruimte die bij deze functies noodzakelijk en gewenst is. Met dit plan is sprake van een duurzame transformatie van een binnenstedelijke locatie naar een passende functie waarbij sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en meervoudig ruimtegebruik met meerwaarde. Dit is meer uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 3 van deze motivering.

Afwentelen voorkomen

Een plan is proactief en preventief. Dit gaat verder dan een plan met gevolgbeperking en herstel. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties. Afwentelen naar tijd moet worden voorkomen. Hetzelfde geldt voor afwentelen naar plaats. Cumulatie van problemen in gebieden wordt voorkomen, evenals afwenteling op andere functies. Efficiënter gebruik van de fysieke leefomgeving helpt daarbij. Door bij ontwikkelingen minder gebruik van grondstoffen te maken, duurzame bouwmaterialen te gebruiken en circulariteit en

hergebruik van afvalstoffen te realiseren, wordt de leefomgeving minder belast. Ook het experimenteren met een ‘generatietoets’ bij ontwikkelingen draagt hieraan bij.

Met dit plan is sprake van realisatie van een bouwplan waarin de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van bewoners. Er worden 64 woningen in meerdere klassen gerealiseerd en commerciële ruimten. Met de beoogde nieuwbouw ontstaat een duurzame transformatie van een binnenstedelijke locatie voor de toekomst.

5.2.3 Beleidskader Wonen en Werken

In het beleidskader Leefomgeving staat hoe de provincie samen met betrokken partijen wil werken aan een betere kwaliteit van de leefomgeving. Het beschrijft de belangrijkste stelregels en instrumenten. In het beleidskader Wonen en Werken wordt dit nader uitgewerkt voor de verstedelijkingsdoelen van de provincie. Hoe wil de provincie haar doelen ten aanzien van wonen, werken en transformatie van stedelijk gebied bereiken?

Brabant staat de komende twintig jaar voor forse opgaven, waaronder een grote verstedelijkingsopgave. Het gaat om de opvang van de behoefte voor wonen en werken in samenhang met de verduurzaming van het bestaande stedelijke gebied van dorpen, steden en bedrijventerreinen. Dit betekent dat het niet alleen gaat om het toevoegen van woningen, voorzieningen en bedrijven, maar ook om het inzetten van die groei ten behoeve van de transities en opgaven uit de Brabantse Omgevingsvisie over bijvoorbeeld klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart. Met oog voor de natuurlijke basis en omgevingskwaliteit. De provincie kiest in haar Omgevingsvisie voor concentratie van verstedelijking en een duurzame ontwikkeling van stedelijk Brabant. In het beleidskader Wonen en Werken wordt deze ambitie nader uitgewerkt en wordt het bestaande beleid uit de structuurvisie RO geactualiseerd. Deze actualisatie is nodig vanwege de snelle demografische veranderingen, de sterk groeiende vraag naar ruimte voor verstedelijking en de behoefte om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden én te versterken.

Dit gaat samen met de volgende beleidskeuzes:

- Complementair stedelijk netwerk; schakel van sterke steden en vitale kernen
- Inzet op binnenstedelijke (her)ontwikkeling; herstructurering, transformatie en beheer van bestaande woon- en werkgebieden
- Ontwikkelingen in samenhang; samenhang in mobiliteit, energiesystemen, klimaat, groenblauwe ontwikkelingen

5.2.3.1 Toets

Gelet op de sterke bevolkings- en huishoudensgroei én om bestaande woningtekorten terug te dringen, is het van groot belang de komende jaren flink vaart te houden in de woningbouw. In Brabant ligt nog een flinke bouwopgave. Tussen 2023 en 2050 moeten er nog zo'n 265.000 woningen (+22.5%) aan de voorraad worden toegevoegd, waarvan circa twee derde –165.000 woningen – al voor 2035.

De mogelijkheden voor woningbouw in het bestaand stedelijk gebied en het beter benutten van de bestaande woning- en gebouwenvoorraad, waaronder de ombouw naar woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens in bestaande wijken, worden daarbij optimaal benut.

De omgevingskwaliteit verbetert doordat verouderde bebouwing verdwijnt. Verdichting binnen de steden en dorpen draagt bij aan het behoud van voorzieningen en verbetert daarmee ook de leefbaarheid, het vestigingsklimaat én de aantrekkelijkheid van Brabant als plaats om te wonen en werken.

Dit plan draagt bij aan de noodzakelijke woningbouwontwikkeling. Er worden binnen een transformatielocatie 64 woningen in meerdere klassen toegevoegd aan de woningbouwvoorraad. Dit plan past binnen de beleidskaders voor wonen en werken van de provincie Noord-Brabant.

5.2.4 Verstedelijkingstrategie en ontwikkelperspectief stedelijk Brabant

Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten hebben in de Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040 drie hoofdopgaven benoemd voor de verstedelijkingsopgave tot 2040:
1. Nieuw stedelijk Brabant
2. Nieuwe relaties tussen stad en land
3. Een strategie om de nieuwe opgaven op te kunnen pakken.

Deze zijn in de verstedelijkingsstrategie uitgewerkt en onderzocht in relatie tot de demografische ontwikkelingen, de verwachte ontwikkelingen in ons mobiliteitssysteem de opgaven voor klimaatadaptatie, energietransitie, stikstofreductie, versnelling van de transitie naar een circulaire economie etcetera.

Stedelijk Brabant is het tweede grote verstedelijkte gebied van Nederland met een forse bouw-transformatie- en herstructureringsopgave. Kenmerkend voor stedelijk Brabant is de nabijheid en de sterke verwevenheid met het omliggende landelijke gebied. Dit is een belangrijke kracht van Brabant. Natuur en landelijk gebied liggen op maximaal 10 minuten fietsafstand. Stedelijk Brabant is een sterk samenhangend stedelijk netwerk, met daarbinnen vier stedelijke regio's die bestaan uit een netwerk van centrumsteden, middelgrote steden en vitale dorpen. Met het Ontwikkelperspectief stedelijk Brabant zetten we in op vernieuwing en verduurzaming in het hele stedelijke netwerk van Brabant. Zo leveren wij onze bijdrage aan de ambities in de NOVI/NOVEX.

De vijf ontwikkelprincipes die in de verstedelijkingsstrategie voor stedelijk Brabant zijn opgenomen helpen bij het vertalen van het ontwikkelperspectief naar een concrete aanpak:
1. Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking
2. Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking
3. Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp
4. Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp
5. Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie

De principes worden uitgewerkt in afspraken op het schaalniveau van stedelijk Brabant en de stedelijke regio's.

5.2.4.1 Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch

De Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch heeft als onderdeel van de Brabantse Stedenrij tot 2040 een opgave op duurzame verstedelijking van ongeveer 50.000- 60.000 nieuwe woningen, 35.000-42.000 extra arbeidsplaatsen. Daarnaast is er ruimte nodig voor de berging van 36 miljoen kuub water en voor 8,7 PJ aan duurzame energieopwekking. Doel is een leefbare, werkbare en klimaat robuuste stedelijke regio door verdichting, vergroening en verduurzaming. Netwerkregio bij uitstek - Uitgangspunt is het versterken van het netwerk van aantrekkelijke steden en vitale kernen en

dorpen (het polycentrisch model) in deze stedelijke regio. Dan profiteren alle inwoners profiteren van de kracht van de stad en de pracht van de kernen en dorpen. De principes van stedelijkheid en nabijheid zijn belangrijk voor de brede welvaart in deze regio. Dit betekent een keuze voor (hoog) stedelijkheid in woon- en werkmilieus in de spoorzones van 's-Hertogenbosch en Oss, vernieuwing en verdichting in de middelgrote kernen en wijken en verbindingen maken met de dorpen. Daarbij past een duurzaam mobiliteitssysteem dat is gebaseerd op BRT, OV-knopen en hubs en een brede mobiliteitstransitie. Dit wordt uitgewerkt in een regionaal mobiliteitspakket dat gekoppeld is aan deze verstedelijkingsopgave. Daarin worden de ontbrekende stukken in het regionaal netwerk in beeld gebracht en de maatregelen die vervolgens nodig zijn. Dit uitgangspunt vertaalt zich ook in de behoefte aan een uitgekiend netwerk voor duurzame energie en een compleet netwerk van groene en blauwe verbindingen. De ambities op verstedelijking lopen parallel met investeringen in natuur en landschap, de regionale landschapsparken en de stad-land relaties. Zwaartepunt van de verstedelijkingsopgave ligt in de Brede Binnenstad (Spoorzone + Binnenstad) van 's-Hertogenbosch en de Spoorzone van Oss (inclusief Pivot Park). Een schaalsprong in verdichting zorgt voor (hoog)stedelijke dynamiek. Dit is randvoorwaardelijk voor nieuwe woon- en werkgebieden die iets toevoegen aan de regio en de Brabantse stedenrij en het versterken van de regionale economie voor MKB, Agrifood, Logistiek, Life Science & Health en DATA.

Toets

Dit plan past binnen de verstedelijkingstrategie en ontwikkelperspectief stedelijk Brabant en meer specifiek binnen de stedelijke regio 's-Hertogenbosch. Er is een hoge urgentie voor de realisatie van woningen. Met deze aanvraag worden 64 woningen toegevoegd binnen het projectgebied.

5.2.5 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening ondergebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energieagenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden.
De instructieregels voor het omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad of college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betrekt bij de vaststelling of afwijken van een omgevingsplan.
De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving.
De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

5.2.5.1 Toets

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (**artikel 5.7**). Voor het realiseren hiervan wordt toepassing gegeven aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling **(artikel 5.8).** Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag onder voorwaarden mogelijk.

Met deze ontwikkeling wordt nieuwe invulling gegeven aan bestaand ruimtegebruik. Er is sprake van een bouwperceel dat voor een groot gedeelte is bebouwd en geheel in gebruik is voor een bedrijfsfunctie. Beoogd wordt om dit bouwperceel te transformeren naar een duurzame woningbouwlocatie met 64 woningen, 157 m² commerciële ruimte en ruimte voor groen en parkeren. Er is sprake van volledige herbenutting van een binnenstedelijke locatie. Met dit plan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaarde creatie

De lagenbenadering ((**artikel 5.9**) omvat de effecten op:

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

Meerwaardecreatie (**artikel 5.10**) omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

In deze motivering worden de effecten op de lagen toegelicht. Dit project leidt niet tot onevenredige aantasting hiervan. Deze ontwikkeling heeft geen specifieke invloeden op de ondergrondlaag.
De locatie is reeds geheel bebouwd dan wel in gebruik als bedrijfsfunctie. Transformatie van deze locatie tast geen waarden aan. Het project past binnen waarden in de tweede laag. Het plan tast geen natuurwaarden aan en wordt binnen de bestaande infrastructuur ingepast. De woningen worden met de nieuwste duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd. Dit plan betreft een verbetering

in de bovenste laag. Transformatie van de projectlocatie leidt tot meer kwaliteit. Er wordt een meerwaarde gecreëerd door inbreiding binnen een woonwijk door toevoeging van woningen.

Artikel 4.55 - Duurzame stedelijke ontwikkeling

Het projectgebied is in de Omgevingsverordening Noord-Brabant op de Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant **(kaart 5)** aangewezen als gelegen binnen stedelijk gebied Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het projectgebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 23: Uitsnede van de kaart 'basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' waarop het projectgebied is aangeduid als gelegen binnen het stedelijk gebied

Binnen stedelijk gebied is de ontwikkeling van stedelijke functies mogelijk indien deze functies bijdragen aan een duurzame stedelijke ontwikkeling **(artikel 5.55)**. De voorwaarden hiervoor zijn hierna opgenomen.

Lid 1. Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

De woningbouwontwikkeling binnen het projectgebied past binnen regionale afspraken en voldoet aan het woningbouwprogramma van de gemeente Oss. Er is sprake van een transformatie van een binnenstedelijke locatie naar woningbouw waar grote behoefte aan is. Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik met de transformatie van een verouderd stedelijke gebied Dit project betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit plan zorgt niet voor een verandering met betrekking tot duurzame mobiliteit. Met deze functiewijziging is sprake van bevordering van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit plan bevordert zorgvuldig ruimtegebruik.

Overige aanduidingen

De omgeving waarin het projectgebied gelegen is, is op **kaart 5** tevens aangeduid als een omgeving waar geen ruimte is voor grootschalige logistiek (**artikel 5.56a**). Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde herontwikkeling en de regels hierover worden dan ook niet toegelicht.

Het projectgebied kent op de kaart met specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied **(kaart 6)** in de Omgevingsverordening de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' (**artikel 5.66**) gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. Dit project heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg en ziet niet toe op de veehouderij anderszins en is dan ook niet in strijd met de regels die gelden binnen deze aanduidingen. De regels worden dan ook niet toegelicht.

Het projectgebied kent op de kaart met rechtstreeks werkende regels milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen **(kaart 1)** in de Omgevingsverordening de aanduidingen 'Geen attentiezone waterhuishouding', waarmee de regels voor een attentiezone waterhuishouding **(artikel 5.41)** niet van toepassing zijn

De omgeving waarin het projectgebied gelegen is, is op de kaart met instructieregels voor waterschappen, watersystemen – veiligheid en – berging **(kaart 7)** aangeduid als gelegen binnen 'Norm wateroverlast stedelijk gebied'**(artikel 2.2)**. Binnen deze aanduiding geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan aangewezen zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen. Het waterschap toetst de waterparagraaf binnen dit project.

Conclusie Omgevingsverordening Noord-Brabant

Dit project past binnen het provinciaal beleid. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en de totale ontwikkeling past binnen de regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

5.3 Waterschapsbeleid

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het projectgebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

5.3.1 Principes Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes bij ruimtelijke ontwikkelingen:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelen door het waterschap worden nagestreefd in de periode 2022-2027 en hoe het waterschap deze doelstellingen gaat behalen. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
3. Afvalwaterketen.

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

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het maken van actieplannen met maatregelen gericht op een klimaatrobuust watersysteem;
- het verkennen van de mogelijkheden om de hoeveelheid water die vanuit bebouwd gebied wordt afgevoerd op het regionale systeem te beperken;

- inzetten op extra maatregelen: ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken;
- meedenken met gemeenten bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen, hemelwaterverordeningen en het opnemen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen;
- handhaven van de stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied en deze koppelen waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;
- de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en de bouwsector breed opzoeken in het bebouwde gebied;
- Intensief samenwerken op de overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied, ook rondom bedrijventerreinen.

5.3.3 Water- en rioleringsprogramma Oss 2023-2029

In het Water- en rioleringsprogramma (Wrp) Oss 2023-2029 geeft de gemeente Oss aan hoe de gemeente Oss de komende jaren de gemeentelijke watertaken wil invullen. Stedelijk afvalwater (vuil water) wordt ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). De gemeente Oss streeft naar een waterrobuust systeem, waarin de gemeente zoveel mogelijk hemelwater kan verwerken in de openbare ruimte zonder dat er wateroverlast ontstaat in woningen en bedrijven. De gemeente wil zo min mogelijk schoon water naar de rioolwaterzuiveringsinrichting verplaatsen. Daarvoor is afkoppelen en infiltreren een belangrijk middel. Nieuwbouw moet voldoen aan nieuwe eisen om meer hemelwater te kunnen verwerken. Deze waterberging moet deels in de openbare ruimte en deels op het terrein van bewoners en bedrijven worden gerealiseerd. In de uitvoering werkt de gemeente zoveel mogelijk integraal en volgt de ontwikkelingen om de (afval)waterketen te verduurzamen. De gemeente zet de samenwerking met omliggende gemeenten en het waterschap (watersamenwerking As50+) voort.

