Bestemmingsplan
Galerij/Heuvel Oss – 2024

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding ... 4
1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Plangebied ... 4
1.3 Geldende bestemmingsplannen ... 5
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie ... 8
2.1 Ontstaansgeschiedenis ... 8
2.2 Bestaande situatie ... 9
2.3 Groen en water ... 10
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie ... 11
3.1 Beoogde situatie ... 12
3.2 Groen, water en duurzaamheid ... 20
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader ... 21
4.1 Wettelijk kader ... 22
4.2 Rijksbeleid ... 24
4.3 Provinciaal beleid ... 24
4.4 Gemeentelijk beleid ... 28
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten ... 36
5.1 Natuur ... 36
5.2 Archeologie en Cultuurhistorie ... 39
5.3 Mobiliteit en parkeren ... 44
5.4 Water ... 48
5.5 Defensie ... 51
5.6 Milieuaspecten ... 51
5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.) ... 67
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels ... 68
6.1 Algemeen ... 68
6.2 Regels ... 68
Hoofdstuk 7 Handhaving ... 70
7.1 Beleidskader ... 70
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma ... 70
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht ... 71
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid ... 72
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 73
9.1 Omgevingsdialoog ... 73
9.2 Overleg ... 73
9.3 Inspraak ... 73
9.4 Zienswijzen ... 73

BIJLAGEN

Bijlage 1 | Aeriusberekeningen + notitie
Bijlage 2 | Quickscan flora en fauna
Bijlage 3 | Archeologisch onderzoek
Bijlage 4 | Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 5 | Digitale watertoets
Bijlage 6 | Akoestisch onderzoek
Bijlage 7 | Historisch bodemonderzoek
Bijlage 8 | M.e.r.-notitie
Bijlage 9 I Selectiebesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ter realisatie van appartementen, woningen en winkels op de hoek van de Galerij/Heuvel in Oss. Specifiek gaat het om de bebouwing gelegen tussen Heuvel 29 en Heuvel 21. In deze bebouwing zijn in de huidige situatie leegstaande winkels aanwezig. Het is de bedoeling om de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse hiervan 3 winkels, 35 appartementen en 3 stadswoningen te realiseren.

Ter hoogte van het plangebied geldt de bestemming ‘centrum-kernwinkelgebied’. Deze bestemming laat het niet toe om op de begane grond te wonen. Daarnaast voldoet het planvoornemen niet aan de in het bestemmingsplan gestelde bouwregels. De achtergevels van woningen moeten namelijk op maximaal 15 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd. In onderhavige situatie wordt deze afstand overschreden.

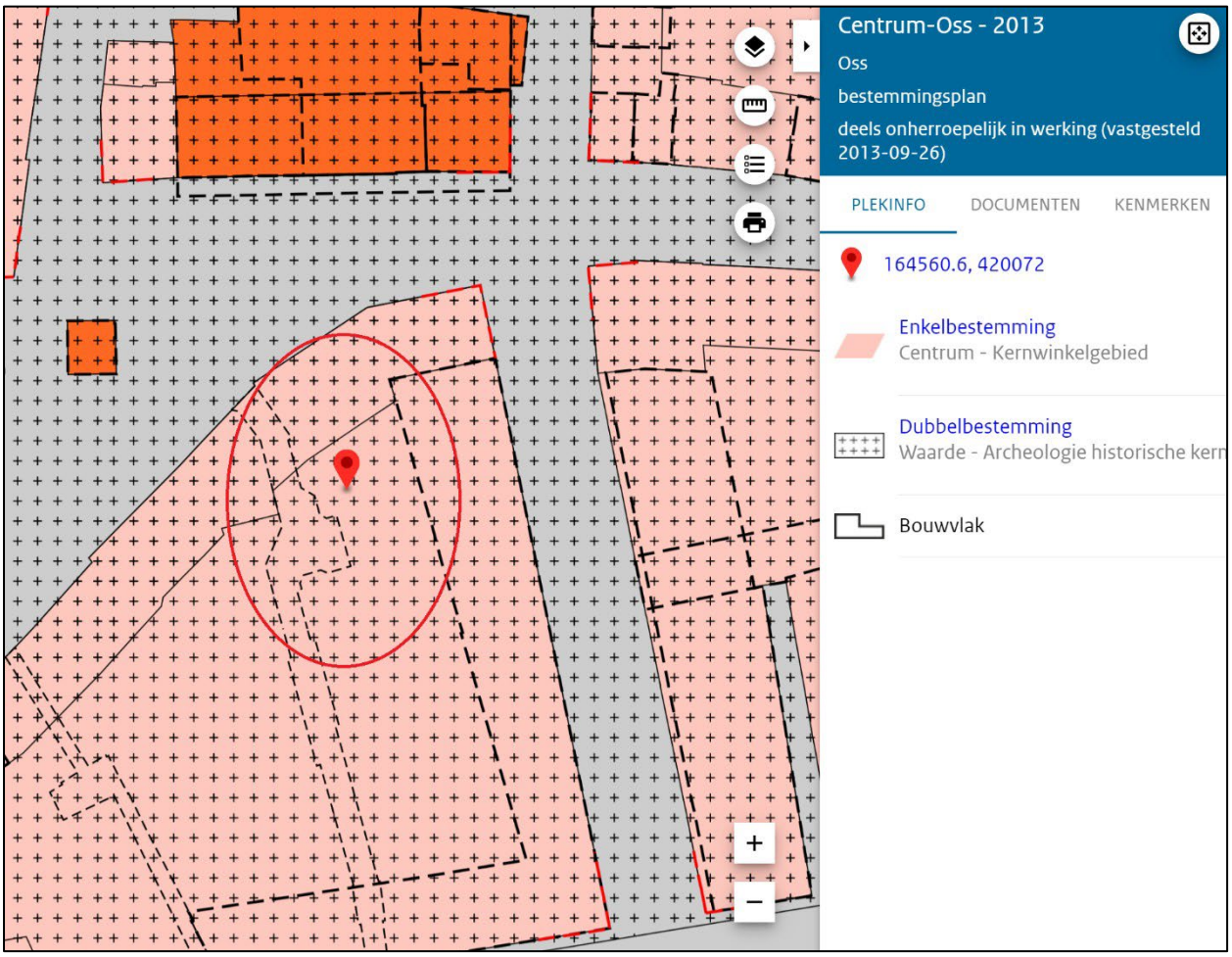
Gezien het planvoornemen niet in het vigerende bestemmingsplan past, maar wel binnen het gemeentelijke beleid is een bestemmingswijziging nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

De locatie waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is gelegen op de hoek van Galerij/Heuvel in Oss. Kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie A, nummers 3870, 4809, 4810, 4811, 4812, 4813, 4814, 4815, 4816, 4817, 4818, 4819, 4820, 4823 gedeeltelijk, 4825, 4868 gedeeltelijk en 5253. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 1.865 m2. Op de afbeelding hieronder is de locatie (plangebied) met een rode omlijning op de luchtfoto aangeduid.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is: ‘Centrum-Oss-2013’, geconsolideerd vastgesteld op 26 september 2013. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied opgenomen. De ligging van het plangebied is globaal met een rode cirkel aangeduid.



In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘centrum-kernwinkelgebied’. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend toegestaan op de begane grond, en met uitzondering van supermarkten met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 500 m^2;
b. detailhandel op de verdieping en/of in de kelder is toegestaan voor zover het een uitbreiding betreft van een op de begane grond gevestigde winkel;
c. horeca tot en met categorie 3, uitsluitend toegestaan op de begane grond;
d. horeca tot en met categorie 3 op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
e. publiekgerichte dienstverlening, uitsluitend toegestaan op de begane grond;
f. wonen, uitsluitend toegestaan op de verdiepingen;
g. horeca van categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' en uitsluitend op de begane grond;
h. speelautomatenhal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'casino';
i. de bescherming van cultuurhistorische en archeologische waarden;
j. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de voorgevels van de gebouwen in of maximaal 2 m achter de bouwgrenzen dienen te worden opgericht en de achtergevels van woningen op maximaal 15 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd. Het planvoornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Onder andere omdat de achtergevels van de woningen op een grotere afstand dan 15 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd. Daarnaast is de functie wonen conform het bestemmingsplan niet toegestaan op de begane grond.

Naast het bestemmingsplan ‘Centrum – Oss – 2013’ geldt ter plaatse ook het Parapluplan Wonen – 2023. Via dit plan zijn de regels voor de bestemming ‘Wonen’ voor de hele gemeente aangescherpt en gelijkluidend gemaakt. Die regels gelden ook ter plaatse van het plangebied.

Het planvoornemen kan op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet worden gerealiseerd. Om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken is dan een bestemmingswijziging nodig. Dit bestemmingsplan voorziet daarin. Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen de vigerende bestemmingsplannen ‘Centrum-Oss 2013’ en ‘Parapluplan Wonen – 2023’ binnen het plangebied, haar rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het huidige beeld van het centrum is ontstaan in verschillende tijdsperiodes. De ruimtelijke consequenties van de verschillende ontwikkelingen zijn in de opbouw van het centrum nog steeds goed herkenbaar.

Oss dankt zijn ontstaan en vroegste ontwikkeling aan zijn ligging: 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 (vis, wild, planten) 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. De Heuvel ontwikkelde zich 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.

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. De industrialisatie deed zijn intrede en daarmee nam ook de bevolking toe. De stad veranderde van een agrarische naar een industriële samenleving. Het stadsbeeld wijzigt ingrijpend. De spoorlijnen en de daaraan gelegen industrieën vormden de meest in het oogspringende 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. De enclaves omzomen de oude stad, maar voegen nauwelijks nieuwe structuur toe aan de stad. Wel verschuift het bestuurlijk en representatief zwaartepunt van de stad naar de Molenstraat en Spoorlaan.

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. 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. Dit is ook terug te zien in het planvoornemen.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het centrum (kernwinkelgebied) van Oss. Het betreft een gedeelte van aaneengeschakelde bebouwing waarin winkelpanden zijn gesitueerd welke in de huidige situatie leeg staan. Het plangebied is gelegen op de hoek Galerij/Heuvel. De afbeeldingen hieronder laten de huidige situatie zien.

FASHION OUTLET
Heuvel

2.2.1 Stedenbouwkundige karakteristiek

De historische kern vormt het hart van het centrumgebied. Hier is de middeleeuwse wegenstructuur nog goed herkenbaar. Centraal ligt het plein de Heuvel. Hier komen de oude bebouwingslinten van de Kruisstraat en de Hooghuisstraat-Berghemseweg samen. De Grote Kerk staat afzijdig van de Heuvel en deze linten, maar is via smalle straatjes verbonden met de Heuvel en de Heuvelstraat. Samen met de Wal en de Walstraat vormt dit gebied het kernwinkelgebied, een voetgangersgebied. Kenmerkend voor het gebied is het kleinschalige karakter van straten, percelen en bebouwing. Door de kromming in het stratenpatroon is bijna geen straatwand recht. Vrijwel geen straat is tot het einde te zien. Het beeld verandert steeds. Door de buigingen in het stratenpatroon en verspringende rooilijnen komen de bebouwingshoeken sterk in beeld. De hoek- en zijgevels zijn bepalend voor het straatbeeld. Bijzonder voor dit deel van het centrum is de aaneenschakeling van straten en pleintjes. Met de realisatie van de Oostwal is het deel rondom de Berghemseweg-Klaphekkenstraat afgesneden van de historische kern en is dit deel afzijdig komen te liggen van het centrum. Door de forse ingreep is er geen sprake meer van een ruimtelijke eenheid met het gebied rondom de Heuvel. Door de aanleg van de Burgwal, de realisatie van grotere (winkel)eenheden en herontwikkeling van panden (zoals ook aan de Galerij, een smalle overdekte passage/doorsteek tussen Heuvel en Walstraat, is gebeurd) wordt het kleinschalige karakter van de historische kern doorbroken. Daar komt bij dat benedenverdieping en bovenverdieping van (winkel)panden vaak een geheel andere architectonische invulling hebben gekregen. Panden zijn als geheel steeds moeilijker herkenbaar. De aanwezigheid van luifels versterkt dat nog. Het eigen karakter van de historische kern staat steeds meer onder druk.

2.2.2 Functionele karakteristiek

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van de stad Oss, met alle daarbij behorende publieksaantrekkende functies op de begane grond, zoals winkels, horeca en dienstverlening. Hier en daar wordt op de verdiepingen gewoond. In een aantal straten is van oudsher een menging van functies aanwezig, zoals in de Kruisstraat en de Houtstraat. Door de menging van het wonen met kleinschalige bedrijfjes of kleinschalige detailhandel zijn dit levendige gebieden in aanloop naar de kern van het centrumgebied. Naar de randen worden deze functies meer gemengd met wonen. Hieromheen ligt een

schil waarin het wonen de boventoon voert.

2.3 Groen en water

Groen

In en om het plangebied is geen groen aanwezig. Aan het plangebied grenst een plein, waarop bomen zijn gesitueerd als groene aankleding.

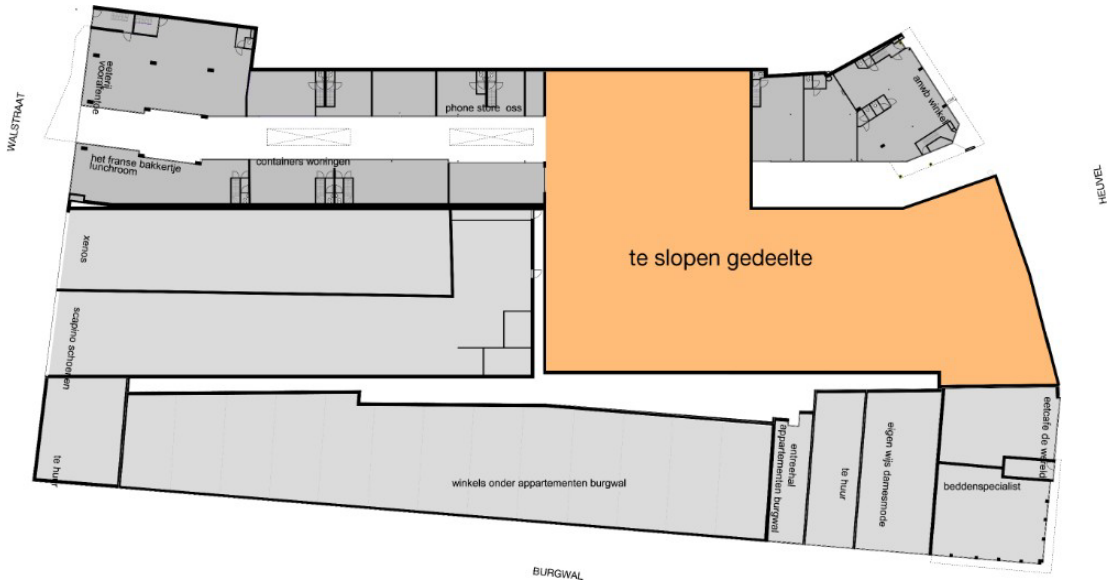
Water

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

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Beoogde situatie

De bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. De afbeelding hieronder geeft weer waar het dan precies om gaat.



Ter hoogte van de te slopen bebouwing zijn nieuwe bebouwing en nieuwe functies beoogd. De nieuwbouw bestaat uit vier bouwlagen. Op de begane grond zijn aan de zijde van de Heuvel winkels voorzien. De Galerij wordt opengemaakt, waardoor het overdekte karakter van het huidige straatje verdwijnt. Aan dit opengemaakte straatje is op de begane grond de functie ‘Wonen’ voorzien, net als op de verdiepingen van de bebouwing in het plangebied. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw aan de Heuvel betreft 13 meter. Doordat gewerkt wordt met een setback is een stukje teruggelegen vanaf de Heuvel bezien sprake van een maximale bouwhoogte van 15 meter. In deze bebouwing worden 3 winkels, 35 appartementen en 3 stadswoningen gesitueerd.
Hieronder is de indeling per verdieping nader toegelicht.

<u>Begane grond</u>

Op de begane grond zijn 3 winkels, 3 stadswoningen en 4 appartementen beoogd. De 3 winkels hebben een totale oppervlakte van 440 m2 BVO, verdeeld over drie ruimtes. De appartementen op de begane grond hebben allen een oppervlakte van 73 m2 BVO. Tevens worden op de begane grond 35 bergingen gesitueerd ten behoeve van de appartementen.

<u>Eerste verdieping</u>

Op de eerste verdieping van het gebouw worden 9 appartementen voorzien. Deze appartementen variëren in oppervlakten van 73 m2 BVO tot 93 m2 BVO.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping van het gebouw worden tevens 9 appartementen voorzien, gelijk aan de appartementen op de eerste verdieping.

Derde verdieping

Op de derde verdieping van het gebouw worden 8 appartementen voorzien. Deze appartementen variëren in oppervlakte van 63 m2 BVO tot 93 m2 BVO.

Vierde verdieping

Op de vierde verdieping van het gebouw worden 5 appartementen voorzien. Deze appartementen hebben een oppervlakte van 63 m2 BVO.

Impressies

Hieronder zijn meerdere impressies van de beoogde situatie weergegeven.

ANWB winkel

ANWB winkel

ANWB

DE NIEUWE WERELD

Doelgroepen en segmentering woonprogramma

Het planvoornemen voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma. De appartementen zijn allemaal gelijkvloers en via een lift bereikbaar vanaf de begane grond. Door de beoogde oppervlakte zijn de appartementen geschikt voor kleine/middelgrote huishoudens en doordat ze levensloopbestendig zijn voor ouderen. De drie grondgebonden stadswoningen zijn door hun situering en plattegrond eveneens geschikt voor kleine/middelgrote huishoudens, maar voor een jongere doelgroep.

Het woningbouwprogramma is als volgt opgedeeld:

- 10 woningen in de sociale huur (maximaal de landelijke liberalisatiegrens of goedkope koop (maximaal 250.000 euro VON);
- 25 woningen in de middeldure koop (maximaal 390.000 euro VON) of middeldure huur (maximaal 1.100 euro per maand);
- 3 woningen in de dure koop.

Winkels

Op de begane grond zijn drie winkels van verschillende grootten beoogd. De winkels zijn te bereiken via de voorzijde (Heuvel plein) en deels ook via het straatje richting/ vanaf het te behouden deel van de inpandige Galerij. Op deze manier ontstaat er een levendig straatje en een aantrekkelijke doorloop richting de inpandige galerij.

Entree

De appartementen, stadswoningen en winkels zijn te bereiken via twee kanten: de bestaande inpandige galerij of het plein (Heuvel).

Meerwaarde planvoornemen

De Galerij in Oss is een overdekte passage, van kleine en grotere winkels, gerealiseerd in de jaren ‘70 van de vorige eeuw. Zowel de bouwkundige kwaliteit als het winkelconcept van de huidige passage vraagt om een heroverweging. Geen behoefte is meer aan het aanbod van de winkelunits in deze passage, waardoor transformatie in de reden ligt.

Met dit plan neemt het aantal vierkante meters winkeloppervlak in de Galerij af. Aan de kant van de Heuvel worden drie meer courante winkelunits teruggebouwd. Dit draagt bij aan de opgaven voor het centrum uit de Koers Stadshart. Hierin streven we naar een compacte plint met een gevarieerd winkelaanbod en meer levendigheid in het Stadshart door toevoeging van andere functies, zoals wonen.

Het totale planvoornemen zorgt voor een bijdrage aan de instandhouding/ realisatie van een goede leefbaarheid in het centrum van Oss.

3.1.1 Stedenbouwkundige karakteristiek

In de binnenstad Oss zijn een aantal projecten in uitvoering, waaronder het Walkwartier, waarbij de openbare ruimte opnieuw wordt gedefinieerd. “De winkelstraat als overdekte binnenruimte” lijkt achterhaald. Voor de revitalisering van de Galerij is er dan ook vanuit gegaan dat de overdekte ruimte plaats gaat maken voor een openbare verbinding middels een winkel/woonstraat die de Walstraat en de Heuvel met elkaar verbindt. In de Galerij zelf wordt een gedeelte van de winkelunits vervangen door eengezinswoningen en appartementen rondom een pleintje met een grote boom. Aan de Heuvel zijn op de begane grond winkelunits gepland.

De nieuwe gebouwen worden 3 verdiepingen hoog met een setback voor de 4e laag- en 5e laag. Aan de Heuvel kent het plan 4 volle lagen. Alle woningen zijn ontsloten vanuit de Galerij. Aan de Heuvel zijde wordt gebouwd in de aanwezige rooilijn. De gevelwand van de Heuvel en de Heuvelstraat bestaat uit zelfstandige panden in een vrij kleine korrel. Naast historische panden staan er veel panden uit de jaren ‘50 en ‘60. In het plan voor de Galerij wordt hierop aangesloten. Er worden een 2-tal panden gerealiseerd waarbij de hoogste ook de entree naar de Galerij accentueert. In architectuur sluit het linker pand aan bij de bestaande panden aan de linkerzijde.

De architectuur kenmerkt zich door de plastische werking in de metselwerk vlakken. De opbouw in de hoogte wordt uitgesproken middels betonnen lijnen in de gevel en verticale stroken metselwerk. Het hoofdvolume krijgt een licht grijze kleur. Het kleinere pand aan de Heuvel een bruin rode kleur.

3.1.2 Functionele karakteristiek

Op de begane grond worden naast drie winkels ook woningen ondergebracht die de levendigheid in het gebied zullen versterken. Daarboven komen op de verdieping appartementen van verschillende formaten. De appartementen geven invulling aan de diversiteit in de woningbehoefte, omdat ze in grootte flink van elkaar afwijken en levensloopbestendig zijn. Hierdoor zijn ze geschikt voor senioren, doorstromers en jongeren met een meer of minder gevulde beurs. Met deze invulling sluit het planvoornemen goed aan bij de functionele karakteristiek van het gebied.