In het programma zijn de volgende beleidsdoelen voor water en riolering gesteld:

Beleving van water

1. Het realiseren van een aantrekkelijk en zichtbaar watersysteem;
2. Goede communicatie met burgers omtrent water;

Stedelijk afvalwater

3. Het op een duurzame wijze beschermen van de volksgezondheid;
4. Het op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving;
5. Het beschermen van het grond- en oppervlaktewater en de bodem;
6. Goede communicatie omtrent afvalwater en het gebruik van riolering

Afvloeiend hemelwater

7. Het voorkomen van wateroverlast door (hevige) neerslag;
8. Het klimaatadaptief inrichten van de leefomgeving;

Grondwater

9. Het voorkomen en beperken van grondwateroverlast;

Oppervlaktewater

10. Het beschermen van de waterkwaliteit;

11. Het voorkomen van wateroverlast vanuit het watersysteem;
12. Het bijdragen aan het minimaliseren van de effecten van droogte.

5.3.3.1 Omgang met hemelwater

Bij (ver) nieuwbouw wordt het regenwater niet afgevoerd maar lokaal toegevoegd aan het grondwater. Alleen wanneer milieuwetgeving het vereist, wordt regenwater als afvalwater afgevoerd. De effecten op het milieu en de kosten zijn bepalend voor de afweging wat het beste is.

De gemeente heeft de verplichting om afvloeiend hemelwater in te zamelen en te verwerken, wanneer een perceeleigenaar dat redelijkerwijs niet zelf kan. Voor de verwerking van hemelwater volgt de gemeente de trits vasthouden-bergen-afvoeren. De gemeente Oss geeft er de voorkeur aan om afvloeiend hemelwater bovengronds af te voeren naar lokaal groen en als dat niet kan naar lokaal oppervlaktewater. Als bovengronds afvoeren niet mogelijk is, wordt het hemelwater ondergronds afgevoerd met daartoe bestemde voorzieningen. Bij voorkeur voert het hemelwater af naar infiltratievoorzieningen waar het de bodem in kan zakken. Als dit niet mogelijk is, wordt het hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater en pas in laatste instantie naar de RWZI samen met het huishoudelijke afvalwater.

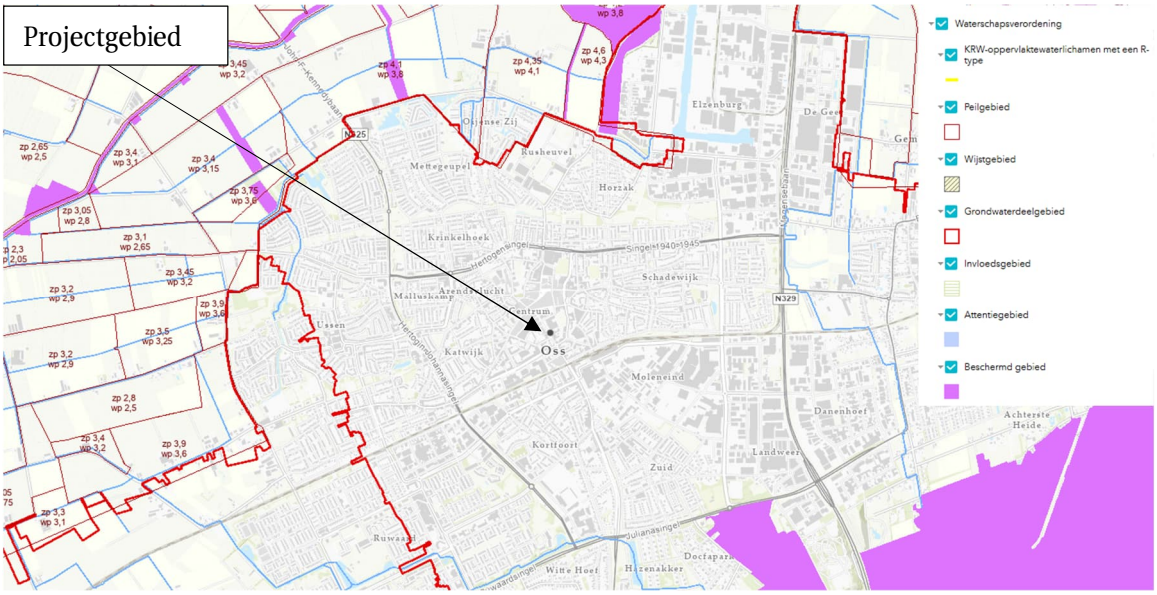
Bij ver- en nieuwbouw binnen de bebouwde kom met een toename van 500 m² of meer verhard oppervlak moet 60 mm hemelwater op het eigen terrein kunnen worden vastgehouden en lokaal worden geïnfiltreerd (bergings-/infiltratievoorziening, vijver, wadi of lager gelegen grond). Het surplus mag bovengronds op de erfgrens aangeboden worden. Ontwikkelingen met een toename onder de 500 m² verhard oppervlak moeten 25 mm hemelwater op eigen terrein kunnen bergen. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, dan is een directe of gebufferde afvoer vanaf het perceel naar de riolering of de openbare ruimte bespreekbaar. Alles wat meer valt moet in het openbaar gebied worden opgevangen en daar in de bodem infiltreren of via bestaande systemen worden geborgen en afgevoerd. Als hemelwater bij nieuwbouw toch wordt aangesloten op de riolering moet dit altijd gescheiden worden aangeleverd aan de perceelgrens.

Het hemelwater dat op daken en wegen valt is in principe schoon. Het is de doelstelling om dit hemelwater schoon te houden. Dit betekent dat er bij nieuwbouw zo min mogelijk uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

De gemeente en het waterschap streven er naar dat bij een bui, met een kans op voorkomen van minder dan één keer per 100 jaar (de afgesproken werknorm Nationaal Bestuursakkoord Water) in geen enkele kern schade optreedt. Niet alleen de gemeente, maar ook particulieren en bedrijven zijn aan zet om de omgeving klimaatadaptief te maken. Een groot deel van het stedelijk grondgebied is particulier bezit, wat betekent dat een groot deel van de neerslag op particulier terrein valt. Daarom is er in de Waterwet aangegeven dat particulieren hun ‘eigen’ hemelwater moeten verwerken als dat redelijkerwijs mogelijk is.

5.3.4 Toets

Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied en is niet aangewezen als gelegen in een beschermd gebied. Navolgende figuur betreft een beeld van de ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde gebieden.



Figuur 24: Ligging projectgebied ten opzichte van beschermde gebieden in relatie tot waterhuishouding

Het terrein is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. Er is geen sprake van het toevoegen van meer dan 500 m² verhard oppervlak. Hiermee dient sprake te zijn van realisatie van een hemelwaterinfiltratievoorziening met een omvang van 25 mm per m² verhard oppervlak. Daar wordt met deze bouwaanvraag in voorzien.

Hemelwater wordt opgevangen binnen de groencomponenten in het plan en op het groendak en de daktuin van de nieuwbouw.

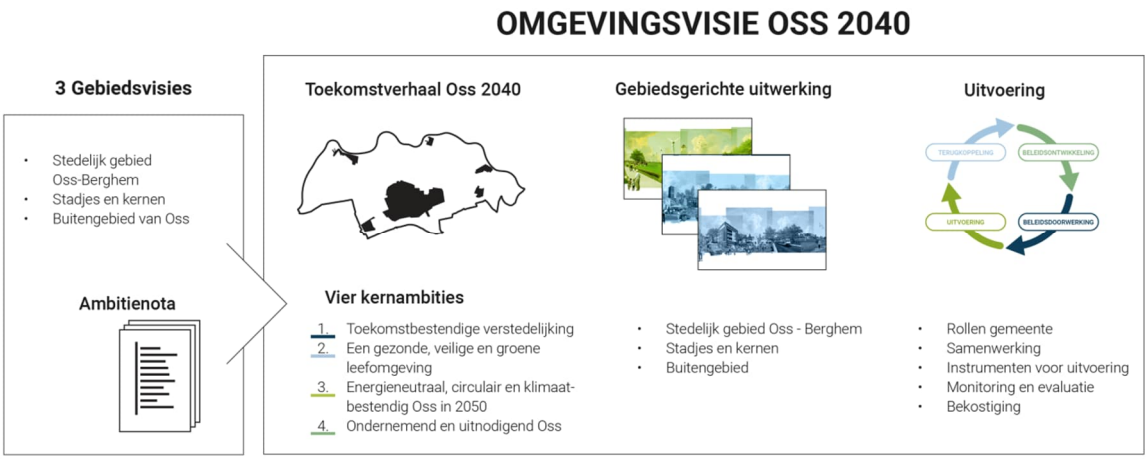
5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Omgevingsvisie Oss 2040

De gemeente Oss heef de ‘Omgevingsvisie Oss 2040’ op 19 juni 2025 vastgesteld. De gemeente Oss heeft vier kernambities geformuleerd. Dit betreffende de ambities:

1. Toekomstbestendige verstedelijking;
2. Een gezonde, veilige en groene leefomgeving;
3. Energieneutraal, circulair en klimaatbestendig Oss in 2050;
4. Ondernemend en uitnodigend Oss.

De gemeente heeft eerst drie deelgebiedsvisies gemaakt: één voor het Buitengebied, één voor het Stedelijk gebied en één voor de Stadjes & kernen. Dit is grafisch weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 25: Grafische weergave opbouw Omgevingsvisie Oss 2040

5.4.1.1 Toets

De gemeente zet met vaststelling van de Structuurvisie in op het vergroten van het woningaanbod, met aandacht voor betaalbare woningen voor starters, senioren en kwetsbare doelgroepen, zodat lokaal doorstromen naar een passende woning mogelijk wordt en biedt ruimte aan innovatieve woonzorgconcepten voor een toekomstbestendige gemeente.

Voor dit project is de kernambitie 'Toekomstbestendige verstedelijking' van toepassing. Dit project past binnen de kernambitie en met name op de volgende punten:

- De gemeente Oss maakt een schaalsprong in verstedelijking richting 2040.
- De spoorzone in de stad Oss transformeert naar woon-werkgebied, met hoogstedelijk karakter.
- Het stadscentrum van Oss is een centrale ontmoetingsplek voor alle Ossenaren en dorpen in de
- regio met een aantrekkelijke mix van stedelijke voorzieningen.
- Het toevoegen van woningen heeft een brede meerwaarde (verduurzaming, vergroening, klimaat-robuustheid, leefbaarheid) en gebeurt voornamelijk via nieuwbouw, stedelijke verdichting en transformatie.
- De gemeente biedt ruimte aan innovatieve woonzorgconcepten voor een toekomstbestendige gemeente.
- De inrichting van de openbare ruimte faciliteert en stimuleert inwoners om te bewegen, elkaar te ontmoeten en deel te nemen aan de samenleving.

Met dit project wordt bijgedragen aan realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen binnen het stedelijk gebied van Oss. Dit plan sluit aan bij de Omgevingsvisie.

5.4.2 Woonbeleid

In Oss is in de afgelopen jaren veel beleid vastgesteld op het gebied van wonen. Dit komt voort uit de Woonvisie Oss 2020 en de Woonagenda Oss 2022-2024, daar is de ambitie vastgelegd om te werken aan Oss als complete woongemeente, met een comfortabele woningvoorraad, waarmee Oss een (t)huis voor alle inwoners biedt en tegelijkertijd de (regionale) woonfunctie van Oss verder versterken. Het speerpunt van dit beleid is om mensen die willen starten met hun wooncarrière de kans te bieden op een passende en betaalbare woning en om doorstroming te bevorderen. Daarvoor weegt en bewaakt de gemeente Oss continu de kwaliteit, betaalbaarheid en haalbaarheid van woningbouwprojecten. Daarom is in de Woonagenda de volgende segmentverdeling afgesproken

voor het totale woningbouwprogramma: 30% sociale huur, 10% middeldure huur, 40% koop tot NHG en 20% overig.

Het woonbeleid zet met name in op het bouwen voor diverse doelgroepen: starters, senioren en kleinere huishoudens. Om dit te kunnen doen, zet de gemeente Oss vanuit de Woonagenda in op realisatie van de afspraken uit de Regionale Woondeal. Voor Oss betekent dat een toevoeging van 5.200 woningen aan de woningvoorraad. Ook gaat de gemeente de spoorzone van Oss verder verstedelijken en zet in op het realiseren en behouden van (koop)woningen voor kleine huishouden. Dit doet de gemeente door bij huurwoningen een instandhoudingstermijn af te spreken en voor koopwoningen zoekt naar een methode om woningen in prijsklassen beschikbaar te houden voor inkomensgroepen. Hiervoor is in 2022 de opkoopbescherming ingevoerd in vijf Osse wijken. Ook wordt er gezocht naar innovatieve woonvormen en/of financieringsconstructies om deze doelgroepen van het woonbeleid beter te faciliteren.

Om bij te dragen aan de ambitie van Oss als complete woongemeente, zijn in het afgelopen jaar onder andere het CPO-beleid, het beleid voor mantelwonen en de Woonzorgvisie vastgesteld. Met woningbouw willen we komen tot realisatie van de uitgangspunten uit deze beleidsstukken. Ook is er een beleidskader centrale huisvesting internationale werknemers vastgesteld om voor internationale werknemers een fatsoenlijke woonomgeving te realiseren en de leefbaarheid in de Osse wijken te bevorderen. Tot slot is gestart met het opstellen van nieuwe Meerjarige Prestatieafspraken met de woningcorporaties (BrabantWonen en Mooiland) en worden er beleidsregels voor woningsplitsing opgesteld. Dit zijn kwalitatieve aanvullingen op de ambitie, zodat steeds meer mensen een (t)huis in Oss kunnen vinden die past bij hun woonwensen.

5.4.2.1 Toets

Dit project ziet toe op realisatie van 64 woningen in meerdere segmenten. Het programma is als volgt:

- 38 sociale huurappartementen;
- 21 middeldure koopappartementen;
- 5 dure koopappartementen.

Dit plan voldoet aan het woonbeleid. De Woonagenda van de gemeente Oss schrijft voor dat minimaal 80% van het woningbouwprogramma betaalbaar dient te zijn. Dit plan voldoet hier ruim aan.

5.4.3 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op schade door wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte toe. Dat levert risico's op voor de economie, voor onze gezondheid, voor de natuur en voor onze veiligheid. Het is belangrijk dat we ons wapenen tegen deze risico's. Maatregelen die erop gericht zijn om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen vatten we samen onder het begrip 'klimaatadaptatie'. Door te investeren in klimaatadaptatie willen we dat wonen, werken en recreëren in de gemeente Oss voor iedereen veilig, leefbaar en aantrekkelijk blijft. Dat maakt de gemeente Oss, met andere woorden, klimaatrobuust.

In september 2023 is de koersnota Klimaatadaptatie vastgesteld door de gemeenteraad van Oss.

In de koersnota staat de ambitie voor klimaatadaptatie: in 2050 wil Oss een klimaatrobuuste en biodiverse gemeente zijn. Daarvoor zijn doelen opgesteld op het gebied van 1. water, 2. verkoeling en 3. robuuste ecosystemen.

1. Water
   - Oss wil beschermd zijn tegen overstromingen vanuit de Maas door te voldoen aan landelijke normen voor hoogwaterveiligheid en bijvoorbeeld mee te werken aan dijkverbeteringen in de gemeente.
   - Oss wil klaar zijn voor hevige regen. Concreet betekent dat de gemeente overlast wil beperken en schade aan huizen en wegen wil voorkomen bij een regenbui die één keer per 100 jaar valt.
   - Grip op droogte: de gemeente werkt met waterschap en provincie aan het aanvullen van het grondwater waar mogelijk en wil schade aan vitale en kwetsbare infrastructuur voorkomen in een droge zomer zoals in 2018 (300 mm neerslagtekort).

2. Verkoeling
   - Op een hete dag voorkomen van schade aan vitale en kwetsbare infrastructuur en kunnen inwoners verkoeling vinden. Daarbij zijn kwetsbare groepen zoals ouderen belangrijk, en ook plekken waar mensen last krijgen van hitte, zoals belangrijke langzaam verkeersroutes.

3. Robuuste ecosystemen
   - In 2050 zijn groenblauwe structuren in de stad verbonden met elkaar en met die in het buitengebied voor zowel mens als dier. En is de soortenrijkdom in Oss niet verder afgenomen maar juist versterkt.

De gemeente Oss werkt aan deze doelen middels een *integrale* aanpak; kiezen waar mogelijk voor *natuurlijk meebewegen* boven technisch oplossen; en doet het *samen* met inwoners en bedrijven. Een belangrijke stap is het ontwikkelen van een Osse maatlat, in navolging op de landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Daarmee kunnen we zorgen dat onze plannen daadwerkelijk bijdragen aan de doelen voor klimaatadaptatie.

Landelijke wetgeving die hier mee samenhangt:
- De Waterwet, geeft gemeentes de zorgplicht voor:
  - Inzameling van stedelijk afvalwater
  - Hemelwater
  - Grondwater (overlast door te hoge of te lage grondwaterstand.)

- De Deltawet, met daar uit voortvloeiend Deltaprogramma en Deltaplannen:
  - Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)
  - Deltaplan Hoogwaterveiligheid, Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP)

Maar ook nationale beleidsontwikkeling is belangrijk, zoals omschreven in de kamerbrief Water en bodem sturend (2022), de Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (2023) en het Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving (verwacht eind 2023 of begin 2024).

Provinciaal beleid dat van belang is staat bijvoorbeeld in de Brabantse Omgevingsvisie (2018), in het grondwaterconvenant (2021) en het ruimtelijk voorstel (2023).

5.4.3.1 Toets

Dit plan ziet toe op realisatie van 64 nieuwe woningen op een transformatielocatie. Er wordt gasloos gebouwd. De bebouwing krijgt gedeeltelijk een daktuin en er wordt voorzien van hemelwaterinfiltratie binnen het projectgebied. Dit plan past binnen de gemeentelijke kaders voor klimaatadaptatie.

5.4.4 Beleid ten aanzien van gezondheid, zorg en welzijn

5.4.4.1 Wonen en zorg

De woonzorgvisie gaat in op een passende, duurzaam en betaalbare woningvoorraad, die wanneer nodig ook voldoet aan zorgbehoeften. Voor de volgende aandachtsgroepen staan de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften (de vraag) beschreven:

- kwetsbare ouderen;
- mensen met een beperking;
- psychisch kwetsbaren;
- kwetsbare jongeren;
- vergunninghouders;
- en dak- en thuisloze mensen.

Naast de woonbehoefte zelf is er ook aandacht voor de leefomgeving. De zorg en ondersteuning vindt zoveel mogelijk plaats in de eigen leefomgeving. De kwantitatieve richtinggevende cijfers geven t/m 2028 aan wat aan aantal woonzorgvoorzieningen en sociale huurwoningen toegevoegd moet worden op de bestaande woon(zorg)voorraad. Op basis van de kwalitatieve componenten is een programma opgenomen welke groep op welke plek het beste tot zijn recht komt. Dit gaat in op hoe de aandachtsgroepen ruimtelijk worden verdeeld over de gemeente Oss. Hierbij wordt gekeken naar een evenwichtige verdeling voor de aandachtsgroepen én reguliere woningzoekenden. Voor de aandachtsgroepen wordt de wenselijke situatie beschreven, zoals de nabijheid van voorzieningen, de grootte en kenmerken van de woning, de reuring of juist de rust in de omgeving, het woonmilieu.

De (ruimtelijke) uitgangspunten in de woonzorgvisie zijn een evenwichtige verdeling, aandacht voor de woonomgeving en Iedereen een thuis.

Toetsingspunten (woon)-zorginitiatieven:

- Een heldere omschrijving van de doelgroep (leeftijd, problematiek, kwantiteit);
- De betrokken zorgaanbieder(s);
- Welke soort(en) zorg het betreft en wat dit inhoudt;
- Kwaliteits-opleidingseisen van het zorgpersoneel;
- De zorgexploitatie, onder andere financiering.

5.4.4.2 Voorzieningen met maatschappelijke functie

In het sociaal domein zijn grofweg de volgende maatschappelijke voorzieningen te onderscheiden. Per voorziening gelden er aparte wettelijke en beleidskaders. Dus per voorziening verschilt het of het een wenselijke ontwikkeling is binnen het sociaal domein. Maatschappelijke voorzieningen zijn:

- Onderwijs (scholen, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven, etc.)

- Jeugdzorg (Dagbesteding, residentiële jeugdzorg, etc.)
- Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) (Dagbesteding, begeleid en beschermd wonen, woonzorgvoorzieningen, maatschappelijke opvang, etc.)
- Sport, cultuur en ontmoeten (MFA's, wijk- en dorpshuizen, sportaccommodaties, Lievekamp, etc.)
- Medische zorg (Huisartsen, apotheken, verloskundigen, ziekenhuis, kraamzorg, etc.)

Daarnaast organiseert de gemeente ook (asiel)opvang, opvang voor statushouders en beleidskaders voor huisvesting internationale werknemers.

5.4.4.3 Gezonde (openbare) ruimte en leefomgeving

Vanuit gezondheid en sociale basis bestaat er een visie op de leefomgeving. De uitgangspunten uit dat beleid zijn: een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en gezondheid bevorderd. Meer concreet is een gezonde leefomgeving een leefomgeving die:

- schoon en veilig is;
- uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten;
- fietsen, wandelen en OV-gebruik stimuleert en zorgt voor goede bereikbaarheid;
- er voor zorgt dat mensen elkaar kunnen ontmoeten;
- rekening houdt met de behoeften van de (toekomstige) bewoners en specifieke bevolkingsgroepen (kinderen, ouderen, chronisch zieken, gehandicapten, lagere inkomensgroepen);
- een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, bodem, externe veiligheid) heeft;
- voldoende groen, natuur en water en aandacht voor klimaatadaptatie heeft;
- gezonde en duurzame woningen heeft;
- een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte heeft;
- een gevarieerd aanbod aan voorzieningen (bijvoorbeeld woningen, scholen, winkels, cultuur, bedrijven, openbaar vervoersvoorzieningen, sport) heeft.

5.4.4.4 Leefomgeving en de Sociale Basis

De inrichting van de openbare ruimte heeft invloed op de mate waarin mensen zich verbonden voelen. Gemeenschappen hebben baat bij een duurzame, gezonde en veilige leefomgeving die uitnodigt tot onderling contact, bewegen, ontmoeten, ontspannen, bezinning, erbij horen. Een omgeving die in verbinding staat met de natuur en waar plaats is voor diversiteit. Maar ook waar basisvoorzieningen toegankelijk, betaalbaar en in voldoende mate aanwezig zijn. Bij het maken van keuzes in de openbare ruimte, is het gesprek met de gemeenschap dan ook steeds het startpunt.

5.4.4.5 Toets

Deze aanvraag ziet toe op realisatie van 64 nieuwe woningen in diverse klassen. Van deze woningen zijn 38 woningen sociale/middenhuur. Het ontwerp van het plan leidt zorgt ervoor dat mensen elkaar kunnen ontmoeten en leidt door de ontsluiting aan Oostwal tot het uitnodigen tot bewegen. Er wordt een ruimtelijke doorsteek tussen bebouwing mogelijk gemaakt. Daarnaast is er binnen het plan een ruimte invulling voor groencomponenten opgenomen. Dit plan sluit aan bij het beleid voor maatschappelijke functies en zorg, en de inrichting van openbare ruimten in relatie tot gezondheid.

5.4.5 Landschap, Natuur en Biodiversiteit

De gemeente Oss hecht grote waarde aan haar landschap, natuur en biodiversiteit. Dit wordt weerspiegeld in het beleid dat is gericht op het beschermen en versterken van deze aspecten binnen de gemeente. Dit beleid biedt kaders en richtlijnen voor initiatiefnemers om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen harmoniseren met de natuurlijke en landschappelijke waarden van Oss. Het beleid stimuleert een proactieve benadering van de initiatiefnemers om de natuurlijke rijkdom van Oss te respecteren en te versterken. Daarbij wordt de samenwerking met lokale gemeenschappen en bedrijven benadrukt, evenals het belang van innovatie en creativiteit in het vinden van oplossingen die zowel economisch levensvatbaar als ecologisch duurzaam zijn.

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

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

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

De gemeente Oss heeft randvoorwaarden voor biodiversiteit vertaald in verschillende gebieds- en ontwikkelingsvisies gericht op het creëren van natuur- en landschapsparken en het behouden van natuurwaarden. Daarnaast moedigt de gemeente Oss initiatiefnemers aan om rekening te houden met natuur en biodiversiteit in bouwprojecten. Ten aanzien van bijzondere bomen geldt beleid voor het behoud van specifiek waardevolle bomen.

5.4.5.1 Toets

Het projectgebied is in de huidige situatie geheel verhard. Met transformatie van het projectgebied naar een woningbouwlocatie is sprake van een afname van verharding. Er wordt een landschappelijke inpassing en een daktuin gerealiseerd en er is sprake van hemelwaterinfiltratie binnen het projectgebied. In hoofdstuk 6 van deze motivering wordt meer specifiek toegelicht hoe deze aanvraag past binnen de kaders van flora en fauna.

5.4.6 Inrichting en beheer openbare ruimte, verkeer en parkeren

De Koersnota Mobiliteit (2023) heeft als doel het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte, het toegankelijk en bereikbaar houden van basisvoorzieningen, het verduurzamen van de mobiliteit, het versterken van het economisch vestigingsklimaat, het vergroten van de verkeersveiligheid en het terugdringen van de hinder.

Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen, of deze toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor de verschillende typen wegen gelden en hoe het perceel aansluit op de openbare weg. Daarnaast is het van belang om inzicht te krijgen in de behoefte naar (extra) parkeervoorzieningen, van zowel auto als fiets, als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling en op welke wijze deze in het ontwerp worden ingepast.

Er moet een berekening worden gemaakt of het initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Is er geen sprake van extra verkeersbewegingen, dan moet dit toegelicht worden in de motivering. Is er wel sprake van extra verkeersbewegingen, dan moet ook de huidige verkeersintensiteit van de belangrijkste wegen rondom de ruimtelijke ontwikkeling worden bepaald. Er moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze het perceel aansluit op de openbare weg. De aansluiting moet voldoen aan de landelijke (CROW)-richtlijnen. Indien de aansluiting niet voldoet, dan vormt de ontsluiting van het perceel een belemmering voor het initiatief. In dat geval is het verstandig om contact op te nemen met de afdeling IBOR.

Het aantal (extra) parkeerplaatsen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling moet worden berekend. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de Nota Parkeernormen (2023). In deze nota is aangegeven welke parkeernormen gelden voor de verschillende functies en gebieden. Als uit de berekening blijkt dat er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan is het aspect autoparkeren geen belemmering voor het initiatief. Als er wel extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan moeten deze parkeervoorzieningen in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. Er moet inzichtelijk worden gemaakt waar deze parkeervoorzieningen op het perceel worden gepositioneerd. De eisen die genoemd zijn in de Nota Parkeernormen zijn van toepassing. Indien niet alle parkeerplaatsen ingepast kunnen worden, dan zijn er afwijkingsmogelijkheden.

Het aantal fietsparkeerplaatsen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling moet worden berekend. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de Nota Parkeernormen (2023). In deze nota is aangegeven welke parkeernormen gelden voor de verschillende functies. Het berekende aantal fietsparkeerplaatsen moet binnen het projectgebied worden gerealiseerd. Er moet inzichtelijk worden gemaakt waar deze fietsparkeerplaatsen zijn voorzien. De eisen die zijn genoemd in de Nota Parkeernormen zijn van toepassing.

5.4.6.1 Toets

In deze motivering is een verantwoording voor verkeer, auto- en fietsparkeren opgenomen in paragraaf 3.3. Volledigheidshalve wordt naar die paragraaf verwezen.

6 Omgevingsaspecten en milieu (omgevingswaarden)

6.1 Veiligheid

6.1.1 Externe veiligheid

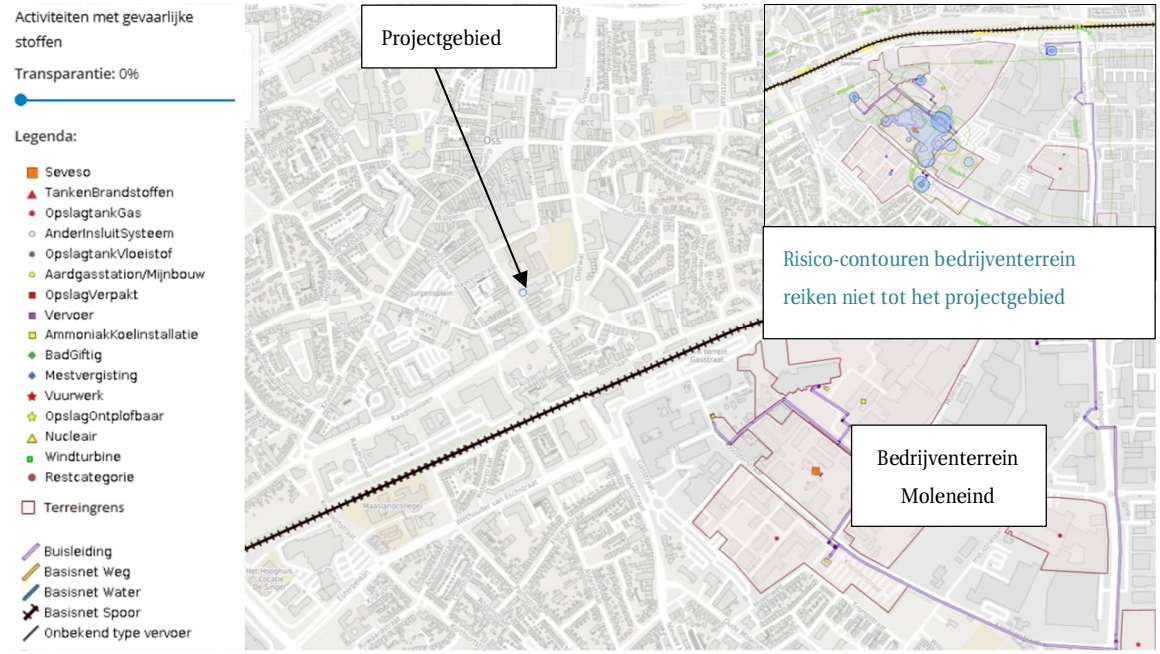
Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze wijziging van het omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

6.1.1.1 Toets

Activiteiten

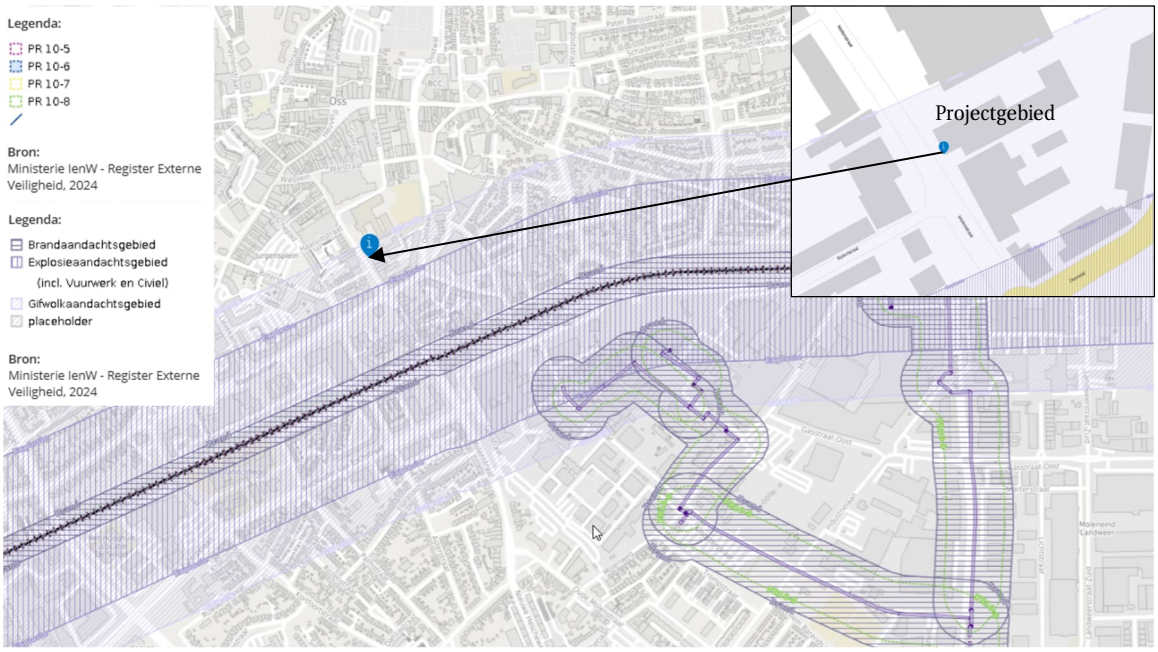
Het projectgebied is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid vanuit activiteiten. In de omgeving van het projectgebied bevindt zich geen risicobron. Binnen bedrijventerrein Moleneind zijn bedrijven met bedrijvencontouren gelegen. Deze contouren reiken niet tot over het projectgebied. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Het projectgebied is hierop aangeduid.