3.2 Groen, water en duurzaamheid

Groen

In het stadsstraatje tussen de appartementen en stadswoningen is ruimte voor een groene invulling. De benadering van de appartementen via de galerijen krijgt hiermee een vriendelijker karakter en het is beter voor de biodiversiteit.

Water

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

Duurzaamheid

De duurzaamheid van het planvoornemen legitimeert zich doordat het pand duurzaam verwarmd wordt door het gebruik van een warmtepomp. De energieopwekking vindt plaats via PV-panelen op de daken van de bovenste verdiepingen.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

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

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

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

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

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

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

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen. Het mogelijk maken van meer dan 12 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan maakt de realisering van 35 appartementen en 3 stadswoningen mogelijk. Het programma bestaat uit:

- 10 woningen sociale huur (maximaal de landelijke liberalisatiegrens) of goedkope koop (maximaal 250.000 euro VON)
- 25 woningen middeldure koop (maximaal 390.000 euro VON) of middeldure huur (maximaal 1.100 euro per maand)
- 3 woningen in de dure koop.

Het voorliggende plan is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en moet dus verantwoord worden vanuit de huidige behoefte. De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijke gebied. Het plangebied heeft namelijk al een stedelijke functie. De ladderverantwoording is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte.

Beschrijving behoefte

In paragraaf 4.4.2 en 4.4.3 wordt toegelicht dat er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan de woningen uit voorliggend plan. Het programma is daarmee verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

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

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

4.3 Provinciaal beleid

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

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

De visie beschrijft de strategische 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

Het planvoornemen is niet in strijd met de Brabantse Omgevingsvisie. Het draagt namelijk bij aan de basisopgaven 'werken aan een slimme netwerkstad' en 'werken aan een concurrerende, duurzame economie'.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

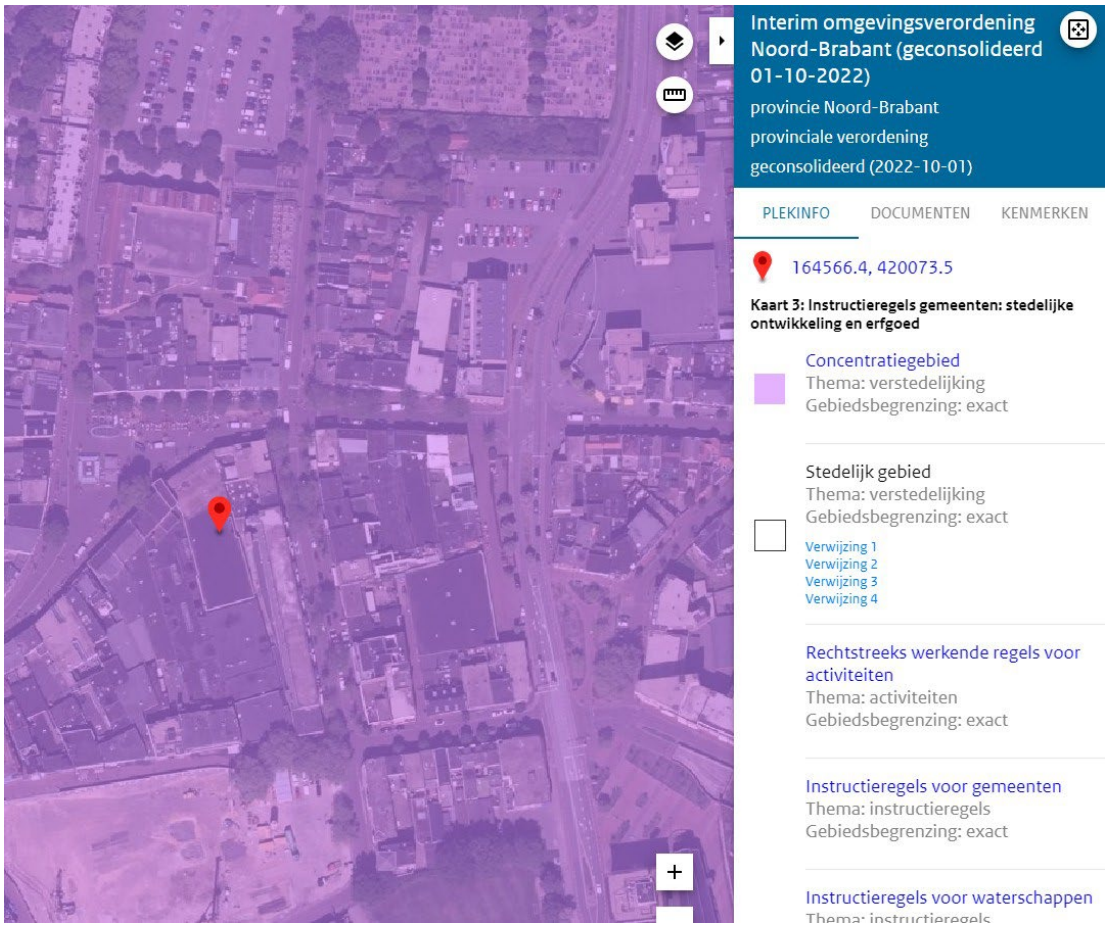
In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt.

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

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

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

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

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

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

Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.
Lid 2: De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie en verstedelijking. Het planvoornemen, dat voorziet in de functies 'Wonen' en 'Detailhandel', is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern van Oss dat als zodanig is aangeduid. De stedelijke ontwikkeling is duurzaam, omdat de ontwikkeling zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Er wordt namelijk op een inbreidingsplek in stedelijk gebied ontwikkeld (transformatie van bestaand leegstaand vastgoed), waardoor uitbreiding elders niet noodzakelijk is. Daarbij wordt voor de verschillende doelgroepen op het gebied van wonen gebouwd, waaraan in Oss behoefte is. Verder levert de ontwikkeling een bijdrage aan de afname van m2's detailhandel. Het planvoornemen levert daarvoor een bijdrage aan de opgaven die er voor het centrum van Oss liggen, namelijk het levendiger maken door minder vierkante meters winkeloppervlak (compact centrum waar weinig leegstand is) en het toevoegen van woningen. De verder uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 4.4.2, 4.4.3, en 4.4.5.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

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

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

Het planvoornemen past in de structuurvisie. Voorzien wordt in de woningbehoefte voor een gemixte doelgroep bestaande uit kleine/middelgrote huishoudens. Doordat de appartementen toegankelijk zijn middels een lift en alle voorzieningen in de appartementen gelijkvloers zijn, sluit het ontwerp aan bij de vraag van de doelgroep senioren. De grondgebonden woningen die daarnaast ook onderdeel zijn van het planvoornemen dragen aanvullend bij aan een aantrekkelijk woningaanbod in het Osse centrum. De vernieuwing/toevoeging van de winkelpanden (minder m2's dan voorheen aanwezig), dat het planvoornemen eveneens beoogt, sluit aan bij de visie om een bereikbaar (in het centrum, nabij andere voorzieningen) voorzieningenpakket in stand te houden. Dit alles (totale planvoornemen) zorgt voor een bijdrage aan de instandhouding van een goede leefbaarheid in het centrum.

4.4.2 Wonen

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

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

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om

planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.

- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken2. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke doelgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.

[2] Onder andere de regionale woondeal Noordoost-Brabant (2023) ,de Regionale Woningmarktmonitor 2022, het Regionale Woonwensenonderzoek (2023).

- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn de mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen

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

Het plan

Onderliggend plan ziet toe op het realiseren van 35 appartementen en 3 stadswoningen. Het programma bestaat uit:

- 10 woningen sociale huur of koop
- 25 woningen middeldure huur of koop
- 3 stadswoningen dure koop

De planlocatie ligt in het centrum van Oss. Daarmee zijn de woningen qua woningtype, prijssegment en ligging geschikt voor verschillende doelgroep uit het Osse woonbeleid.

De behoefte aan woningen

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

Regionale kader woningbouw

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

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

herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld.

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss

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

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

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.000 woningen. Dit is niet alleen de harde plancapaciteit (juridisch bindende plannen, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden tot herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een opgave heeft om plancapaciteit voor woningen voor de hele gemeente uit te breiden. Daarom werkt Oss aan de (versnelde) planontwikkeling voor meerdere locaties in het stedelijk gebied en de landelijke kernen. Het voorliggende plan voor 38 wooneenheden is niet opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Duidelijk is dat de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken blijft en er nog forse tekorten zijn.

De woningbehoefte in het stedelijk gebied

De woningprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het stedelijke gebied Oss-Berghem zijn dit ook de kernen Geffen en Ravenstein. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijk gebied weer. De circa 38 wooneenheden van voorliggend plangebied zijn nog niet opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat deze woningen qua omvang passen in de bandbreedte van

de behoefte van het stedelijk gebied.

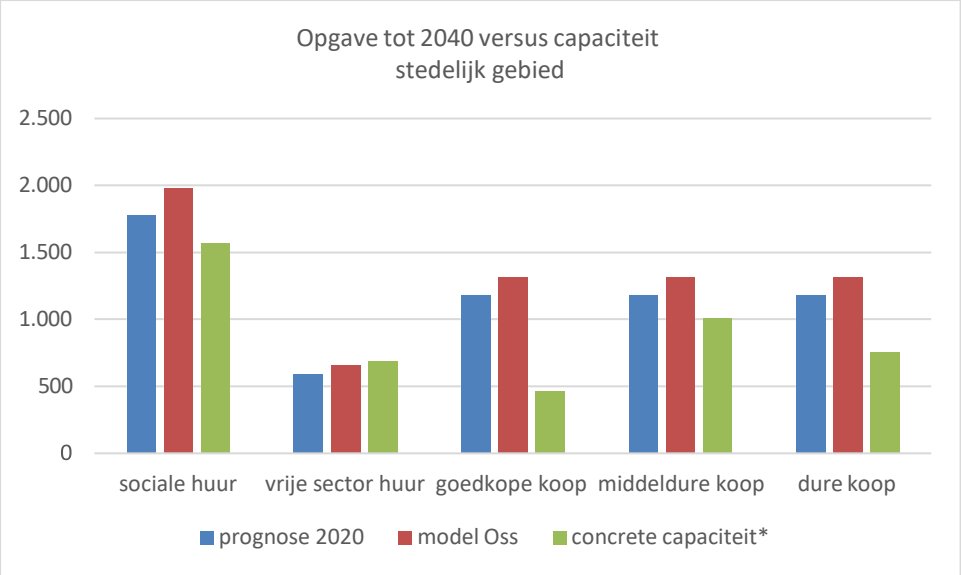
bandbreedte opgave woningvoorraad	**stedelijk gebied**		
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2023 t/m 2032	4229	4724	4489
2033 t/m 2039	1695	1875	0
Totaal 2022 t/m 2039	5.924	6.599	4.489