Figuur 26: Uitsnede kaart met de ligging van activiteiten in het kader van omgevingsveiligheid, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid

Transport

Het projectgebied is gelegen op een afstand van circa 260 meter ten noorden van het spoor (Route 64) en op een afstand van circa 540 meter tot een aardgasleiding (5.1.2e). Over het spoor en door deze leiding vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.



Figuur 27: Uitsnede kaart met de ligging van risico-contouren omgevingsveiligheid in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het brandaandachtsgebied van de ondergrondse aardgasleiding ligt op circa 420 meter afstand. Op deze afstand is er geen sprake van een risico binnen het projectgebied. Het transport van gevaarlijke

stoffen over het spoor, als onderdeel van het Basisnet, resulteert in een brandaandachtsgebied op circa 230 meter en een explosieaandachtsgebied op bijna 70 meter van het aandachtsgebied.

De ontwikkeling dient in het kader van de ligging binnen dit gebied in relatie tot het plan nader te worden onderbouwd. Derhalve is een onderzoek Omgevingsveiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 24 juni 2025 en rapportnummer R2501071A0 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Voorwaarden EV beleid
Het projectgebied is gevestigd in het centrum van Oss nabij het spoor dat deel uitmaakt van het Basisnet spoor. Het projectgebied ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied, waardoor volgens de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Oss een zwaarte 2 verantwoording groepsrisico nodig is. Het groepsrisico is onder de Omgevingswet vervangen door aandachtsgebieden. De verantwoordingsplicht blijft onveranderd.

Aandachtspunten voorwaarden verantwoording op basis van Beleidsvisie Externe Veiligheid
- *De gebouwen worden voorzien van eenvoudige afschakelbare en afsluitbare luchtbehandelingsinstallaties;*
- *Er is aandacht voor risicocommunicatie met de bewoners en aanwezigen en de overheid en hulpdiensten. In geval van een incident op het spoor zal gehoor worden gegeven aan de alarmeringen via WAS en NL-Alert om de deuren en ramen te sluiten en zullen de luchtbehandelingsinstallaties worden uitgeschakeld en afgesloten. Vervolgens dienen de personen binnen te blijven totdat de melding situatie veilig wordt gegeven.*

Planvorming en realisatie
Bij de planvorming en realisatie van het projectgebied is rekening gehouden en aansluiting gezocht met de gestelde voorwaarden uit de beleidsvisie EV van de Gemeente en handboek Omgevingsveiligheid. Een aantal maatregelen zullen worden getroffen zoals hierboven aangegeven. De Gemeente Oss zal advies aanvragen bij de Veiligheidsregio Brabant-Noord met betrekking tot dit initiatief. Indien nodig zal de initiatiefnemer nader met de overheid in overleg treden om het een en ander ten aanzien van de planvorming en de bescherming van de personen die in de gebouwen aanwezig zullen zijn te optimaliseren.

Dit plan is uitvoerbaar in relatie tot activiteiten en transport in relatie tot omgevingsveiligheid

6.1.2 Niet-gesprongen explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Een kans om de risico's door niet-gesprongen explosieven te beperken, is het opstellen en actueel houden van een risicokaart. Die kan burgers en bedrijven ondersteunen bij het voorbereiden van grond- en graafwerkzaamheden. Een groot risico is het onverwachts aantreffen van niet-gesprongen explosieven tijdens graaf- of andere grondwerkzaamheden.

6.1.2.1 Toets

Het projectgebied is gelegen binnen een gebied dat gedeeltelijk verdacht is voor voorkomen van niet gesprongen explosieven. Daarom is nader onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek, uitgevoerd door Saricon, met datum 12 juli 2025 en rapportnummer Kenmerk 25S058-VONCP-01 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusie en het advies uit dit onderzoek zijn opgenomen in deze motivering.

'Conclusie
Voor het onderzoeksgebied is een door AVG opgesteld historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten conflictperiode beschikbaar. In dit onderzoek is een deel van het onderzoeksgebied als verdacht aangemerkt. Omdat de door AVG gespecificeerde gegevens niet bij Saricon beschikbaar zijn, gaat Saricon op basis van een aanname uit van de aanwezigheid van Duitse en/of Geallieerde geschutmunitie van 2 cm t/m 155 mm, die in verschoten toestand kan worden aangetroffen.

De verticale afbakening (diepteligging) van het verdacht gebied is vastgesteld op 1,50 meter onder het maaiveld ten tijde van de Tweede Wereldoorlog. Vastgesteld is dat het maaiveld ten opzichte van de Tweede Wereldoorlog niet significant is gewijzigd.

Ten tijde van de Tweede wereldoorlog was het verdachte deel van het onderzoeksgebied grotendeels bebouwd. Dit is relevant omdat het CS-VROO hiervoor een specifieke richtlijn geeft. Hier was een postkantoor aanwezig. Gezien de functie van het gebouw lijkt het aannemelijk dat schade aan het gebouw als gevolg van mogelijke inslag van geschutmunitie onderzocht zou worden, en dat eventuele blindgangers daarbij aan het licht zouden komen. De kans dat zich onder het bestaande postkantoor nog blindgangers bevinden wordt daarmee als zeer klein ingeschat.

In de periode 1969-1972 werd dit gebouw gesloopt, waarna het huidige pand werd gebouwd. Saricon neemt aan dat hierbij grondroering heeft plaatsgevonden tot de maximale diepteligging van 1,50 meter onder het maaiveld. Eventueel aanwezige blindgangers zouden hierbij moeten zijn opgemerkt en verwijderd. Het geroerde gebied geldt daarom als onverdacht.

Er blijven minimale oppervlakten over die buiten de bouwcontouren vielen. Hoewel grondroering hier strikt genomen niet aantoonbaar is, lijkt de kans op het aantreffen van een explosief naar oordeel van Saricon zo klein, dat geadviseerd wordt de voorgenomen werkzaamheden op reguliere wijze uit te voeren.

Advies vervolgtraject
Binnen het onderzoeksgebied kunnen werkzaamheden zonder aanvullende onderzoeken en/of beheersmaatregelen uitgevoerd worden. Mochten bij werkzaamheden toch onvoorzien ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen, dan is het zaak dat een werkprotocol in werking wordt gesteld om het risico tot een minimum te beperken. De politie moet worden gewaarschuwd, die indien noodzakelijk de EOD van een eventuele vondst in kennis kan stellen.

Het projectgebied kan worden vrijgegeven in relatie tot het aspect niet gesprongen explosieven.

6.2 Water

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden regels van provincie en het waterschap betrokken. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

6.2.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

6.2.2 Waterschapsbeleid Waterschap Aa en Maas

Het waterschapsbeleid van Aa en Maas is reeds nader toegelicht in paragraaf 5.3 van deze motivering.

6.2.3 Gemeentelijk waterbeleid

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.

6.2.4 Toets

6.2.4.1 Beschermingsregime

Het projectgebied is niet gelegen binnen het beschermingsgebied of in de directe nabijheid hiervan. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.3.4 van deze motivering.

6.2.4.2 Bodem en grondwater

De bodemopbouw van het projectgebied is verkregen uit de TNO grondwaterkaarten en opgenomen in het voor het projectgebied uitgevoerd bodemonderzoek. Deze opbouw is in navolgende tabel opgenomen.

Geologische eenheid		
HL	Holocene afzetting	Zwak tot matig siltig fijn tot matig fijn zand
BX	Formatie van Boxtel	Zwak siltig fijn tot matig grof zand
BE	Formatie van Beegden	Zandige leem tot grind, uitkomst van Maasafzettingen
KR / PZWA	Formatie van Peize / Waalre	Fluviatiel wit of grijs grof zand en grind
OO	Formatie van Oosterhout	Middelgrof tot grof schelpenzand. Het bovenste deel bevat kleilagen
BR	Formatie van Breda	Mariene zanden en kleien

Tabel 7: Bodemopbouw binnen het projectgebied, TNO grondwaterkaart

De gemiddelde maaiveldhoogte binnen de gemeente Oss varieert van circa 2,2 meter +NAP (polder bij Lith) tot circa 15 meter (Herperduin). De algemene stromingsrichting van het grondwater is noordwestelijk. Dit stromingspatroon wordt bepaald door de ondergrondse afstroming van de hoger gelegen gebieden in Noord-Brabant. De stromingsrichting van het freatisch grondwater wordt hoogstwaarschijnlijk beïnvloed door de stand van de nabijgelegen Maas.

De bovengrond binnen het projectgebied bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak siltig, zeer fijn zand.

6.2.4.3 Huidig en toekomstig verhard oppervlak

Het projectgebied is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. De omvang van de verharding vermindert substantieel met dit plan.
Dit wordt nader uitgewerkt.

6.2.4.4 Hemelwaterinfiltratievoorziening

Met een bergingsopgave van 24 mm per m² verhard oppervlak en omvang aan verhard oppervlak van PM geldt ter plaatse een bergingsopgave van PM m³.
Realisatie voorziening PM.

6.3 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet.
De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en PM_5). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. Met name in aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de Rijksomgevingswaarden ten aanzien van PM_{10}. Oss ligt echter niet een aandachtsgebied als hiervoor bedoeld. Ook is Oss geen agglomeratie als bedoeld in artikel 2.38 Omgevingsregeling.

In de volgende gevallen toetst de gemeente Oss wél aan luchtkwaliteit als ze de activiteit wil toelaten (art 5.51 Bkl):

- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter;
- een wijziging van een tunnel waarbij de lengte minimaal 100 meter toeneemt;
- de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

6.3.1.1 Schone lucht akkoord

De Gemeente Oss is deelnemer van het Schone Lucht Akkoord. Het doel van het Schone Lucht Akkoord is het behalen van 50% gezondheidswinst in 2030 ten opzichte van 2016 in heel Nederland. Dit is gebaseerd op specifiek de Nederlandse bronnen. Het Schone Lucht Akkoord richt zich op beleid, activiteiten en maatregelen die een verdere afname van fijnstof en stikstofdioxide beogen en wel zodanig dat wordt voldaan aan de normstelling uit 2015 van de gezondheidsraad.
Het uitvoeringsprogramma Schone Lucht Akkoord van gemeente Oss loopt tot 2030 en jaarlijks wordt deze geactualiseerd en wordt er door het rijk een landelijke voortgangsrapportage opgesteld.

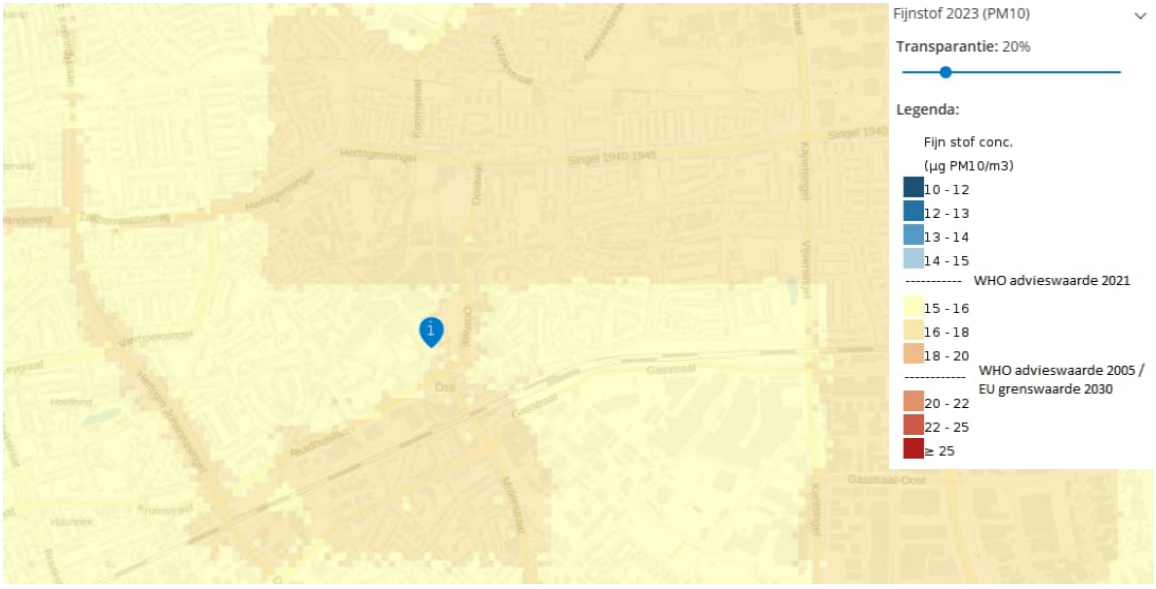
6.3.1.2 NIBM projecten

De wet maakt namelijk 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). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

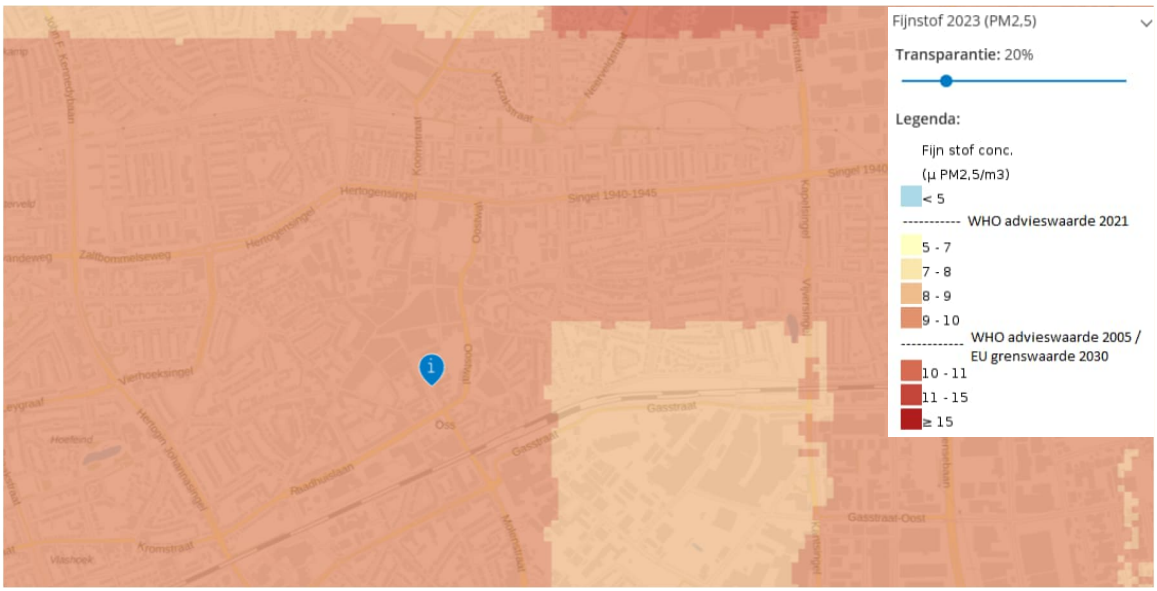
Het Bkl geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dieraantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof. Gemeente Oss heeft geen aanvullende eisen vastgesteld voor fijn stof of NO2.