** inventarisatie augustus 2023*

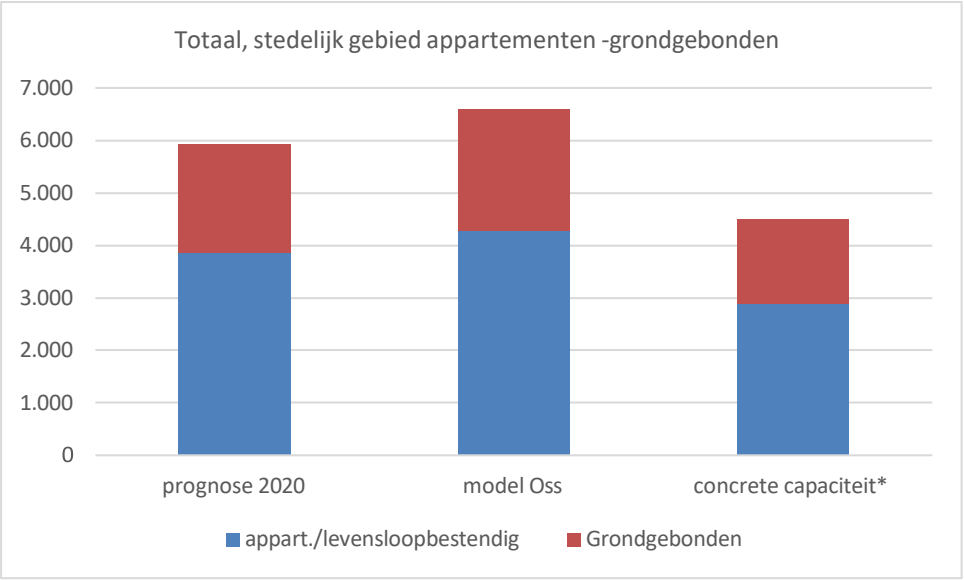
Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de behoefte.

In de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss is een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en prijssegmenten[3]. De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen. Belangrijk is ook de betaalbaarheid van wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur). Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het stedelijk gebied weergegeven. Het programma voor de Galerij aan de Heuvel, met 35 appartementen en 3 stadswoningen past binnen deze behoefte. Met de stadswoningen wordt een uniek woningtype aan de Osse woningvoorraad toegevoegd en de ligging, uitstraling en woonkwaliteit maken dit plan tot zeer gewenste kwalitatieve toevoeging aan het woonbeleid, ondanks dat het niet volledig in lijn is met de Woonagenda Oss 2022-2024.



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



Duidelijk is dat het voorliggende plan in belangrijke mate voorziet in de behoefte aan appartementen in de sociale sector als ook in de betaalbare sector. Ook na realisering van dit plan blijven nog tekorten in deze segmenten.

De conclusie is dan ook dat de beoogde woningen aan de Galerij aan de Heuvel aansluiten bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in het stedelijk gebied Oss/Berghem. Ook maakt dit plan een kwaliteitsimpuls aan het stadscentrum mogelijk doordat we verouderd bestaand vastgoed herontwikkelen. Daarmee voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijkingen aansluit bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

4.4.4 Welstandsbeleid

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

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

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

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

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht en er is geen beeldkwaliteitsplan van kracht. Het plangebied ligt wel binnen 25 meter van een monument, het naastgelegen pand (Heuvel 19) is namelijk een monument. Omdat het plangebied voor het grootste gedeelte binnen de invloedssfeer van 25 meter van een monument is gelegen is welstand van toepassing en moet het plan besproken worden.in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan wordt voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning aan welstand voor advies voorgelegd.

4.4.5 Detailhandel

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2007-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Het hiërarchische systeem kent het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum (recreatieve functie, aanbod op modisch gebied, versterking lokale en regionale positie). In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de ‘boodschappencentra’). Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd die zich buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering: bijvoorbeeld de wooninrichting op de woonboulevard.

Met het planvoornemen worden bestaande, leegstaande winkelruimten in het centrum van Oss gesloopt en wordt hiervoor in de plaats bebouwing voor 35 appartementen, 3 stadswoningen en 3 winkels gerealiseerd. De winkels blijven onderdeel van het concentratiegebied in het centrum van Oss. Door deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan een compact centrum. Het initiatief is in lijn met de visie op de detailhandelsstructuur Oss 2007 – 2015 en de Koers Stadshart 2016.

4.4.6 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.
Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m^2.

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een ‘omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken’. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol. Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m^2, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

5.1.1 Wet natuurbescherming

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).
Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.1.2 Groen en natuur/biodiversiteit

<u>Natuurinclusief bouwen</u>

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

In het plangebied wordt hieraan invulling gegeven door de inbouw van vleermuizenkasten. Ook worden groene daken toegepast, voor zover geen sprake is van een dakterras.

<u>Bijzonder waardevolle bomen</u>

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

In het plangebied zijn geen waardevolle bomen of andere bomen aanwezig. Bomen in de nabijheid van het plangebied worden door het planvoornemen niet geraakt.

5.1.3 Natuurtoets

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

5.1.3.1 Gebiedsbescherming

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

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

Veel van de Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante negatieve effecten’ op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Sinds 1 juli 2021 is de Wsn samen met het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Deze regelgeving wijzigt de Wet en het Besluit natuurbescherming en moet voorzien in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De Wsn regelt ook een aanpassing van het Besluit natuurbescherming, waardoor een vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van bouwprojecten. Deze vrijstelling is op 2 november 2022 echter tenietgedaan via de uitspraak van de Raad van State inzake Porthos (ECLI:NL:RVS:2022:3159). Sindsdien geldt de vrijstelling niet meer en moet zowel voor de gebruiks- als aanlegfase worden bepaald of er negatieve effecten kunnen optreden.

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

Uit de ‘Handreiking Voortoets Stikstof’ (3 maart 2021) blijkt dat een voortoets moet worden overlegd bestaande uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie. In de handreiking is hierover opgenomen “Op grond van de AERIUS-resultaten kunnen significant negatieve gevolgen van een plan of project op voorhand uitgesloten worden als het plan of project niet leidt tot een depositietoename op een stikstofgevoelig habitattype of leefgebiedtype waar de KDW (bijna) wordt overschreden. De Voortoets bestaat dan enkel uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie dat significante gevolgen zijn uitgesloten”.

Op basis van artikel 2.7, lid 1 en 2 jo. artikel 2.8 lid 1 van de wet Natuurbescherming geldt dat er een Passende Beoordeling moet worden gemaakt wanneer een plan of project (afzonderlijk of in combinatie

met andere plannen of projecten), significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Wanneer deze gevolgen in de Voortoets op grond van objectieve gegevens met zekerheid kunnen worden uitgesloten, is geen Passende Beoordeling vereist en bij projecten geen vergunning.

Het onderscheid tussen de Passende Beoordeling en de Voortoets is niet wettelijk vastgelegd. Wel zijn het Rijk en provincies akkoord gegaan met de Handreiking Voortoets stikstof en wordt deze als landelijke lijn gehanteerd.

Voor het planvoornemen is voor zowel de gebruiks- als aanlegfase een Voortoets gedaan (bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Uit de Voortoets blijkt dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

5.1.3.2. Soortenbescherming

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

Door Adviesbureau Eceau is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 2). De quickscan kent de navolgende conclusies en aanbevelingen:

<u>Conclusies</u>

"Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Galerij en Heuvel te Oss is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het slopen van de bestaande bebouwing ten behoeve van het realiseren van een locatie met detailhandel, appartementen en stadswoningen, en alle bijkomende werkzaamheden, leiden niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken. Voor vleermuizen is het voldoende als rekening gehouden wordt met passerende individuen.

- *Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing*
- *Ten aanzien van vleermuizen zijn geen essentiële vliegroutes, foerageergebieden of vaste rust- en/of verblijfslocaties aanwezig. Desondanks passeren en foerageren vleermuizen aannemelijk op of rondom de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord indien toegepast*
- *Ten aanzien van zowel vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd*
- *Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen*
- *Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming 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 Wet natuurbescherming*
- *Gelet op de afstand tot beschermde gebieden, de aard van de werkzaamheden en de tussengelegen inrichting van het gebied worden geen (negatieve) effecten verwacht"*

<u>Aanbevelingen</u>

"Er zijn geen 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

- *Naar aanleiding van de bevindingen van het onderzoek is geen aanvullend onderzoek benodigd*

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 in de periode april t/m oktober. Voorbeelden van juisteverlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren*
- *In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals turkse tortel, scholekster, kauw en kleine zangvogels werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren, medio maart t/m medio juli. 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"*

Natuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

5.2.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Archeologiebeleid

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

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

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument *Archeologisch (AMK-) monument*	*0 m^2 / 30 cm -Mv*
Beschermde stadsgezichten	*35 m^2 / 30 cm -Mv*
Historische stads-/dorpskern	*50 m^2 / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde	*100 m^2 / 30 cm -Mv*

Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein *Middelhoge verwachtingswaarde*	*1000 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*

Volgens de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als historische stads-/dorpskern. Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 50 m².

5.2.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is het bestemmingsplangebied als historische stads-/dorpskern aangeduid. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 50 m².

<u>Toetsing van de plannen</u>

Met het planvoornemen worden de vrijstellingsgrenzen overschreden. Door Transect is de situatie beoordeeld (bijlage 3):

"Conclusie

De archeologische verwachting en waarde wordt bepaald door van de geomorfologie en de aanwezigheid van historische bebouwing:

- *Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied zeer waarschijnlijk op een dekzandrug ligt. De veldonderzoeken uit de omgeving in combinatie met het AHN wijzen hierop. Hierdoor vormde het plangebied vanaf het Laat-Paleolithicum mogelijk een aantrekkelijke vestigingsplaats. In de omgeving van het plangebied is een vondst uit het Neolithicum bekend, maar vuursteenvindplaatsen met haardkuilen zijn in de omgeving van het plangebied vooralsnog niet aangetroffen. Dit kan samenhangen met bodemverstoringen in de omgeving. Verder zijn in de omgeving van het plangebied op het dekzand huisplaatsen uit de IJzertijd, Romeinse Tijd, Vroege- en Late-Middeleeuwen en Nieuwe Tijd bekend. Sommige plekken in de omgeving zijn bijna continu bewoond geweest vanaf de IJzertijd tot nu toe. Op basis van bovenstaande (ligging op een dekzandrug en vondsten en sporen uit de omgeving) heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege-Middeleeuwen.*

- *Verder ligt het plangebied in de historische kern van Oss (terrein van hoge archeologische waarde). Het plangebied ligt binnen de 14e eeuwse gracht en omwalling. De gracht zelf wordt niet binnen het huidige plangebied verwacht, maar mogelijk dat nog een dunne uitloper van de omwalling in het zuiden van het huidige plangebied aanwezig is (op basis van het onderzoek van Van Nuenen, 2006). Hier zijn echter geen werkzaamheden gepland. Het plangebied heeft vanwege de ligging in de historische kern een hoge archeologische waarde. Deze waarde heeft betrekking op archeologische resten en/of sporen uit de periode Late-Middeleeuwen-Nieuwe Tijd.*

Archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege-Middeleeuwen worden verwacht in de top van het dekzand. Uit onderzoek uit de omgeving blijkt dat de historische kern in verschillende fasen is opgehoogd en dat in de omgeving van het plangebied historische ophooglagen van ongeveer 1 m dik zijn waargenomen. De top van het dekzand wordt dus vanaf ongeveer 1,0 m -Mv verwacht. Archeologische resten en/of sporen uit de periode Late-Middeleeuwen en Nieuwe Tijd kunnen in en onder het historische ophogingspakket aanwezig zijn. In de omgeving is dit pakket soms afgedekt door een recent ophogingspakket van 0,1 à 0,5 m -Mv.

In welke mate nog daadwerkelijk archeologische resten en/of sporen aanwezig kunnen zijn is mede afhankelijk van de mate van intactheid van de ondergrond. De niveaus, de top historische ophogingslagen en de top van het dekzand, kunnen namelijk als gevolg van bodemverstoringen zijn aangetast. Uit het milieukundige onderzoek blijkt dat in het nieuw te bouwen gedeelte een kleine sanering heeft plaatsgevonden (figuur 10). Of hierbij alle archeologische niveaus zijn verdwenen is niet bekend. Verder is het hele plangebied bebouwd. Uit de bouwtekeningen blijkt dat de Galerij gefundeerd is op poeren die tot 2,0 m -peil reiken. Tussen de funderingspoeren zouden nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Ook zijn verschillende kelders aanwezig waarvoor de bodem tot 2,3 m -Mv ontgraven is. Ter plaatse van de kelders zijn de archeologische niveaus zeer waarschijnlijk al verdwenen. Onder de rest van de bebouwing zouden nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Van een deel van de huidige bebouwing in het plangebied is onbekend tot welke diepte de panden gefundeerd zijn.

Advies

In het noorden van het plangebied zal de bestaande bebouwing worden gesloopt en nieuwe bebouwing worden gerealiseerd (totaal circa 1620 m2). De funderingen van de nieuwbouw reiken tot ongeveer 0,9 m -Mv. De overige bebouwing zal blijven staan (circa 4840 m2).

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging:

- *Geadviseerd wordt om ter plaatse van de bestaande kelders de onderzoeksgrens voor de dubbelbestemming archeologie te verruimen naar 50 m2 en dieper dan 2,3 m –Mv). Hier kunnen alleen nog zeer diepe sporen in het dekzand aanwezig zijn.*
- *In de rest van het plangebied kunnen nog archeologische resten en/of sporen aanwezig zijn. Hier kan de bestaande onderzoeksgrens (50 m2 en dieper dan 30 cm -Mv) gehandhaafd blijven.*

Voor wat betreft de voorgenomen werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) wordt geadviseerd hiervoor een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit beslaat een deel van het plangebied en betreft ongeveer 1620 m2. In de rest van het plangebied zijn geen graafwerkzaamheden voorzien en wordt dus ook geen vervolgonderzoek geadviseerd. Gezien de archeologische waarde van het plangebied en de hoge archeologische verwachting, wordt geadviseerd om ter plaatse van de sloop- en nieuwbouw werkzaamheden een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd na de bovengrondse sloop van de bestaande panden. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is om de aan -of afwezigheid van een vindplaats vast te stellen. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan dan bepaald worden hoe verdere traject zal verlopen.

Voor dit vervolgonderzoek is op voorhand een Programma van Eisen (PvE) nodig, waarin de wijze van onderzoek en de randvoorwaarden zijn vastgelegd. Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Bovenstaande is een advies. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Oss, om op basis van de resultaten van dit rapport te bepalen welke archeologische dubbelbestemmingen moeten worden opgenomen en/of in welke vorm vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Het rapport dient daarom ter toetsing te worden voorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft bepaald dat na de bovengrondse sloop een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd."

De gemeente Oss heeft het bureauonderzoek beoordeeld en een selectiebesluit genomen (bijlage 9 bij deze toelichting). Op basis van het selectiebesluit is het nodig om een Programma van Eisen voor een proefsleuvenonderzoek op te stellen. Na goedkeuring van het Programma van Eisen door het bevoegd gezag en de sloop van de bebouwing kan vervolgens het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

<u>Bestemmingsplanregels</u>

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met

deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

In onderhavige situatie is ter hoogte van het plangebied de vigerende dubbelbestemming overgenomen, er is namelijk via archeologisch onderzoek nog niet aangetoond dat in de bodem geen archeologische waarden aan de orde zijn. Via de dubbelbestemming is het nog te doorlopen archeologische vervolgtraject geborgd.

5.2.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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

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

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

Op een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ van toepassing. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en herstel van op of in die gronden aanwezige cultuurhistorische waarden. Met het planvoornemen wordt dit gedeelte gesloopt en opnieuw opgebouwd. Het betreft het gedeelte aan de voorzijde van het plangebied, waar de voorgevel gesitueerd is. De voorgevel zelf heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden, maar is wel gesitueerd aan een cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Het gaat dan om de historische structuur van de straten, paden en pleinen waaraan het plangebied is gesitueerd. Het planvoornemen is met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden ontworpen en vormt daardoor geen belemmering voor de aanwezige waarden.

5.3 Mobiliteit en parkeren

5.3.1 Verkeer

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

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Het planvoornemen betreft de transformatie van leegstaande winkelruimten in een bestaand pand in het centrum van Oss naar 3 stadswoningen, 35 appartementen en 3 winkels. Het plangebied ligt in een voetgangersgebied.

Het gebied kan worden getypeerd als centrum, zeer sterk stedelijk. Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking van voorliggend plan geldt aan de hand van de CROW-normen de in de tabel opgenomen worst-case verkeersaantrekkende werking per etmaal.

Functie	**Aantal stuks of m2 BVO**	**Norm**	**Totaal**
Koop, huis, vrije sector	3	5,3	15,9
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	10	1,6	16
Koop, appartement, midden	16	5,3	84,8
Koop, appartement, duur	9	5,3	47,7
Winkels | Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 50.000 – 100.000 inwoners	440 m2	28,6 per 100 m2 BVO	125,84
			290,24 mvt/ etmaal

Daar de bebouwing waarvoor het nieuwe programma in de plaats komt al een lange periode leeg staat kan geen realistische rekenvergelijking worden gemaakt met de toekomstige situatie. Ten opzichte van de huidige situatie is daarom per saldo sprake van een toename van ca. 291 motorvoertuigen per etmaal. Het gaat dan om een toename op wegen rondom het voetgangersgebied.

De reeds aanwezige infrastructuur kan de verkeerstoename van 296 motorvoertuigen per etmaal prima afwikkelen. Deze verkeerstoename is gezien de vigerende situatie ter plaatse namelijk zo klein dat deze nauwelijks merkbaar is. Belemmeringen worden derhalve niet verwacht. Het wegprofiel en de ontsluiting zijn afdoende.

Verkeer: ontsluitingswegen

Het plangebied is ontsloten aan de Heuvel en Galerij, die allebei in voetgangersgebied zijn gelegen. Het plangebied zelf is daardoor in principe alleen toegankelijk per fiets of te voet. Er kan incidenteel wel met een gemotoriseerd voertuig worden geladen en gelost. Ook is het plangebied in geval van calamiteiten voor gemotorisieerd verkeer toegankelijk (brandweer, ambulance et cetera).

De Heuvel en Galerij zijn gemotoriseerd vanaf de Oostwal (één van de ontsluitingswegen van het centrum van Oss) via de Hooghuisstraat te bereiken. De Galerij is verder gemotoriseerd ook via de Walstraat te bereiken. Op de afbeelding hieronder is het profiel van beide wegen zichtbaar.

Hooghuisstraat:

Walstraat:

Gezien het planvoornemen, dat prima passend is in een voetgangersgebied, vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

In het plangebied – gelegen middenin het kernwinkelgebied dat een voetgangersgebied is - is geen ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Er kan daarom niet voldaan worden aan de parkeernormen van de gemeente Oss. Voor dit planvoornemen en voor andere ontwikkelingen in het centrum van Oss heeft het college van B&W in oktober 2022 dan ook besloten dat zij afwijkt van haar beleid en geen parkeereis stelt. De reden hiervoor is dat die projecten een substantiële bijdrage leven aan de doelstellingen die voor het centrum zijn vastgesteld. Aan deze afwijking zijn enkele voorwaarden gesteld, namelijk:

- de ontwikkelaar betaalt geen afkoopsom voor het niet-gerealiseerde tekort aan parkeerplaatsen;
- de ontwikkelaar heeft een informatieplicht aan de (toekomstige en/of potentiële) bewoners dat zij niet in aanmerking komen voor een bewonersparkeervergunning in de openbare ruimte. Dit is, inclusief een kettingbeding, onderdeel van de (toekomstige) koop- en/of huurovereenkomsten;
- bewoners komen niet in aanmerking voor een bewonersparkeervergunning in de openbare ruimte.

Dit leidt ertoe dat de parkeernormen van de gemeente Oss op het planvoornemen niet van toepassing zijn. Op basis hiervan zijn in het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan (regels en/of verbeelding) geen parkeerregels opgenomen.

5.4 Water

5.4.1 Wetgeving en beleid

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.
De gemeente Oss heeft in december 2022 een Water- en Rioleringsprogramma vastgesteld (WRP 2023-2029). Het programma biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. In bebouwd gebied vraagt de zorg voor oppervlaktewater extra aandacht. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Waterbeheerplan

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

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

1. Waterveiligheid;

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

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;

   Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

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

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

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

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

Keur

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

Legger

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

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

5.4.2 Watertoets

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

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

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het planvoornemen geen waterbelang geldt. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Bijgevoegd bij deze toelichting is het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl (bijlage 5). Dit komt onder andere omdat in het plangebied geen watergang aanwezig is, ook is geen sprake van een beschermingszone of andere relevante zaken waarmee rekening moet worden gehouden. Verder is het plangebied op dit moment volledig verhard, waardoor geen sprake is van toename van verharding en de Keur op basis daarvan niet van toepassing is voor wat betreft eisen in het kader van hemelwaterberging.

Conform het gemeentelijk beleid gelden ook eisen. Namelijk dat in nieuwbouwsituaties de eerste 25 mm van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd.

Het planvoornemen bestaat uit 1.865 m2 verharding. De rekensom voor het berekenen van de te bergen en infiltreren m3's hemelwater is dan als volgt: compensatie-eis verhard oppervlak (25 mm) x verhard oppervlak (1.865 m2) = 46,6 m3. In onderhavige situatie betekent dat, dat 46,6 m3 water op eigen terrein tijdelijk moet worden geborgen, zodat het vervolgens langzaam kan infiltreren in de bodem.