6.3.1.3 Toets

De ontwikkeling binnen het projectgebied is geen ontwikkeling die toeziet op de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, een wijziging van een tunnel waarbij de lengte minimaal 100 meter toeneemt of de aanleg van een autoweg of een autosnelweg. De gemeente Oss toetst hiermee niet aan de luchtkwaliteit bij realisatie van de beoogde woningbouw. Er is geen sprake van een project dat In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er is sprake van realisatie van 64 woningen en er is hiermee geen sprake van overschrijding van de drempelwaarde van 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Navolgende figuren betreffen uitsneden van de kaarten met de waarden voor fijnstof voor het projectgebied en de omgeving hiervan.



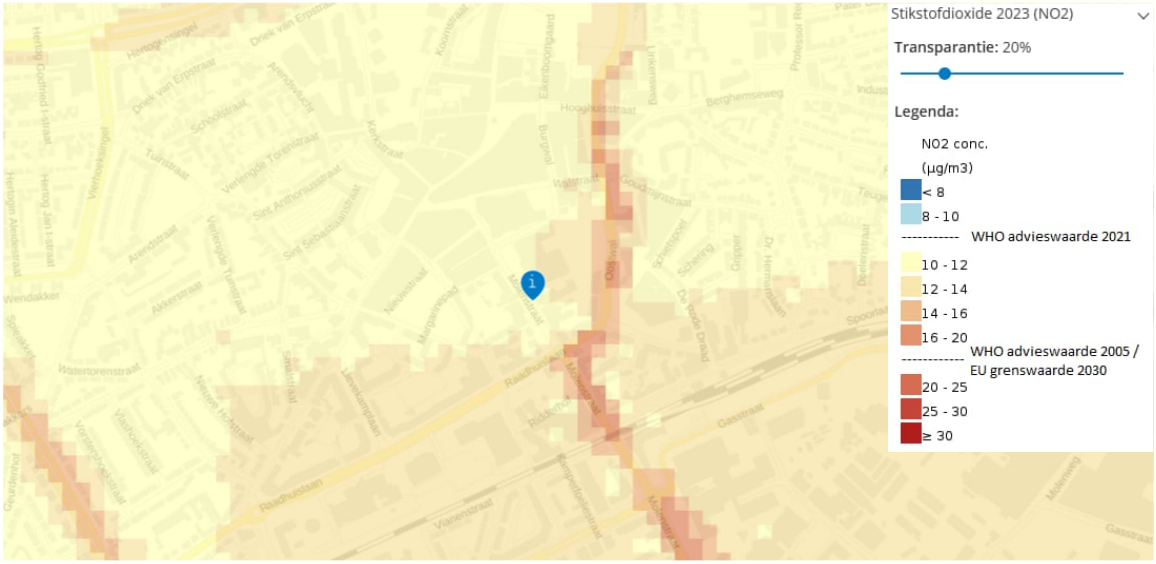
Figuur 28: Uitsnede kaart met fijnstof PM_{10}, waarop de ligging van het projectgebied met een blauwe marker is aangeduid (RIVM, 2023)



Figuur 29: Uitsnede kaart met fijnstof PM2,5, waarop de ligging van het projectgebied met een blauwe marker is aangeduid (RIVM, 2023)

Binnen het projectgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 16 µg/m³.
De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 9 µg/m³. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarden. De realisatie van dit plan is in het kader van fijnstof in relatie tot ETFAL geen bezwaar.

Volgens de Europese richtlijn luchtkwaliteit geldt een grenswaarde voor stikstofdioxide van een jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 µg/m³. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de waarden voor stikstofdioxide voor het projectgebied en de omgeving hiervan.



Figuur 30: Uitsnede kaart met Stikstof NO_2, waarop de ligging van de besluitlocatie met een blauwe marker is aangeduid (RIVM, 2023)

Binnen het projectgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 12 µg/m³. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarde. De realisatie van dit plan is in het kader van stikstof in relatie tot de toetst aan de toets aan een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie geen bezwaar.

6.4 Gezondheid

6.4.1 Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermings-middel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

6.4.1.1 Toets

Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied en is volledig omsloten door stedelijke functies. Er is geen sprake van (mogelijk) agrarisch gebruik. Er is geen sprake van mogelijke toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor deze aanvraag.

6.4.2 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM_{10}) in Nederland.
Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit maken.
Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen.
De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht.
Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine.
Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

6.4.2.1 Toets

Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied van Oss. Er is geen sprake van de ligging van veehouderijen in de omgeving. Het projectgebied is niet gelegen binnen een endotoxinecontour van een veehouderijbedrijf.

6.4.3 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

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

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

6.4.3.1 *Toets*

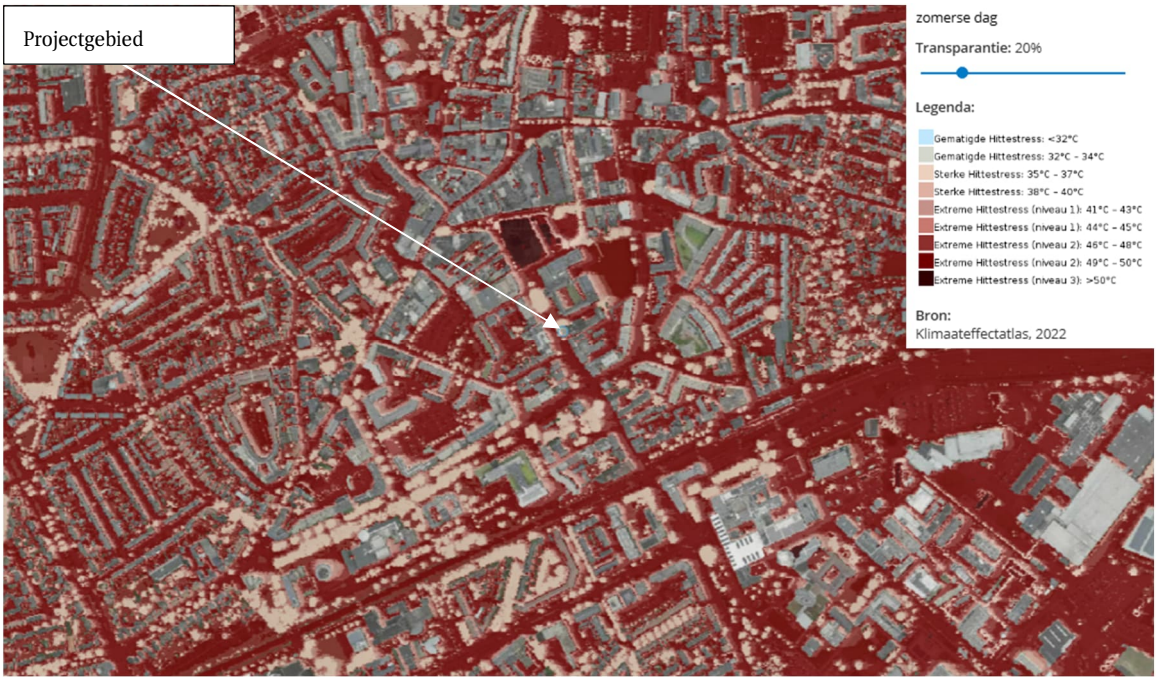
Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied van Oss. Er is geen sprake van de ligging van veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 2 kilometer vanuit het projectgebied is geen sprake van de ligging van een geitenhouderij. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor deze aanvraag.

6.4.4 Hittestress

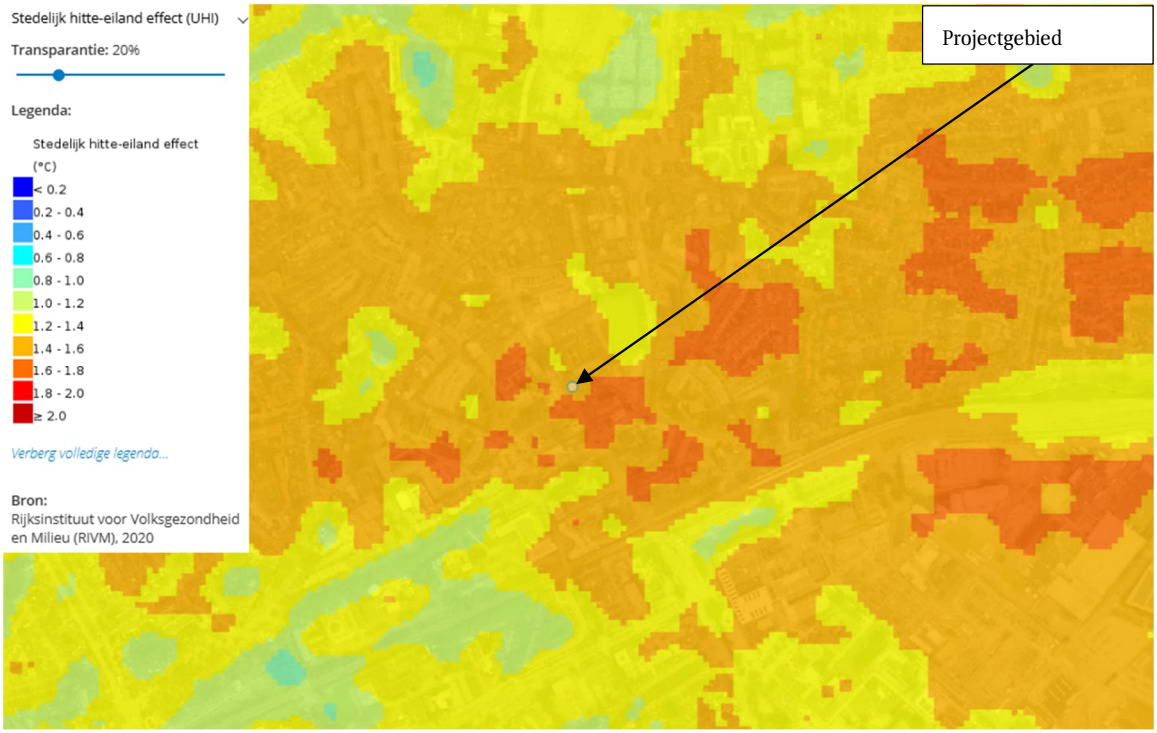
Steden warmen sneller op dan landelijk gelegen gebieden door het hitte-eiland effect. Dit komt omdat zonlicht meer geabsorbeerd wordt door donkere oppervlakken, zoals asfalt, maar ook langer vastgehouden wordt. Daarnaast is er in steden een lagere windsnelheid door gebouwen en minder natuurlijke evaporatie. Hoge temperaturen hebben nadelige gevolgen voor de gezondheid van de mens. Als de buitentemperatuur boven de 20°C uitkomt en de luchtvochtigheid hoog is, neemt het risico op hittestress toe. Door tijdig de juiste maatregelen te nemen wordt stress en gezondheidsproblemen bij mens en dier voorkomen.

6.4.4.1 *Toets*

Het projectgebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Oss. De locatie is in de huidige situatie geheel verhard. Op warme dagen is sprake van een extreem hittestress niveau (niveau 2). Navolgende figuren betreffen uitsneden van een kaart met de hittestress en het hitte-eiland effect in beeld gebracht in de huidige situatie.



Figuur 31: Uitsnede kaart met gevoelstemperatuur op een warme dag, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid (2022)



Figuur 32: Uitsnede kaart met stedelijk hitte-eiland effect, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid (2020)

Met dit project wordt de locatie getransformeerd naar een woningbouwlocatie. De omvang van aan verhard oppervlak neemt hierbij af. In samenhang met dit project wordt een tuin en een daktuin aangelegd. Dit plan draagt bij aan de vermindering van hittestress.

6.4.5 Hoogspanningsverbindingen

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving. Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor ‘magneetvelden’ geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspannings-verbindingen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van ‘geluid’ geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

6.4.5.1 Toets

Door het stedelijk gebied van Oss is een hoogspanningsverbinding gelegen. Dit betreft een 150 KV hoogspanningslijn die zich op een afstand van 940 meter ten noorden en 1.750 meter ten oosten van het projectgebied bevindt. Op zodanige afstand vindt geen beïnvloeding plaats. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de ligging van hoogspanningsverbindingen ten opzichte van het projectgebied.



Figuur 33: Uitsnede kaart met de ligging van hoogspanningslijnen ten opzichte van het projectgebied

De ligging van de hoogspanningsverbinding heeft geen belemmering voor dit project tot gevolg.

6.4.6 Straling

Een antenne zet stroom om in een radiogolf. De natuurkundige term voor radiogolf is elektromagnetisch veld of elektromagnetische straling. Teveel elektromagnetische straling kan de gezondheid schaden. Elektromagnetische straling van antennes kunnen het lichaam opwarmen. Andere effecten op de gezondheid zijn niet aangetoond. Sommige mensen melden wel klachten over de gezondheid zoals hoofdpijn, slapeloosheid en duizeligheid. Daarom moet de straling van antennes voor mobiele communicatie onder een bepaalde grens blijven. Ook 5G-antennes moeten voldoen aan deze internationale grenswaarden voor elektromagnetische straling. Er is en wordt veel onderzoek gedaan naar antennes en gezondheid. De Gezondheidsraad stelt in een advies uit 2020 aan de Tweede Kamer dat een verband tussen blootstelling aan elektromagnetische velden van antennes en negatieve gezondheidseffecten niet is aangetoond en ook niet waarschijnlijk is. Tegelijk zijn negatieve gezondheidseffecten niet uit te sluiten. De Gezondheidsraad adviseert onderzoek te blijven doen, onder andere naar 5G. Op dit moment voert de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) een grootschalige analyse uit naar antennes en gezondheid.

6.4.6.1 Toets

In Nederland blijft de gemeten straling van 5G-antennes onder de grenswaarden. Rondom de zendmast is in de huidige situatie al woonbebouwing gelegen. Binnen het projectgebied staan zendmasten voor GSM/LTE/5G/vast/overig. Op 27 maart 2023 is een meting uitgevoerd nabij het projectgebied aan de Molenstraat. Het resultaat van de meting betrof 0,002813 W/m². Ruimschoots onder de blootstellingslimiet (2 W/mm²). Deze meting is echter op grotere afstand van de bron gedaan dan het beoogde plan. Echter is het verschil tussen de meting (0,0002813) en de toegestane omvang (2) zo groot dat aangenomen kan worden dat er geen sprake is van een waarde boven de toegestane norm.

6.5 Geluid

6.5.1 Geluid door activiteiten

In een omgevingsplan moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (art. 5.59 Bkl). Dat is het geval bij het toelaten van een activiteit op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw dat is toegestaan. En bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door een activiteit op een locatie die is toegestaan, anders dan het wonen. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (art. 5.59 Bkl).

Bij toelaten van een activiteit, gemeenteweg, waterschapsweg, lokale spoorweg of geluidgevoelig gebouw op een locatie houdt het bevoegd gezag in ieder geval rekening met geluid. Deze instructieregel bevat geen concreet kwaliteitsniveau voor geluid. Daarom heeft het bevoegd gezag een grote beoordelingsvrijheid. Voor de volgende activiteiten gelden verschillende specifieke instructieregels:

- standaardactiviteiten (paragraaf 5.1.4.2.1 en 5.1.4.2.2 Bkl);
- specifieke activiteiten (paragraaf 5.1.4.2.1 en 5.1.4.2.3 Bkl);
- activiteiten op industrieterrein met een geluidproductieplafond (gpp);
- 'activiteiten in de openbare buitenruimte' en evenementen ((paragraaf 5.1.4.2.1 en artikel 5.73 (uitzonderingen geluidbronnen) Bkl.