Op het perceel is doordat het overdekte karakter dat in de bestaande situatie aan de orde is verdwijnt voldoende ruimte aanwezig voor een hemelwaterbergingsvoorziening van minimaal 46,6 m3. Ook is de verwachting dat de K-waarde (zandgronden) en GHG (dieper dan 1 m-mv) zodanig is dat geen sprake is van beperkingen aan de hemelwaterbergingsvoorziening. Voor de hemelwaterbergingsvoorziening legt de initiatiefnemer groene daken aan eventueel i.c.m. infiltratiekratten met een overstort/overloop op de erfgrens die er bij hevige regenval voor zorgt dat het water dat niet op eigen terrein verwerkt kan worden bij de openbare ruimte wordt aangeboden. Het bergen van de voorgeschreven hoeveelheid hemelwaterberging vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

De aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' voor het planvoornemen is nog niet voorbereid. Er is daarom nog geen exact inzicht in de te realiseren hemelwaterbergingsvoorziening. In het kader van de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' wordt dit uitgewerkt en voor vooroverleg aangeboden bij de afdeling IBOR van de gemeente Oss. Bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' zal vervolgens het definitieve ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening worden bijgevoegd.

Afvalwater

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. Er moet gescheiden (afvalwater apart van overstort/ overloop hemelwater) worden aangeboden. De initiatiefnemer is ervoor verantwoordelijk dat hij een dwa (droogweerafvoer) rioolstelsel aanlegt. Daarnaast is hij ervoor verantwoordelijk dat dit wordt aangesloten op het hoofdriool. Hierbij is hij ook aan zet voor de daarvoor benodigde voorzieningen en de eventueel benodigde aanpassingen op de bestaande voorzieningen buiten het plangebied. Hiervoor moet de initiatiefnemer een aansluitvergunning aanvragen. Voorafgaand daaraan is over het ontwerp overleg gewenst met de afdeling IBOR van de gemeente Oss (vooroverleg), zodat bij de aansluitvergunning een definitief (informeel al goedgekeurd) ontwerp kan worden

aangevraagd.

5.5 Defensie

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

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

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

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

5.6 Milieuaspecten

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

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.6.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Het plangebied is gelegen in het centrum van Oss. In het plangebied en eraan grenzend zijn diverse functies toegelaten. Het gaat om detailhandel, horeca in diverse categorieën en publiekgerichte dienstverlening. Het gebied waarin het plangebied is gelegen kan op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering worden getypeerd als een ‘gemengd gebied’. In een gemengd gebied gelden op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor alle toegelaten functies (uitgezonderd horeca- en evenementenlawaai) – ook die in het plangebied worden gerealiseerd - geen in acht te nemen richtafstanden tussen de gevoelige en milieubelastende functies. Voor die functies geldt dan ook dat het planvoornemen (39 gevoelige objecten) geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van milieubelastende functies (uitgezonderd horeca- en evenementenlawaai) in de omgeving van het planvoornemen en intern binnen het planvoornemen zelf. Ook de milieubelastende functies ter plaatse van het planvoornemen vormen geen belemmering voor nabijgelegen gevoelige objecten.

Om aan te tonen dat ten aanzien van horeca- en evenementenlawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functies in het plangebied is door Nipa Milieutechniek een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Hieronder is de conclusie van het akoestisch onderzoek opgenomen.

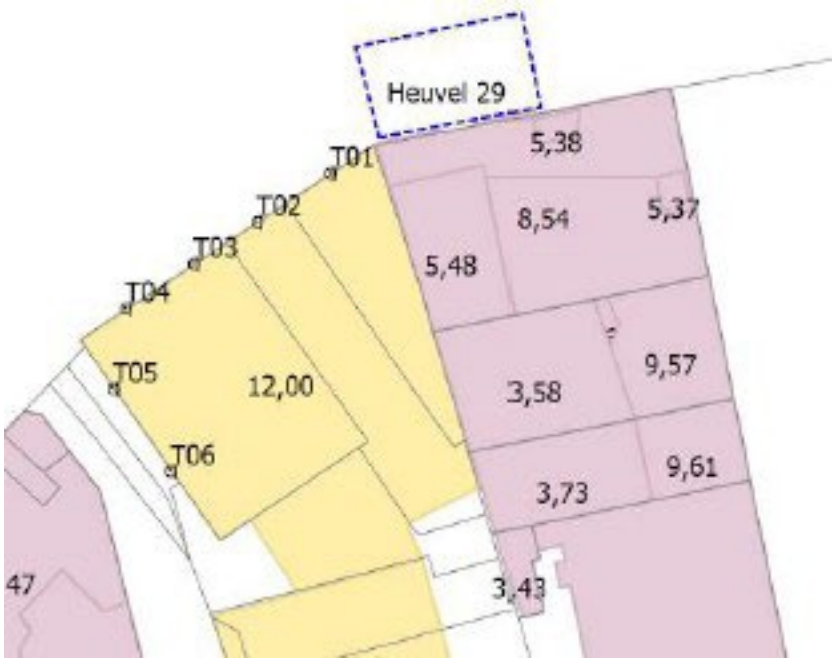
“In verband met de realisatie van nieuwe woningen en het daarvoor aan te passen bestemmingsplan is voor de locatie hoek Heuvel/Galerij in Oss een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het plan omvat de realisatie van 3 winkels, 35 appartementen en 3 stadswoningen.

Deze nieuwe woonfuncties zijn geprojecteerd nabij de akoestische invloedsfeer van bedrijfsfuncties. Doel van het onderzoek is aan de hand van een prognoseberekening de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te bepalen als gevolg van het relevante geluidbronnen in de omgeving van het plan.

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus van deze geluidbronnen berekend en getoetst in het kader van een goed woon- en leefklimaat conform de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering”.

Geluidsniveaus industrielawaai

Uit de berekeningen volgt dat niet in alle waarneempunten wordt voldaan aan de geluidtoetsingswaarde (stap 2) voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus overeenkomstig hoofdstuk 2. Ter plaatse van waarneempunten 1, 2, 3 en 4 zoals op onderstaande afbeelding weergegeven wordt niet voldaan.



De hoogste overschrijding bedraagt 14 dB en ontstaat in de avondperiode. Aan de toetsingswaarde van 55 dB(A) van stap 3 kan evenmin worden voldaan. Indien het bevoegd gezag het plan toch wil doorzetten zal een vergaande motivatie moeten worden opgesteld waarbij cumulatie van geluid aan de orde moet komen. In hoofdstuk 4.3 is onderbouwd op welke voorwaarde dit plan gerealiseerd kan worden.

Toetsing woon- en leefklimaat en maatregelen

De gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidbelastingen van alle betrokken geluidbronnen bedraagt ten

hoogste 64 dB(A) (etmaalwaarde). Het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen wordt met eventuele aanvullende akoestische maatregelen gewaarborgd. Daarom wordt verzocht de berekende geluidbelasting zoals berekend in dit project op voorwaarde van gevelmaatregelen toe te staan. Hierbij moet ook worden afgewogen dat in het kader van het Activiteitenbesluit de geluidbelasting van de maatgevende geluidbron, het stemgeluid van een buitenterras niet wordt beoordeeld."

Voor 8 woningen is het berekende langtijdgemiddelde geluidsniveau hoger dan 55dB(A) en het geluidsniveau in de avondperiode hoger dan 70 dB(A). Met dergelijke waardes is het toevoegen van geluidgevoelige objecten doorgaans niet mogelijk zonder maatregelen te treffen en een zwaarwegende motivering.
Extra maatregelen aan de maatgevende geluidbronnen zijn vanuit de initiatiefnemer niet te realiseren. Een effectieve maatregel is in het algemeen het oprichten van een geluidscherm tussen geluidbronnen en ontvanger. Echter stuit dit in deze specifieke situatie gezien de benodigde afmetingen (voor 3 bouwlagen) op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Evenmin zal het toepassen van dove gevels (zonder te openen delen) de realisatie van het plan vrijwel onmogelijk maken. Met de berekende langtijdgemiddelde geluidbelastingen van ten hoogste 64 dB(A) (etmaalwaarde) is het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen zonder nader onderzoek naar de gevelgeluidwering en eventuele aanvullende akoestische maatregelen niet gewaarborgd. De geluidwering van de hoogst belaste gevel dient (64-35=)29 dB te bedragen. Op basis van het huidige bouwbesluit is de geluidwering van de gevel doorgaans 22 dB, er zal 7 dB door extra maatregelen moeten worden overbrugd, dit is feitelijk en financieel gezien niet onmogelijk (blijkens ervaring), maar vraagt extra inspanning. Met een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal dit moeten worden aangetoond. Een dergelijk onderzoek wordt overlegd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning waarbij moet worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar binnengeluidsniveau van 35 dB(A).
Gezien het belang van de ontwikkeling voor het centrum van Oss is het bevoegd gezag bereid om voor 8 van de 39 woningen in het planvoornemen het stemgeluid van een buitenterras zoals geformuleerd in het Activiteitenbesluit buiten beschouwing wordt gelaten en toe te laten dat het langtijdgemiddelde geluidsniveau hoger is dan 55dB(A) en het geluidsniveau in de avondperiode hoger is dan 70 dB(A). Een en ander in het licht dat het binnengeluidsniveau van 35 dB(A) gehaald wordt en potentiële kopers/gebruikers van de woningen worden geïnformeerd over de geluidssituatie ter plaatse zodat zij zelf de afweging kunnen maken om de woning te betrekken.