De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

6.5.1.1 *Toets*

De ontwikkeling grenst aan de bestemming maatschappelijk alwaar in de huidige situatie het Titus Brandsmalyceum gevestigd is. Vanwege de toevoeging van geluidgevoelige gebouwen op korte afstand hiervan wordt een onderzoek industrielawaai noodzakelijk geacht. Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 26 augustus 2025 en rapportnummer ROM250040.001.004/JME behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Ruimtelijke procedure

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)	• Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige gebouwen niet overal aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. • Gemotiveerd wordt verzocht af te wijken naar stap 3 uit de VNG-publicatie zijnde 55 dB(A) etmaalwaarde. • Voor de gevel 't 01 noordgevel' op 1,7 meter en 4,7 meter hoogte dienen aanvullende maatregelen getroffen te worden. • Buitenplanse inpassing is mogelijk.
Maximaal geluidniveau (L_{Amax})	• Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde. • Buitenplanse inpassing is mogelijk.
Indirecte hinder	• Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de locatie voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. • Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Tabel 9: Conclusies geluidniveau

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.5.2 Geluid door wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalde binnen welke zone van een (spoor)weg, onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting van die weg op nieuwe geluidgevoelige gebouwen. De geluidzones zijn in het Bkl teruggekeerd onder de naam geluidaandachtsgebieden. Deze gebieden worden als fysiek geografisch gebied vastgelegd in het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO).

Voorheen gold in beginsel voor geluidgevoelige objecten een streefwaarde voor het geluid, de voorkeurswaarde. Met een hogere waarde besluit kon het bevoegd gezag een hogere waarde dan de voorkeurswaarde vaststellen. De hogere waarde kende ook een bovengrens, de zogenaamde maximale ontheffingswaarde. In het Bkl zijn nieuwe termen geïntroduceerd:

a. Standaardwaarde (voorheen: voorkeurswaarde): een geaccepteerd geluidsniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken, en
b. Grenswaarde (voorheen: maximale ontheffingswaarde): een grens waarbij alleen bij uitzondering en met geluidbeperkende maatregelen (nieuwe) geluidgevoelige gebouwen kunnen worden toegestaan.

Nieuw is dat de standaardwaarden en de grenswaarden voor gevels van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden bijna allemaal zijn verhoogd ten opzichte van de huidige waarden. In de volgende tabel staan de nieuwe waarden van de verschillende geluidbronsoorten weergegeven:

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
rijkswegen, provinciale wegen	50	60	65
gemeentewegen en waterschapswegen	53	70	70
hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55	65	70
industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Tabel 8: Standaardwaarden en grenswaarden geluid

Gemeentebesturen kunnen nu alleen een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toestaan, tot aan de grenswaarde, als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden.

6.5.2.1 *Toets*

Het projectgebied is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van enkele gemeentewegen (Molenstraat, Raadhuislaan, Oostwal, Carmelietenstraat, Boterstraat) en de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen waardoor een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd dient te worden. Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 4 juni 2025 en rapportnummer Rm250096aaA0.jufo_01 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

'Gemeentewegen

- *De standaardwaarde wordt wel, maar de grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 58 dB. De standaardwaarde wordt ter plaatse van 18 appartementen overschreden.*
- *De gemeente Oss dient aan de hand van voorliggend onderzoek een afweging te maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan.*
- *In de voorliggende situatie kan als uitgangspunt worden aangedragen dat de appartementen bestaande bebouwing vervangen.*
- *Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren.*
- *De geluidbelasting kan daarmee mogelijk worden teruggebracht tot de standaardwaarde of lager. De kosten voor deze maatregel voor de Molenstraat worden geraamd op € 90.000,- (200 meter x 9 meter x € 50,-) en is daarmee niet financieel doelmatig. Bovendien stuit deze maatregel op overwegende bezwaren van technische aard.*
- *Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren kan ertoe leiden dat wordt voldaan aan de standaardwaarde. Zou de afstand tot de weg worden vergroot, van 3 naar 10 meter, dan zal de geluidbelasting op de voorgevel met circa 5 dB afnemen, waarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde. Echter uit stedenbouwkundig oogpunt is het verder van de weg plaatsen niet wenselijk: de woningen zijn*

in aansluiting op de lintbebouwing gesitueerd. Bovendien biedt het kavel waarop de bebouwing gesitueerd is geen mogelijkheden om de gebouwen in huidige opstelling verder naar achteren te verplaatsten.

- *Het plaatsen van een geluidscherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm ter plaatse van de voorgevel aan de Molenstraat is niet realistisch, omdat deze gevel grenst aan de openbare weg en er dus geen ruimte is om het plaatsen van een scherm mogelijk te maken.*
- *De gemeente Oss is op het moment van schrijven van het rapport bezig met het opstellen van een nieuw geluidbeleid. Vanuit de gemeente is daarom verzocht om te toetsen aan de huidige wetgeving Omgevingswet. In het ontwerp dient sprake te zijn van minimaal een geluidluwe gevel per appartement. Dit is vrijwel overal het geval, behalve op verdieping 5 bij appartement 22. Hier worden twee gevels belast, de geluidbelasting op de voorgevel bedraagt 56 dB en op de zijgevel 55 dB. Beide waardes liggen boven de standaardwaarde.*
- *Het huidige ontwerp voldoet dus nog niet aan deze door de gemeente gestelde eis. Bij de verdere planuitwerking moet worden bekeken op welke manier kan worden voldaan.*

Spoorweg
De geluidbelasting ten gevolge van de spoorweg is maximaal 52 dB waarmee aan de standaardwaarde wordt voldaan. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van de spoorweg geen restricties op aan het plan.

Gecumuleerd geluid

- *De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 58 dB, dit is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort gemeentewegen. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.*
- *Om een beoordeling van het gecumuleerd geluid te kunnen maken zou gebruik gemaakt kunnen worden van de beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid. Binnen deze methode wordt de optredende geluibelasting ingedeeld in verschillende classificaties. In het rapport is de methode opgenomen.*
- *Ter plaatse van de voorgevel aangrenzend aan de Molenstraat is sprake van een de kwalificatie Matig. Voor de overige gevels geldt de kwalificatie Redelijk tot Zeer goed.*

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving
Het gezamenlijk geluid is maximaal 59 dB. Conform het Bbl worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB. In tabel 4.3 in het onderzoeksrapport is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.'

Het aspect geluid door wegverkeer vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling. Het project is uitvoerbaar mits de vereiste geluidwering wordt gehanteerd.

6.6 Trillingen

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen (paragraaf 5.1.4.4., art. 5.83 Bkl). Dat geldt bij het toelaten van een activiteit op een locatie, anders dan wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een toegestaan trillinggevoelig gebouw (art. 5.79 Bkl). Dat geldt ook bij het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een toegestane activiteit, anders dan het wonen (art. 5.79 Bkl). Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (art. 5.83 Bkl).

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Verkeer over een oneffen wegdek kan ook trilling veroorzaken. Bij het passeren van vooral zware voertuigen, zoals vrachtwagens en bussen, kunnen trillingen ontstaan met een kortdurend karakter. De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheid, zoals bij een brug. Meestal speelt het aspect trillingen geen rol bij de ruimtelijke inpassing.

6.6.1 Toets

In de directe nabijheid van het projectgebied is geen sprake van trillingen door activiteiten.
Ook zal gezien het wegdek in de omgeving geen trillingshinder worden ondervonden van verkeer.

6.7 Bodem

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen de besluitlocatie is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

6.7.1 Toets

Door Aelmans Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, inclusief asbest.
Dit onderzoek met datum 8 november 2023 en rapportnummer N230395.009 is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit dit onderzoek volgt de volgende aanbeveling:

'De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie zijn, vooralsnog, geen zwaarwegende milieu-hygiënische bezwaren aan te voeren.'

De tabel met conclusies uit dit onderzoek is hierna opgenomen.

Resultaat bovengrond	Plaatselijk licht verhoogde gehaltes zware metalen, PAK en minerale olie. Ter plaatse van boring 13 matig verhoogd gehalte lood.
Resultaat ondergrond	> AW+I /2
Resultaat grondwater	< Streefwaarde
Conclusie	Plaatselijk lichte tot matig verontreinigd met zware metalen, PAK en/of minerale olie.
Aanbevelingen	De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie zijn, vooralsnog, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.
Aandachtspunten	Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing: - Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar als de ontvangende bodem dezelfde kwaliteit heeft; - Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing, als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 protocol 1001; - Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk. Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.

Tabel 9: Tabel met conclusies uit het bodemonderzoek

6.8 Geur

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun

omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

6.8.1 Geur door activiteiten

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

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

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau.

6.8.1.1 Toets

Het projectgebied is gelegen in het stedelijk gebied van Oss. Het bedrijventerrein Moleneind is op een afstand van meer dan 500 meter ten zuidoosten van het projectgebied gelegen. De contouren voor geur vanuit activiteiten reiken niet tot over het projectgebied.

6.8.2 Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf

De bruidsschat maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Oss heeft een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de ‘Geurgebiedsvisie 2013’ en de ‘Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017’. De gemeente 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.

De geurverordening wordt automatisch onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De gemeente hoeft geen actie te ondernemen (artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet). Dit betekent dat de normen hiervan zoals deze zijn opgenomen in de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017’ nog geldend zijn. In de Verordening geurhinder en veehouderij

gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd.

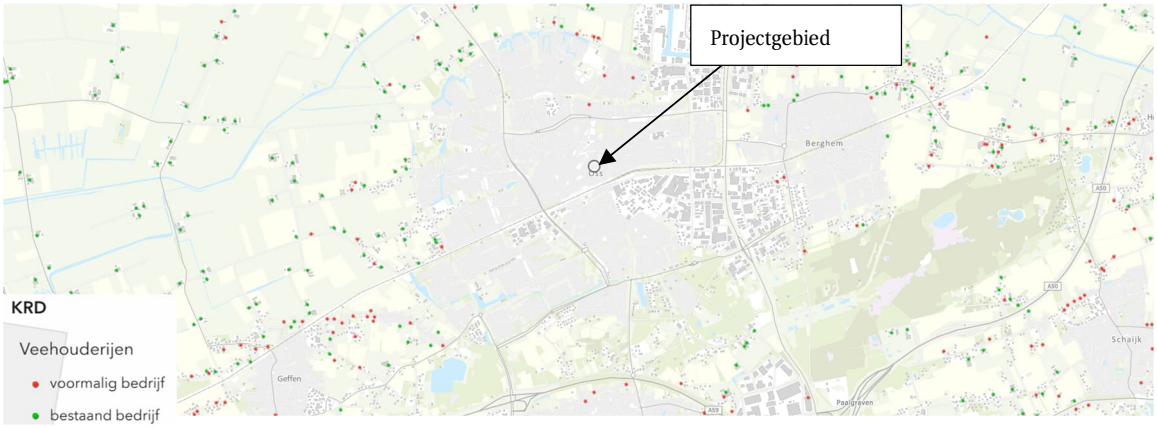
Conform Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:
Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het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

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

Tabel 10: Tabel met geurnormen gemeente Oss

6.8.2.1 Toets

Het projectgebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Oss. Er geldt hiermee een geurnorm van 1,0 OU voor de voorgrondbelasting. Er zijn in de kern Oss geen veehouderijen gelegen. Hierna is een uitsnede weergegeven van de veehouderijbedrijvenkaart, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid ten opzichte van veehouderijbedrijven. Er zijn, gezien de afstand van het projectgebied tot bedrijven geen geurhindercontouren over het projectgebied gelegen.



Figuur 34: Uitsnede kaart met ligging van veehouderijen in de omgeving van Oss. Het projectgebied is aangeduid

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve

achtergrondbelasting (peildatum 10 oktober 2024) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarbij de ligging van het projectgebied is aangeduid met de blauwe marker.



Figuur 35: Uitsnede kaart met achtergrondbelasting en leefklimaat rondom Oss en in de omgeving van het projectgebied

Binnen het projectgebied is sprake van een achtergrondbelasting van minder dan 3 oue/m³, waarmee op basis hiervan sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat in relatie tot geur afkomstig van veehouderijen.

Herontwikkeling van het projectgebied mag de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen niet belemmeren. Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Met dit project is geen sprake van belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijbedrijven.

6.9 Bescherming van Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: ‘monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'.
Onder 'ander cultureel erfgoed’ gaat het zowel om roerend erfgoed (‘cultuurgoederen’) als om immaterieel cultureel erfgoed, voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

6.9.1 Archeologie

De gemeente moet bij het vaststellen van een omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit is geregeld in artikel 5.130 lid 1 van het Bkl. Deze monumenten worden bij voorkeur in situ (ter plekke) behouden (verwijzing naar verdrag van Valletta in artikel 2.28, onder a, van de Omgevingswet). Een archeologisch monument is een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen (begripsbepaling

Omgevingswet / artikel 1.1 Erfgoedwet). Een aantoonbaar te verwachten archeologisch monument is een op basis van archeologische, bodemkundige of historische informatie op een locatie te verwachten archeologisch monument (artikel 2.28 onder a Omgevingswet / amendement-Ronnes (Kamerstukken II 2014/15, 33 962, nr. 162)).

Binnen de gemeente Oss wordt al 50 jaar professioneel archeologisch onderzoek gedaan. Op basis van vele archeologische onderzoeken, bodemverstoringsinformatie, bodemkundige en historische informatiebronnen zijn gedetailleerde archeologische verwachtingskaarten opgesteld. Deze kaarten voldoen daarmee aan de geformuleerde aantoonbaarheid verplichting.

In beginsel moeten projecten die kleiner zijn dan 100 m² worden vrijgesteld van een archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Maar de gemeente kan in een omgevingsplan een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vastleggen (artikel 5.130 lid 5 Bkl). De gemeente Oss heeft er in haar archeologiebeleid voor gekozen om inderdaad andere oppervlaktes hiervoor vast te stellen.

Het archeologiebeleid van de gemeente Oss is in 2015 voor het laatst vastgelegd. Onderdeel van de vaststelling is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd en gemotiveerd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld. Dit is weergegeven in navolgende tabel.

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument	0 m² / 0 cm -Mv
Archeologisch (AMK-) monument	0 m²/ 30 cm -Mv
Beschermd stadsgezicht Ravenstein	35 m² / 30 cm -Mv
Historische stads-/dorpskern	50 m² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde	100 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein Middelhoge verwachtingswaarde	1000 m² / 30 cm -Mv
Lage verwachtingswaarde	5 hectare / 30 cm -Mv
Reeds onderzocht	Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.
Verstoord	Geen onderzoeksplicht

Tabel 11: Tabel normering archeologisch onderzoek binnen de gemeente Oss

6.9.1.1 Toets

Door KSP Archeologie wordt thans een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 19 december 2025 en rapportnummer 25053 behoort als bijlage bij deze motivering.
De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

'Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het grootste deel van het plangebied binnen de historische stadskern van Oss met uitzondering van het ten noordoosten gelegen toegangspad. Daarnaast geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor alle andere archeologische perioden (Paleolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting nader gespecificeerd per periode/bijgesteld.

Op basis van de landschappelijke ligging op mogelijk een dekzandrug dan wel binnen een zone met dekzandwelvingen en de archeologische onderzoeksmeldingen en vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is op basis van de historische ontwikkeling een hoge verwachting toegekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de onverstoorde natuurlijke ondergrond zich bevindt op een diepte vanaf respectievelijk 205 cm -mv in boring 1, 170 cm -mv in boring 2 en 245 cm -mv in boring 3 (respectievelijk 5,35 m, 6,03 en 5,40 m +NAP), dit is tevens het potentiële archeologische niveau, waar vanaf archeologische resten kunnen worden aangetroffen. De onverstoorde natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzand die ten dele is verspoeld. De oorspronkelijk was waarschijnlijk een podzolbodem, die door het gebruik als akkerland voor het grootste deel of zelfs geheel is verploegd en opgenomen in de enkeergrond (boring 3). Hierbij wordt opgemerkt dat in boring 3 sprake is van een scherpe overgang van de Aapb-horizont naar de C-horizont, waardoor het mogelijk geen echte enkeerdgrond is. Op basis hiervan is de middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum naar laag bijgesteld en blijft de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de hoge verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is niet van toepassing, omdat het onderzoek geen waarderend karakter heeft.