Horecabedrijven en evenementen worden door het planvoornemen niet belemmerd, namelijk er zijn al woningen op dezelfde afstand tot de geluidsbronnen aanwezig. Deze woningen zijn maatgevend.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, mits voor 8 van de 39 woningen bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderzoek naar geluidwering van de gevel kan worden overlegd waaruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar binnengeluidsniveau van niet meer dan 35 dB(A). Dit is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

5.6.2 Bodem

Bodemkwaliteit

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

Door Nipa Milieutechniek is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage (7) bijgevoegd bij deze toelichting. De samenvatting van dit onderzoek en het advies zijn als volgt:

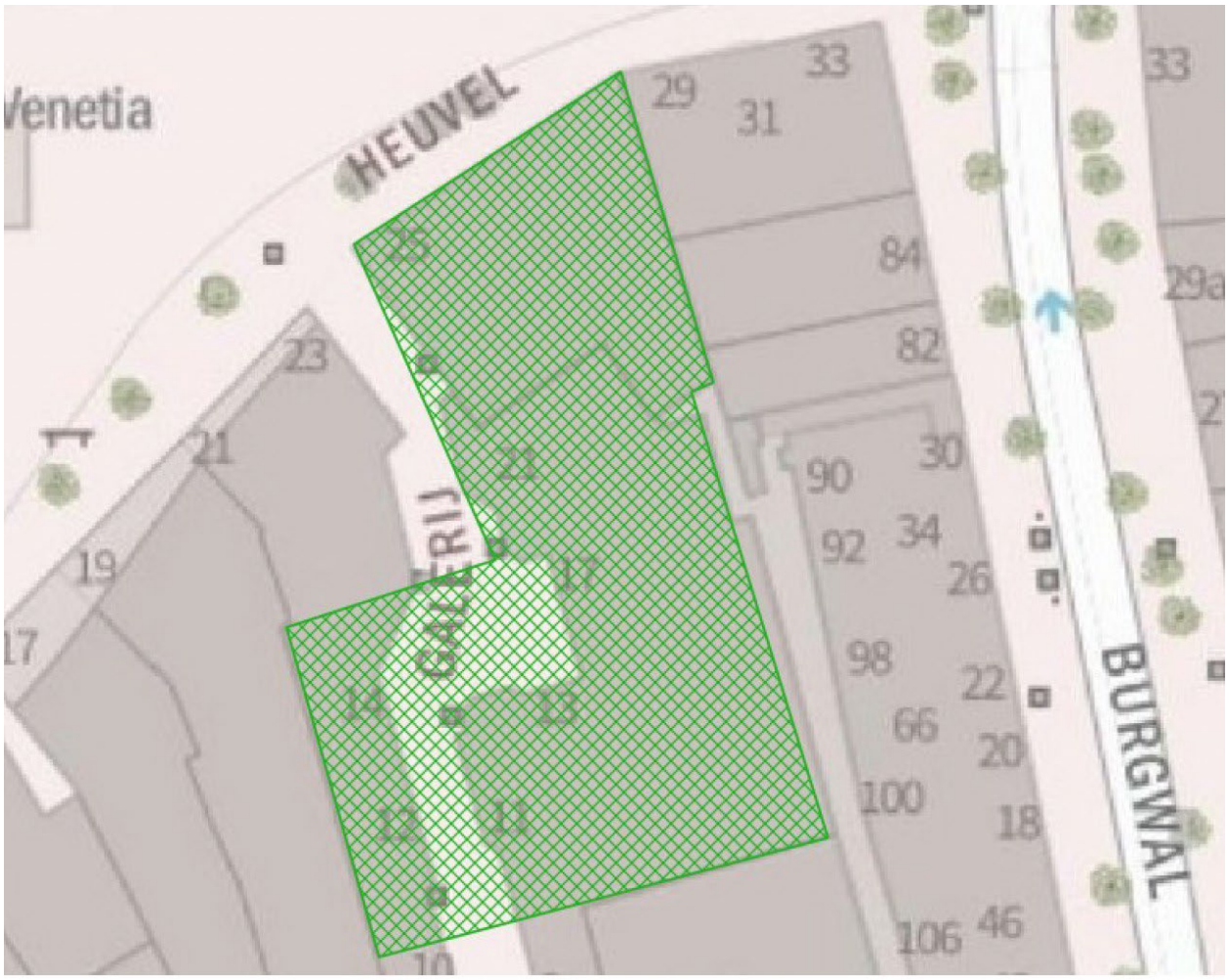
"Uit de resultaten van het historisch bodemonderzoek uitgevoerd op diverse panden gelegen aan de noordzijde van de Galerij te Oss blijkt dat sprake is van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

De bodem ter plaatse van Heuvel 25 en 27 is verdacht met betrekking tot het voorkomen van een verontreiniging met o.a. olieproducten en zware metalen in verband met de aanwezige/of aanwezig geweest zijnde ondergrondse tanks. Tevens wordt de verdenking veroorzaakt door de in het verleden gebezigde bedrijfsactiviteiten op Heuvel 27, wetende een motor- en rijwielreparatiebedrijf.
Geadviseerd wordt om een verkennend bodemonderzoek op de onderzoekslocatie uit te laten voeren."

De gemeente Oss heeft ingestemd met het uitgevoerde historisch bodemonderzoek en geconcludeerd dat na de sloop een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Als hieruit blijkt dat sprake is van belemmeringen voor het beoogde gebruik ter plaatse dient de kwaliteit van de bodem geschikt gemaakt te worden voor de nieuwe functies. Dit is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geborgd. Op basis van de resultaten van het historisch bodemonderzoek is een worst-case raming gemaakt van de kosten die een eventuele sanering met zich meebrengt. Hieruit blijkt dat geen sprake is van belemmeringen voor de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

Ontplofbare oorlogsresten in de bodem

Op basis van de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten en het daaraan gekoppelde vooronderzoek van AVG uit 2016 blijkt dat het plangebied geheel onverdacht is van ontplofbare oorlogsresten uit WOII. De afbeelding hieronder, dat een uitsnede van de bodembelasingkaart ter hoogte van het plangebied is, maakt dit inzichtelijk.



Dit wil zeggen dat de kans dat tijdens grondwerkzaamheden binnen het plangebied explosieven of munitie wordt gevonden zeer klein is. Het is niet nodig om hier onderzoek naar te doen. Daarnaast is de grond verstoord als gevolg van de huidige bebouwing. Echter kan het voorkomen dat bij toeval toch een artikel wordt gevonden wat er uit ziet als een explosief of munitie. In dat geval geldt het protocol toevalsvondsten: stop de werkzaamheden, iedereen verlaat lopend het werkterrein (i.v.m. trillingen door voertuigen en machines) en bel de politie op 0900-8844. De Explosieven Verkenner (EV) of Teamleider

Explosieven Veiligheid (TEV) van de politie komt op de locatie beoordelen of het om munitie gaat die moet worden geruimd. Zo ja, schakelt deze de Explosieven Opruimingsdienst van Defensie (EODD) in. Zo nee, dan kunnen werkzaamheden worden hervat.

5.6.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

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

Gemeentelijk kader

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

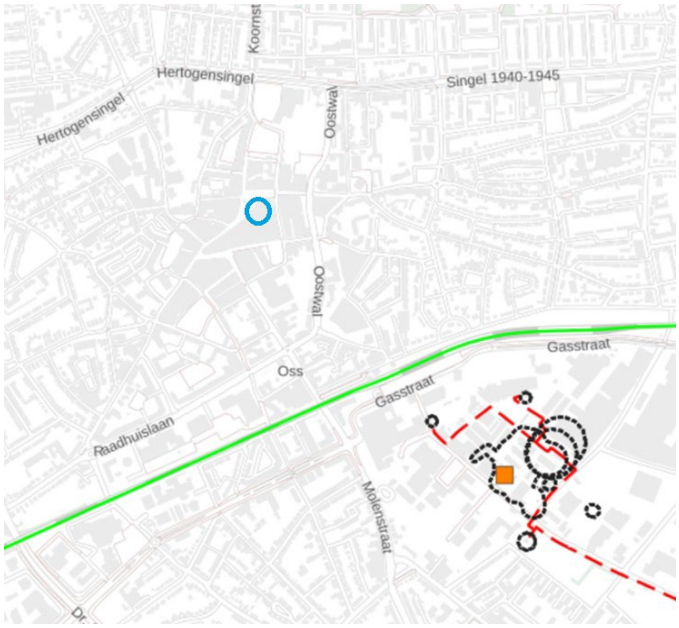
Toetsing planvoornemen

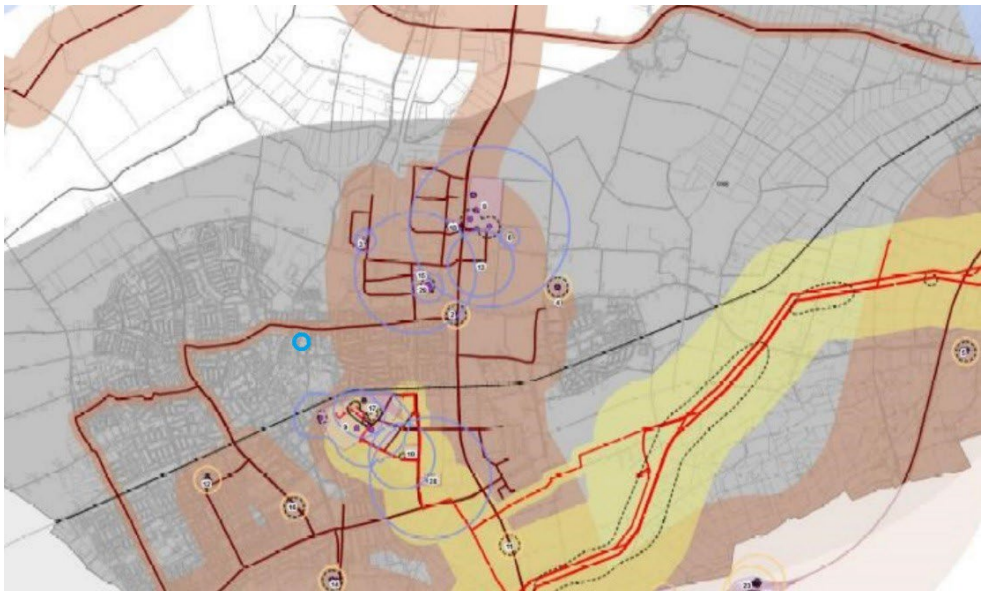
Kwetsbaar object

Het planvoornemen betreft de realisatie van 39 kwetsbare objecten en 3 beperkt kwetsbare objecten zoals geformuleerd in het Bevi, artikel 1.

Ligging plangebied

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





Transportassen

Spoorlijn Nijmegen – ’s-Hertogenbosch

De spoorlijn Nijmegen – ‘s-Hertogenbosch ligt op circa 520 meter van het plangebied. Gezien de ligging van het plangebied (> 300 meter van het spoor, zone IV) wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten, bescherming wordt geboden door

‘ramen en deuren te sluiten’. Voor de motivatie van ontwikkelingen in deze zone is door de gemeente Oss een standaard verantwoording geschreven. De verantwoording luidt als volgt:

Ontwikkeling groepsrisico

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

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein[4].

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt ‘schuilen’ de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.
Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS[5] als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom van Oss vallen geheel binnen het dekkingsgebied van het WAS.

<u>Conclusie</u>

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen. Het plangebied is niet binnen een 10-6-contour gelegen, enkel binnen het invloedsgebied van het spoor. Er is verantwoord conform de gemeentelijke Beleidsvisie Externe veiligheid

5.6.4 Geur: industrieel

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

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

---

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

[5] Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem.

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

Het plangebied is op ca. 600 meter afstand van bedrijventerrein Moleneind gelegen. Rondom het planvoornemen zijn daarnaast ook nog andere bedrijven gelegen (beschreven onder paragraaf 5.6.1 Bedrijven en milieuzonering). Zowel de bedrijven op het bedrijventerrein als de andere bedrijven vormen voor wat betreft geurhinder geen belemmering voor het planvoornemen. Aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt in alle gevallen voldaan. Gezien er horecaondernemingen onderdeel uitmaken van de bedrijvigheid rondom het planvoornemen is het aanvullend in verband met die ondernemingen specifiek nog relevant om in te gaan op de afzuiging van de keukens. Hiervoor is artikel 3.103 van het Activiteitenbesluit aan de orde, wat regelt dat binnen een straal van 25 meter vanaf het emissiepunt de afvoer 2 meter hoger moet zijn dan de daklijn van andere in die straal gelegen bebouwing. Hieraan wordt voldaan.