Beantwoording van de onderzoeksvragen
- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
De onverstoorde natuurlijke ondergrond is aangetroffen vanaf respectievelijk 205 cm -mv in boring 1, 170 cm -mv in boring 2 en 245 cm -mv in boring 3 (respectievelijk 5,35 m, 6,03 en 5,40 m +NAP). In boring 1 is matig fijn zand aangetroffen dat scherp aanvoelde en geïnterpreteerd is als verspoeld dekzand dan wel fluvioperiglaciaal zand behorend tot de Formatie van Boxtel. In boring 2 is zeer fijn zand aangetroffen dat goed was afgerond en geïnterpreteerd is als dekzand behorend tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel. In boring 3 is zeer fijn zand aangetroffen met daarnaast een bijmenging van grovere zandkorrels en is geïnterpreteerd als verspoeld dekzand. In boring 1 is het zand afgedekt door een circa 30 cm dikke bouwvoor met daarboven een 170 cm dik opgebracht pakket grond (mengsel) met een 5 cm dikke stoeptegel. In boring 2 is het zand door een 170 cm dik opgebracht pakket grond (mengsel) met een 5 cm dikke stoeptegel. In boring 3 is het zand afgedekt door een 65 cm dikke bouwvoor met daarboven een 175 cm dik opgebracht pakket grond (mengsel) met een 5 cm dikke stoeptegel.

In boring 1 is vanaf 175 cm -m een 20 cm dikke begraven Apb-horizont (begraven bouwvoor) aangetroffen die daaronder over een diepte van 10 cm was verploegd met het zand van de C-horizont, waaronder de C-horizont volgde. In boring 2 is vanaf 170 cm -mv een 20 cm dikke begraven Bsb-horizont van een podzolbodem aangetroffen, die daaronder overging in het zand van de C-

horizont. In boring 3 is vanaf 180 cm een 65 cm dikke begraven Aap-horizont (opgebracht humeus dek/bouwvoor) aangetroffen, die daaronder overging in het zand van de C-horizont. Op grond van boring 3 en boring 2 wordt geconcludeerd dat er oorspronkelijk waarschijnlijk een podzolbodem aanwezig was, die door het gebruik als akkerland voor het grootste deel of zelfs geheel is verploegd en opgenomen in de enkeergrond.

- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied op basis van het bureauonderzoek en wordt deze door het veldonderzoek bevestigd?
Op basis van het bureauonderzoek was aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd was op basis van de historische ontwikkeling een hoge verwachting toegekend. Dat de onverstoorde natuurlijke ondergrond zich bevindt op een diepte vanaf respectievelijk 205 cm -mv in boring 1, 170 cm -mv in boring 2 en 245 cm -mv in boring 3 (respectievelijk 5,35 m, 6,03 en 5,40 m +NAP), dit is tevens het potentiële archeologische niveau, waar vanaf archeologische resten kunnen worden aangetroffen. De onverstoorde natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzand die ten dele is verspoeld. De oorspronkelijk was waarschijnlijk een podzolbodem, die door het gebruik als akkerland voor het grootste deel of zelfs geheel is verploegd en opgenomen in de enkeergrond (boring 3). Hierbij wordt opgemerkt dat in boring 3 sprake is van een scherpe overgang van de Aapb-horizont naar de C-horizont, waardoor het mogelijk geen echte enkeerdgrond is. Op basis hiervan is de middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum naar laag bijgesteld en blijft de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de hoge verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

- Is een (deels) intact potentieel niveau aanwezig en zo ja, op welke diepte en wordt deze bedreigd door de voorgenomen bodemingrepen?
De onverstoorde natuurlijke ondergrond aangetroffen vanaf respectievelijk 205 cm -mv in boring 1, 170 cm -mv in boring 2 en 245 cm -mv in boring 3 (respectievelijk 5,35 m, 6,03 en 5,40 m +NAP), dit is tevens het potentiële archeologische niveau, waar vanaf archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Wanneer binnen het plangebied graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 1,4 m beneden maaiveld (buffer van 0,3 m ten opzichte van het archeologische niveau conform Roorda e.a. 2016) kunnen archeologische resten verloren gaan.

4.3 Selectieadvies
Indien de bodemingrepen voor de nieuwbouw dieper reiken dan 1,4 m -mv adviseert KSP Archeologie om een archeologisch vervolgonderzoek te laten voeren.

Mochten de ingrepen dieper reiken dan 1,4 m -mv, dan adviseert KSP Archeologie een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.
Voor dit gravende archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het onderzoek vastgelegd.

Met dit project is geen sprake van roering van de gronden met een diepte van meer dan 1,4 m-mv. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Dit project is uitvoerbaar in relatie tot het aspect archeologie.

Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

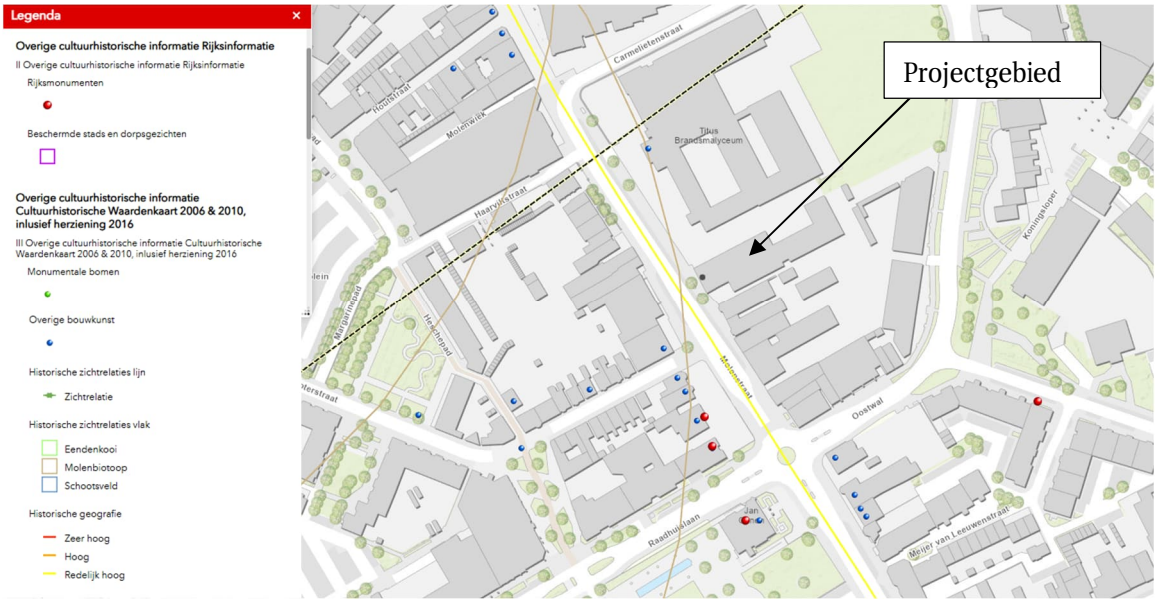
6.9.2 Cultuurhistorie

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

6.9.2.1 Toets

Het projectgebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Oss aan de Molenstraat. De Molenstraat is een historische verbindingsroute naar het centrum en is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een weg met redelijke hoge historisch geografische waarden. Deze aanvraag heeft geen consequenties voor de waarden van deze weg. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid.



Figuur 36: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid

Het projectgebied is gelegen aan een route naar het centrum van Oss, waaraan vanaf circa 1900 statische villa's zijn gebouwd. Binnen het projectgebied is de markante bebouwing eerder al gesloopt en in circa 1970 vervangen door het huidige pand, dat geen fraai aanzicht in het straatbeeld geeft. In de omgeving van het projectgebied zijn een aantal panden uit de periode 1900-1930 wél behouden gebleven. Deze panden zijn aangeduid als Rijks- of gemeentemomenten. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Erfgoedatlas, waarop deze bebouwing is uitgelicht.



Figuur 37: Uitsnede kaart uit de Erfgoedatlas, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid

Aan de Molenstraat zijn een aantal Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten gelegen. De Rijksmonumenten in de directe omgeving betreffen de navolgende panden:

- Molenstraat 61, stadsvilla, woonhuis uit 1988;
- Molenstraat 63, fabrikantenvilla, woonhuis uit 1890;
- Molenstraat 65, Villa Constance, woonhuis uit 1988;

Navolgende figuur geeft deze panden in het straatbeeld weer.







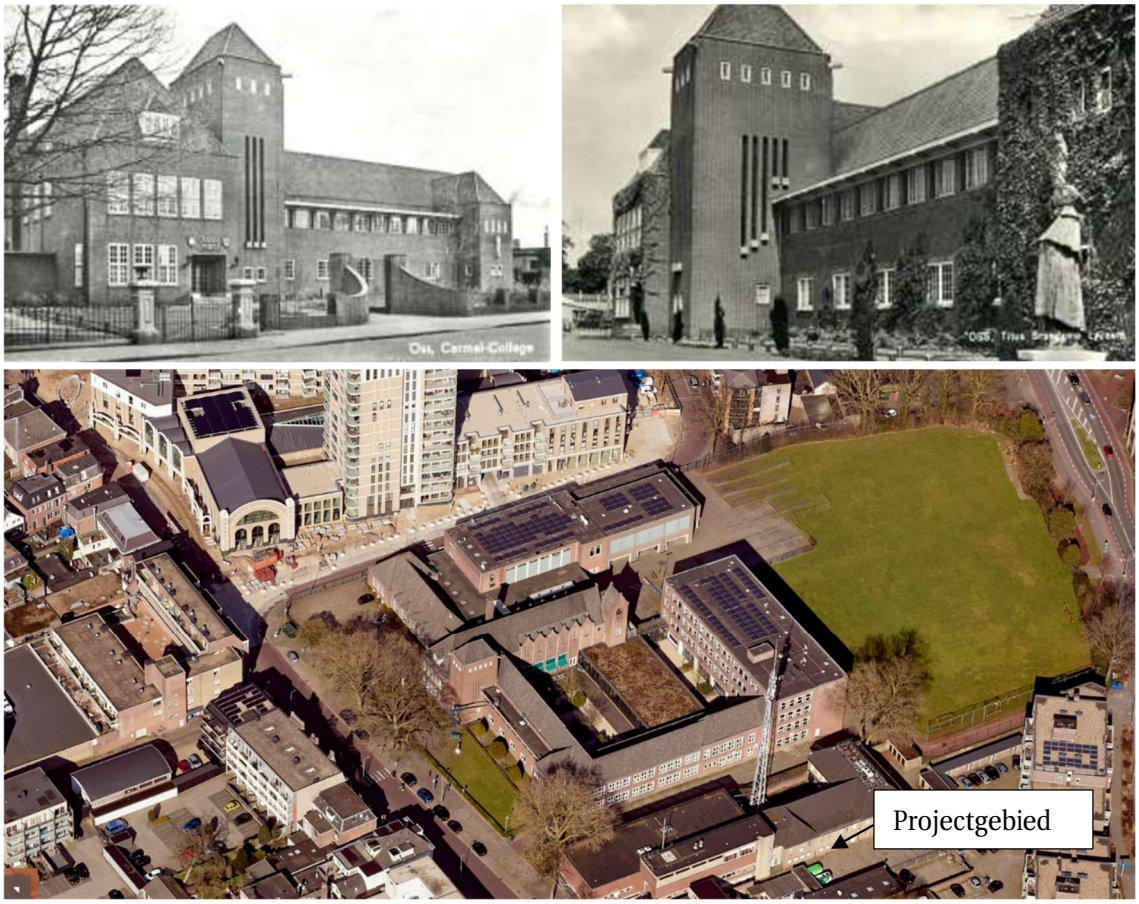


Figuur 38: Beeld met Rijksmonumenten in het straatbeeld, gelegen ten zuiden van het projectgebied aan Molenstraat 61, 63 en 65

Daarnaast zijn aan de Molenstraat een aantal gemeentelijke monumenten gelegen. Dit betreft de panden aan:

- Molenstraat 3, woonhuis;
- Molenstraat 13 en 13a, winkel/woonhuis;
- Molenstraat 15, winkel/woonhuis;
- Molenstraat 30 Titus Brandsma Lyceum;
- Molenstraat 53-55-55a, Boterstraat 1a, kantoor;
- Molenstraat 56, woonhuis;
- Molenstraat 57, villa;
- Molenstraat 59, villa,
- Molenstraat 62, herenhuis,
- Molenstraat 64, herenhuis;
- Molenstraat 72, woonhuis;
- Molenstraat 74-76, winkel/woonhuis;
- Molenstraat 81, Hotel/restaurant;
- Molenstraat 130, Villa;
- Molenstraat 159, Leerfabriek Van Maasakker.

Naast het projectgebied ligt het Titus Brandsmalyceum. Dit pand is cultuurhistorisch waardevol. De school is in 1923 gestart door de paters Carmelieten, met als drijvende kracht pater Titus Brandsma. Zij konden daartoe beschikken over de villa die margarinefabrikant Jan Jurgens (18350-1913) als erfenis naliet. In 1948 werd de oorspronkelijke naam ‘Carmelcollege’ gewijzigd in ‘Titus Brandsmalyceum, naar de oprichter van de school. De villa op deze locatie werd al snel te klein voor de school. In 1926/1928 werd een nieuw schoolgebouw naast de villa gerealiseerd. In 1953 is de villa gesloopt en is het schoolgebouw uitgebreid. Navolgende figuur geeft een beeld van dit gebouw.



Figuur 39: Beeld met foto's van het pand (BHIC-beeldbank) en een luchtfoto met de huidige situatie. Het projectgebied is direct ten zuiden van deze bebouwing gelegen

Met dit project is sprake van transformatie van een binnenstedelijke locatie waarbij bebouwing zonder hoogwaardige ruimtelijke uitstraling wordt vervangen door nieuwbouw die voor wat betreft aard en uitstraling past bij de bebouwing in de Molenstraat. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 3 van deze motivering. De bebouwing binnen het projectgebied is niet cultuurhistorisch waardevol. Deze aanvraag tast geen cultuurhistorische waarden aan.

6.10 Behoud van ruimte voor toekomstige functies en huidige staat van werken

Het Rijk geeft in paragraaf 5.1.7. van het Bkl instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Deze instructieregels zijn niet van toepassing op activiteiten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie worden verricht of zijn toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van die bepalingen.

Kabels en leidingen verschillen in omvang en wat zij vervoeren. Daarnaast liggen kabels en leidingen in verschillende (openbare) gronden, waardoor verschillende belangen geraakt worden. Bij de aanleg kunnen meerdere regels in diverse juridische instrumenten van toepassing zijn.

6.10.1 Toets

Binnen het projectgebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig. Deze kabels en leidingen hebben een bovenlokaal belang. De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, daar in de omgeving geen voorzieningen aanwezig zijn van bovenlokale belangen, militaire terreinen, etc. Binnen het projectgebied bevinden zich geen kabels en leidingen die relevant zijn in dit kader.

6.11 Toegankelijkheid van openbare (buiten)ruimte

Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. (artikel 5.162 toegankelijkheid openbare buitenruimte).

6.11.1 Toets

Met de inrichting van de openbare buitenruimte wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor mindervaliden. Dit project voorziet in realisatie van een doorsteek door het projectgebied naar de Oostwal. Het projectgebied wordt hierdoor meer open, meer toegankelijk en meer beleefbaar.

6.12 Verkeer en parkeren

6.12.1 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.

6.12.1.1 Toets

Dit project ziet toe op transformatie van een binnenstedelijke locatie. De infrastructuur in de omgeving van het projectgebied is ingericht op een stedelijke functie. Het verkeer dat het projectgebied verlaat gaat richting het centrum in het noorden of verlaat Oss via het zuiden.
De Molenstraat sluit aan op de hoofdstructuur. Dit plan is uitvoerbaar in relatie tot verkeersstromen. De toename aan vervoersbewegingen zal niet leiden tot problemen over de doorgaande weg of in de wegenstructuur in de omgeving. Dit is meer uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 3.3.1 van deze motivering.