Geurhinder ten gevolge van industriële bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6.6 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name

kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan.

Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.
De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.
<u>Grenswaarden luchtkwaliteit</u>
Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

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

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

[6] Bron: http://geodata.rivm.nl/gcn/

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

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)

Stikstofdioxide (NO2) | 2025 (gegevens 2022) | download

Stikstofdioxide (NO2)
[µg/m³]

- < 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 25
- 25 - 30
- 30 - 35
- >= 35

Gebruik van de kaart
- **Openen**: selecteer een kaartlaag en een jaar
- **Verschuiven**: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- **Zoomen**: **[+]** en **[-]**, of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- **Waarde opvragen**: klik in de kaart

-, -

kilometers
0 2 4

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

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)

Fijn stof (PM10) | 2025 (gegevens 2022) | download

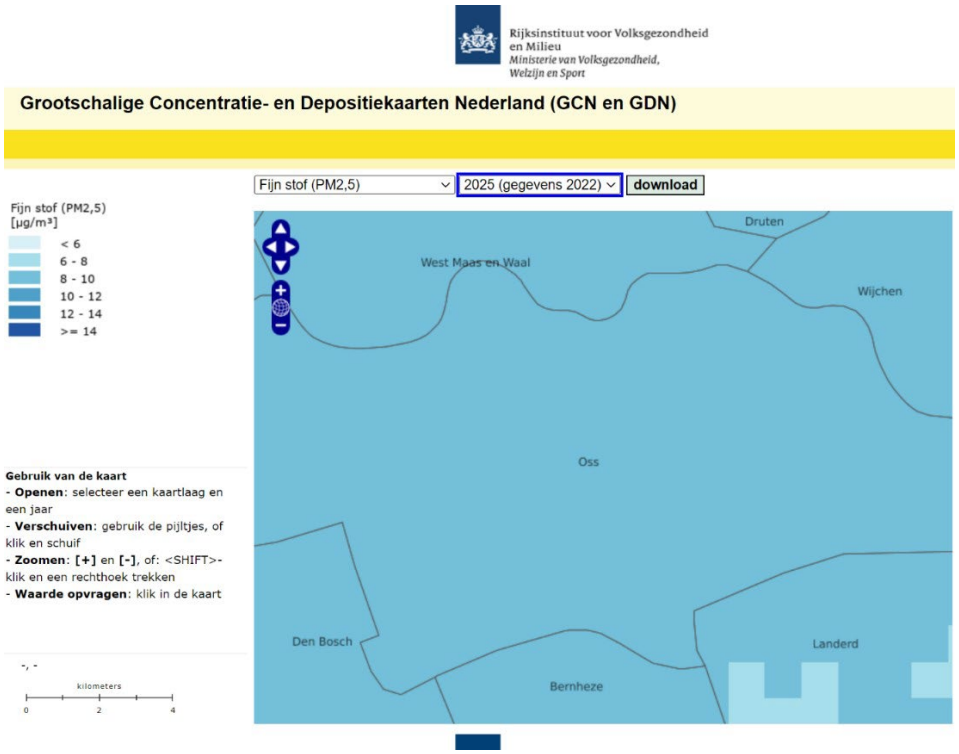
Fijn stof (PM10)
[µg/m³]

- < 14
- 14 - 16
- 16 - 18
- 18 - 20
- 20 - 22
- >= 22

Gebruik van de kaart
- **Openen**: selecteer een kaartlaag en een jaar
- **Verschuiven**: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- **Zoomen**: **[+]** en **[-]**, of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- **Waarde opvragen**: klik in de kaart

-, -

kilometers
0 2 4



Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.
In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Aangezien het hier een ruimtelijke ontwikkeling betreft die deels genoemd staat in de Regeling NIBM, een woningbouwlocatie met minder dan 1.500 woningen en het planvoornemen inclusief de winkels dermate kleiner van omvang is dan dat, kan geconcludeerd worden dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project NIBM is.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Het planvoornemen betreft niet het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals in het kader 'luchtkwaliteit' is bedoeld. Het besluit gevoelige bestemmingen is in onderhavige situatie niet aan de orde.

Bedrijven

Binnen de directe nabijheid van de locatie liggen geen veehouderijen of zijn andere bedrijven gevestigd die van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het planvoornemen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6.7 Straling

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

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

5.6.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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

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

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

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

Het planvoornemen omvat op basis van de Wet geluidhinder 39 nieuwe geluidsgevoelige objecten en drie geluidsbronnen (3 commerciële ruimten op de begane grond).

In de nabijheid van de planlocatie is geen sprake van railverkeer. De geluidgevoelige objecten ondervinden ook geen hinder van luchtverkeerslawaai.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen een geluidszone van een weg, omdat het plangebied is gelegen in een voetgangersgebied en in de omgeving van het plangebied verder alleen sprake is van 30-km/ uur wegen. Voetgangersgebieden en 30-km/uur wegen leiden niet tot een geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Alhoewel er geen sprake is van een dergelijke geluidzone moet voor het nieuwe geluidgevoelige object wel gemotiveerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de afstand tussen de wegen waarover gemotoriseerd verkeer rijdt en het plangebied is het niet aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels ten gevolge van lawaai door wegverkeer op deze wegen wordt overschreden. Nader onderzoek naar geluid ten gevolge van wegverkeerslawaai is met die reden niet noodzakelijk. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Aangaande het aspect industrielawaai geldt dat de milieubelastende functies in het plangebied in een gemengd gebied zoals geformuleerd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en in onderhavige situatie aan de orde geen belemmering vormen voor gevoelige objecten in of buiten het plangebied. Rondom het plangebied zijn vergelijkbare functies aanwezig waarvoor geldt dat deze niet belemmerend zijn voor de gevoelige objecten in het plangebied. In de omgeving van het plangebied is echter wel

sprake van horeca- en evenementenlawaai. Het plangebied is in de invloedssfeer hiervan gelegen. Met die reden is onderzocht in hoeverre dit belemmerend is voor de gevoelige objecten in het plangebied en andersom de gevoelige objecten in het plangebied horeca en evenementen belemmeren. Hierop is ingegaan in paragraaf 5.6.1 van deze toelichting. Hiernaar wordt verwezen.

Geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits de maatregelen zoals voorgesteld in paragraaf 5.6.1. worden nageleefd/uitgevoerd.

5.6.9 Gezondheid

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

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

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

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

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

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

kilometer rondom een geitenhouderij.

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:
a. het infomeren van de aanvragers over het risico
b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

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

Binnen een straal van 2 km vanaf onderhavig plangebied bevinden zich geen geitenhouderijen. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6.10 Spuitzones

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

In de nabijheid van het plangebied (50 meter) is geen sprake van teelt. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

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

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.
Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

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

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

Verantwoording

Het planvoornemen kan gezien worden als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject en valt onder onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat een m.e.r.-aanmeldnotitie aan de orde is. Voor het planvoornemen is een dergelijke notitie opgesteld. De notitie kent de volgende conclusie: *"De potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat geen belangrijk nadelige milieugevolgen veroorzaakt worden die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken."*

Door het bevoegd gezag is naar aanleiding van de m.e.r.-notitie beoordeeld dat voor onderhavig

planvoornemen / ruimtelijk besluit geen milieueffectrapportage is vereist.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Galerij/Heuvel Oss – 2023 is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 6), de algemene regels (artikelen 7 tot en met 11) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 12 en 13). Bij de regels horen drie bijlagen, te weten een:

- milieuzoneringslijst;
- toetsingskader waarde cultuurhistorie;
- lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten.

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Centrum – Kernwinkelgebied

Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum – Oss – 2013', voor het gedeelte waar binnen het plangebied bebouwing is voorzien. De bestemmingsplanregels en maatvoering zijn aangepast op basis van het planvoornemen.

Artikel 4: Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is opgenomen voor het te openen gedeelte van de nu nog overdekte winkelpassage. Voor de straat/ het pleintje dat hierdoor ontstaat is de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’ het meest passend.

Artikel 5: Waarde – Archeologie historische kern

Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum – Oss – 2023’, omdat ter plaatse van het plangebied mogelijk archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft (nog) niet aan kunnen tonen dat hiervan geen sprake is. Via deze regels worden eventuele archeologische waarden in het plangebied in stand gehouden en beschermd.

Artikel 6: Waarde – Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum – Oss – 2023’ en strekt tot de bescherming van cultuurhistorische waarden ter hoogte van het plandeel dat gelegen is aan de Heuvel.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:
Artikel 7: Anti-dubbeltelbepaling
Artikel 8: Algemene bouwregels

Artikel 9: Afwijken van de bouwregels algemeen
Artikel 10: Algemene wijzigingsregels
Artikel 11: Overige regels
Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Artikel 12: Overgangsrecht

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

Artikel 13: Slotregel

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

Bijlage: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Bijlage: toetsingskader waarde cultuurhistorie

In deze bijlage is het toetsingskader dat geldt ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde –

Cultuurhistorie’ opgenomen.

Bijlage: lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels aan huis te toelaatbaar zijn.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd. Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.* De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.
De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.
Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.
Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met eigenaren en huurders van omliggende panden. Het verslag van deze omgevingsdialoog is bijgevoegd in de bijlagen van voorliggende toelichting. In het verslag is opgenomen welke adressen in de omgevingsdialoog zijn betrokken. De plannen zijn naar aanleiding van de omgevingsdialoog niet aangepast. Nadat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen heeft de initiatiefnemer aanvullend nog gesproken met de indieners van de zienswijzen, welke deels wel en deels niet eerder al in de omgevingsdialoog met de initiatiefnemer in gesprek zijn geweest.

9.2 Overleg

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

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om een plan waarbij bestaande leegstaande winkelruimten worden getransformeerd naar 35 appartementen, 3 stadswoningen en 3 winkels. Verder geldt dat de omgeving in het voortraject is betrokken via een omgevingsdialoog die de initiatiefnemer van het plan heeft georganiseerd. De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplangemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen van 21 december tot en met 31 januari 2024 voor 6 weken ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website (20 december 2023). Iedereen kon zijn zienswijze schriftelijk of mondeling over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging en aanvullend eventueel nog mondeling toelichten bij de hoorcommissie Bestemmingsplannen. De gemeente heeft 2 reacties (‘zienswijzen’) ontvangen. De indieners van deze zienswijzen hebben hun zienswijze bij de hoorcommissie Bestemmingsplannen toegelicht. De zienswijzen zijn via een nota van zienswijzen en wijzigingen

beantwoord. De nota is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.