6.12.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft het gemeenlijk parkeerbeleid vastgelegd in de ‘Nota Parkeernormen Oss 2023’. Deze nota beoogt het vastleggen van de parkeernormen van Oss en het bepalen van een transparant en eenduidig toetsingskader. Bij nieuwbouwontwikkelingen is het belangrijk dat

voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd. Daarmee wordt voorkomen dat parkeeroverlast in of verrommeling van de openbare ruimte optreedt. De belangrijkste principes hierbij zijn:

- Parkeerplaatsen voor auto's en fietsen worden in principe binnen het plangebied (op eigen terrein) gerealiseerd;
- Bij sloop/nieuwbouw, verbouw en wijziging van de gebruiksfunctie hoeft alleen parkeeraanbod te worden gerealiseerd voor de 'extra' parkeervraag;
- Bij ontwikkelingen met verschillende type functies kan, onder de voorwaarde dat het parkeeraanbod afwisselend door verschillende doelgroepen te gebruiken is, per saldo worden volstaan met minder parkeerplaatsen dan voor elke functie afzonderlijk benodigd is;
- Parkeerplaatsen voor bezoekers moeten voor hen toegankelijk zijn;
- De aanvrager van een omgevingsvergunning levert een onderbouwing van de parkeeroplossing voor auto's en fietsen, de gemeente toetst deze onderbouwing aan deze nota.

De parkeernormen uit de voorgaande parkeernota uit 2017 waren gebaseerd op de parkeerkencijfers van de CROW. In deze nota wordt voor woonfuncties afgeweken van het uitgangspunt dat de parkeernormen worden gebaseerd op de parkeerkencijfers van CROW. Uit actuele cijfers over het daadwerkelijke autobezit blijkt namelijk onder meer dat (zo stelt de gemeentelijke parkeernota):

- De woninggrootte bepalend is voor het autobezit per woning;
- Het autobezit bij appartementen substantieel lager is dan bij grondgebonden woningen;
- Het autobezit bij sociale huur- en middenhuurwoningen substantieel lager is dan bij koop- en duurdere huurwoningen.

Tevens blijken het type grondgebonden woning (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoning) of de woningwaarde minder bepalende factoren te zijn voor het autobezit per woning. Met de gemeentelijke parkeernormen voor woonfuncties en niet-woonfuncties wordt het minimumaantal te realiseren parkeerplaatsen berekend. Wanneer de initiatiefnemer ervoor kiest om meer parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, is dit mogelijk.

6.12.2.1 Toets

Het aspect parkeren is uitgewerkt en opgenomen in paragraaf 3.3.2 van deze motivering.

6.13 Natuur en biodiversiteit

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

6.13.1 Gebiedsbescherming

6.13.1.1 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definities van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

6.13.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

6.13.1.3 Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

6.13.1.4 Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

6.13.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: een ‘activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten’. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

6.13.3 Toets

Door Eceau is een quisckscan Flora en fauna uitgevoerd. In deze quickscan komen zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming aan bod. Hierna wordt per onderwerp nader ingegaan op de conclusies en aanbevelingen voortvloeiend uit de uitgevoerde quickscan. Voor een nadere omschrijving en de uitgewerkte stukken wordt verwezen naar de in de bijlage bijgevoegde rapportage (Eceau, MIB-1QS240614, d.d. 20 september 2024).

6.13.3.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het projectgebied is gelegen op een afstand van circa 11,2km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Dit betreft het gebied ‘Rijntakken’. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een verrijkend extern effect. Voorbeelden van externe werking betreffen een permanente toename van geluid, licht of stikstofdepositie of door optreden van een (grote) tijdelijke toename in dergelijke effecten. Gelet op de afstand tot de nabijgelegen Natura 2000-gebieden, alsmede de inrichting van het tussengelegen gebied, waaronder dichtbebouwd gebied, kunnen effecten anders dan stikstofdepositie bij voorbaat uitgesloten worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied is gelegen op circa 1,6 kilometer tot de aangemerkte NNB-gebieden. Gezien de afstand, de kenmerken van het tussenliggende gebied met dichte bebouwing, en de aard van de werkzaamheden, kunnen effecten op het Natuurnetwerk Brabant worden uitgesloten. Tevens is de ontwikkellocatie geen onderdeel van andere beschermde gebieden zoals ecologische verbindingszones, natuurcompensatiegebieden of belangrijke weidevogelbeschermingsgebieden.

Stikstof

Voor zowel de uitvoerfase als de gebruiksfase is een AERIUS berekening uitgevoerd om te bezien of de beoogde herontwikkeling een nadelig effect kan hebben op voor stikstof gevoelige gebieden. Door NOX is een onderzoek naar het effect in relatie tot stikstof uitgevoerd. Dit onderzoek met

datum 2 juni 2025 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusie uit dit onderzoek is hierna opgenomen.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Daarmee zijn uit het oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Houtopstanden

Dit planvoornemen heeft geen effect op houtopstanden. Indien bomen gekapt gaan worden dient enkel voldaan te worden aan de gemeentelijke richtlijnen. De Omgevingswet vormt geen bezwaar.

6.13.3.2 Soortenbescherming

De effecten van dit plan in het kader van soortenbescherming zijn onderzocht en volledig omschreven in het onderzoek dat als bijlage bij deze motivering behoort. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

'Het saneren van een bedrijfsgebouw en het realiseren van nieuwe bebouwing, en alle bijbehorende werkzaamheden leiden mogelijk tot aantasting van vaste verblijfplaatsen of nesten van gebouwbewonende vleermuizen en huismussen. Behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, worden geen effecten verwacht op functionele leefomgevingen en vaste rust- en/of verblijflocaties van andere beschermde soorten, beschermde gebieden of houtopstanden.

- *Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing.*
- *Ten aanzien van vleermuizen is het vooralsnog niet bekend of verblijfplaatsen aanwezig zijn in de bebouwing. Daarnaast passeren en foerageren vleermuizen aannemelijk op of rondom de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord.*
- *Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden is enkel de aanwezigheid van huismus niet uitgesloten.*
- *Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen.*
- *Ten aanzien van amfibieën worden enkel vrijgestelde soorten verwacht. Voor deze soorten is de Algemene Zorgplicht van kracht.*
- *Voor vlinders, libellen, overige ongewervelden, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens het Besluit activiteiten leefomgeving is geen geschikt leefgebied aanwezig.*
- *Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Omgevingswet Gelet op de afstand tot beschermde gebieden, de aard van de werkzaamheden, de genomen maatregelen en de tussengelegen inrichting van het gebied worden geen (negatieve) effecten verwacht.*

Er zijn enkele aanleidingen aangetroffen die het noodzakelijk maken dat vervolgstappen of aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor een aantal soorten is het voldoende als er tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met de eventuele aanwezigheid.

'Nader onderzoek
Alvorens de aanvang van de beoogde ontwikkeling dient voor vleermuizen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om uitsluitsel te geven over de aan- dan wel afwezigheid van vaste rust- en/of verblijflocaties in de huidige bebouwing. Slechts in het westelijke deel van de bebouwing zijn open stootvoegen aangetroffen, derhalve is het uitvoeren van het onderzoek met één ecoloog per veldbezoek voldoende. Het onderzoek betreft vijf gerichte veldbezoeken in de periode mei t/m oktober. Bij het onderzoek dient rekening gehouden te worden met gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Alvorens de aanvang van de beoogde ontwikkeling dient voor huismussen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om uitsluitsel te geven over de aan- dan wel afwezigheid van vaste verblijflocaties in de huidige bebouwing, derhalve is het uitvoeren van het onderzoek met één ecoloog per veldbezoek voldoende. Het onderzoek betreft twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei, oftewel door dakpannen te lichten om nesten te zoeken in de periode 15 september t/m 1 maart.

Afhankelijk van de bevindingen van het nadere onderzoek naar huismussen en vleermuizen zullen vervolgmaatregelen, een ontheffingsaanvraag of geen vervolgstappen benodigd zijn.

Maatregelen bij de uitvoering
- *Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met mogelijk foeragerende of passerende individuen middels het juist toepassen van bouwverlichting óf door te werken buiten de schemerende en donkere dagdelen indien in de periode april t/m oktober gewerkt wordt. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren*
- *In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals zwarte roodstaart, turkse tortel en overige kleine zangvogels werkzaamheden buiten het broedseizoen (betreffende de periode medio maart t/m medio juli) uitvoeren. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door de planlocatie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten*
- *In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna.'*

In navolging van dit verkennende soortenonderzoek is aanvullend soortenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, opgesteld door Arceau, met datum 28 november 2025 en rapportnummer MIB-1AO250424 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Naar aanleiding van een ecologische quickscan is aan de Molenstraat 32, 34 en 40a te Oss nader soortenonderzoek uitgevoerd naar huismus en vleermuizen. Tijdens het onderzoek zijn geen vaste nest-, rust- of verblijfslocaties van deze soorten vastgesteld binnen de besluitlocatie of binnen de invloedssfeer van de beoogde werkzaamheden. Er is derhalve geen sprake van aantasting van essentiële gebiedsfuncties of beschermde nesten/verblijfplaatsen van huismus en of

gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis).

Tijdens beide veldbezoeken gericht op huismus is geen nest-indicerend gedrag waargenomen binnen het plangebied. De aanwezigheid van huismusnesten kan daarmee worden uitgesloten. Tijdens de zeven vleermuisbezoeken is geen territoriaal, zwerm- of verblijfplaats-indicerend gedrag vastgesteld. Daarmee worden kraam-, zomer-, paar- en winterverblijven binnen de besluitlocatie uitgesloten.

Binnen de besluitlocatie foerageren uitsluitend incidenteel gewone dwergvleermuizen en ruige dwergvleermuizen. Gezien de inrichting van de besluitlocatie en de ruime aanwezigheid van beter geschikt foerageergebied in de omgeving, worden deze foerageeractiviteiten niet als functioneel of essentieel beschouwd.

Gezien de vele aanwezige lijnvormige structuren en bebouwing in de directe omgeving zijn er diverse alternatieve vliegroutes beschikbaar, waardoor de aangetroffen niet-essentiële vliegroutes geen beschermde gebiedsfunctie vormen.'

Dit project leidt niet tot aantasting van beschermde soorten. Dit project is uitvoerbaar in relatie tot soortenbescherming.

6.14 Toetsing m.e.r.-beoordeling

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de MER is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de mer. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

a) de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
b) als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
    1) de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
    2) het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

6.14.1.1 Toets

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

Met betrekking tot de ontwikkeling is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van deze aanvraag. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.
De effecten blijven beperkt tot het projectgebied en de directe omgeving daarvan. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure. Dit is in een aanmeldnotitie verwoord aan de gemeente Oss.

6.15 Conclusie

Gelet op bovenstaande paragrafen kan worden gesteld dat wordt voldaan aan aspecten van de fysieke leefomgeving. Sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economisch

7.1.1 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Is sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het afwijken van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.
De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente over kostenverhaal van dit plan.

7.1.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden.

Aangewezen zijn besluiten of maatregelen die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:
- het omgevingsplan;
- een omgevingsvergunning;
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap;
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting. De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt.

Voor deze aanvraag wordt een verhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Er is sprake van transformatie van een binnenstedelijke bedrijfslocatie naar een woningbouwlocatie. Niet uitgesloten is dat er nadeelcompensatie is met deze aanvraag. Indien dit aan de orde is dient het nadeel nader te worden bepaald.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie en omgevingsdialoog

Op 7 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Oss de nota Participatie onder de Omgevingswet vastgesteld. Dit project vindt plaats in navolging van plannen van een initiatiefnemer op zijn locatie. De Omgevingswet bepaalt dat de initiatiefnemer er dan ook verantwoordelijk voor is om zijn omgeving te betrekken. De overheid heeft hierin in principe geen rol. Wel moet uiteindelijk de gemeente bij het verlenen van een vergunning beoordelen of de belangen van de omgeving voldoende zijn gehoord en meegewogen.

Voor de omgevingsdialoog hanteert gemeente Oss de Handreiking Omgevingsdialoog, waarin wordt aangegeven hoe de omgevingsdialoog dient te worden vormgegeven.

Deze aanvraag is middels een informatie avond door de initiatiefnemer toegelicht. Deze informatieavond vond plaats op dinsdag 25 november 2025. Omwonenden zijn daarvoor met een brief uitgenodigd.

Deze uitgenodigden wonen in naburige straten rondom het projectgebied, Het betreft de volgende adressen:

- Molenstraat 30;
- Molenstraat 35 – 55A;
- Molenstraat 57, 59, 61, 63;
- Oostwal 4 t/m 4B, 6 t/m 6B, 8A t/m 8D, 10 t/m 10C, 12A t/m 12C, 16, 18;
- Oostwal 30 t/m 142.

Voor de omgevingsdialoog van 25 november 2025 hebben van de 141 genodigden zich 15 aangemeld. Uiteindelijk hebben 17 geïnteresseerden de inloopavond bezocht.

Het verslag van deze omgevingsdialoog behoort als bijlage bij deze aanvraag. De conclusie van de omgevingsdialoog is als volgt:

Door middel van de dialoog op de inloopavond en het verslag is het de bedoeling om zo veel mogelijk de betrokken en omwonende te horen over de zorgen en de vragen over de plannen ontstaan.
De vragen en opmerkingen welke zijn gesteld of aangegeven tijdens de omgevingsdialoog zijn met zorg beantwoord. Op basis van de aangereikte feedback zal nauwkeurig worden afgewogen welke aanpassingen verwerkt kunnen worden in het ontwerp.

Dit proces zal zorgvuldig worden uitgevoerd, met oog voor de belangen van alle partijen. Op een later moment zal de omgeving nader geïnformeerd worden over de verdere planvorming en proces.

7.2.2 Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Uit artikel 1.2 van de Omgevingswet volgt welke activiteiten in elk geval tot de fysieke leefomgeving behoren.
Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Hoe dit evenwicht er precies uitziet, hangt af van de wijze waarop de betrokken belangen worden gewogen. Net als bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening heeft het bevoegd gezag beleidsruimte bij het bepalen welke belangen bij botsing prevaleren.

De gemeente Oss beoordeelt aan de hand van de gegevens of er voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen (zie hoofdstuk 6).

Gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving is er voor de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Oss waarmee dit initiatief wordt mogelijk gemaakt sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De conclusie is dat alles overwegende de ontwikkeling aanvaardbaar is.

7.2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-omgevingsplan wordt op grond van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegelijkertijd wordt het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website. Burgemeester en wethouders delen de ter inzage legging mee in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kan zijn zienswijze over het ontwerp omgevingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure gaat onderdeel uitmaken van het raadsbesluit tot vaststelling van dit omgevingsplan.

7.2.4 Inspraak

Dit plan wordt niet voor inspraak ter inzage gelegd. Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd.

7.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is.

8 Belangenafwezig en conclusie

Deze aanvraag heeft betrekking op wijziging van de Post-Telegraaf-Telefoonlocatie van het projectgebied naar een woningbouwlocatie met commerciële ruimten op de begane grond. In de huidige situatie is ter plaatse sprake van een gemengde functie waarop het gebouw voor het communicatiebedrijf KPN is toegestaan. Beoogd wordt het gebouw te slopen en een nieuw pand met 64 woningen in een pand met zes bouwlagen te realiseren. Op de begane grond worden commerciële ruimten met een omvang van 157 m² gerealiseerd.

Daarvoor wordt een BOPA aangevraagd. Een BOPA kan verleend worden als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zo volgt uit artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving en indien sprake is van een concreet plan.

Met dit projectvoornemen wordt voldaan aan alle vereisten voor wat betreft de fysieke leefomgeving. Sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 21, 23, 61