Bestemmingsplan Verdistraat 81-81b Oss – 2023

vastgesteld

Toelichting

Gemeente Oss,
12 september 2024

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen 8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 10
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie 11
3.1 Stedenbouwkundige karakteristiek/planbeschrijving 11
3.2 Functionele karakteristiek 13
3.4 Groen en water 14
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader 16
4.1 Wettelijk kader 16
4.2 Rijksbeleid 18
4.3 Provinciaal beleid 19
4.4 Gemeentelijk beleid 23
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 31
5.2 Natuur 31
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie 34
5.4 Mobiliteit en parkeren 36
5.5 Water 39
5.6 Defensie 44
5.7 Milieuaspecten 44
5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 56
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels 58
6.1 Algemeen 58
6.2 Regels 58
Hoofdstuk 7 Handhaving 60
7.1 Beleidskader 60
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 60
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 61
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 62
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 63
9.1 Omgevingsdialoog 63
9.2 Vooroverleg 63
9.3 Inspraak 64
9.4 Zienswijzen 64
9.5 vaststelling 64

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Verdistraat 81-81b Oss – 2023

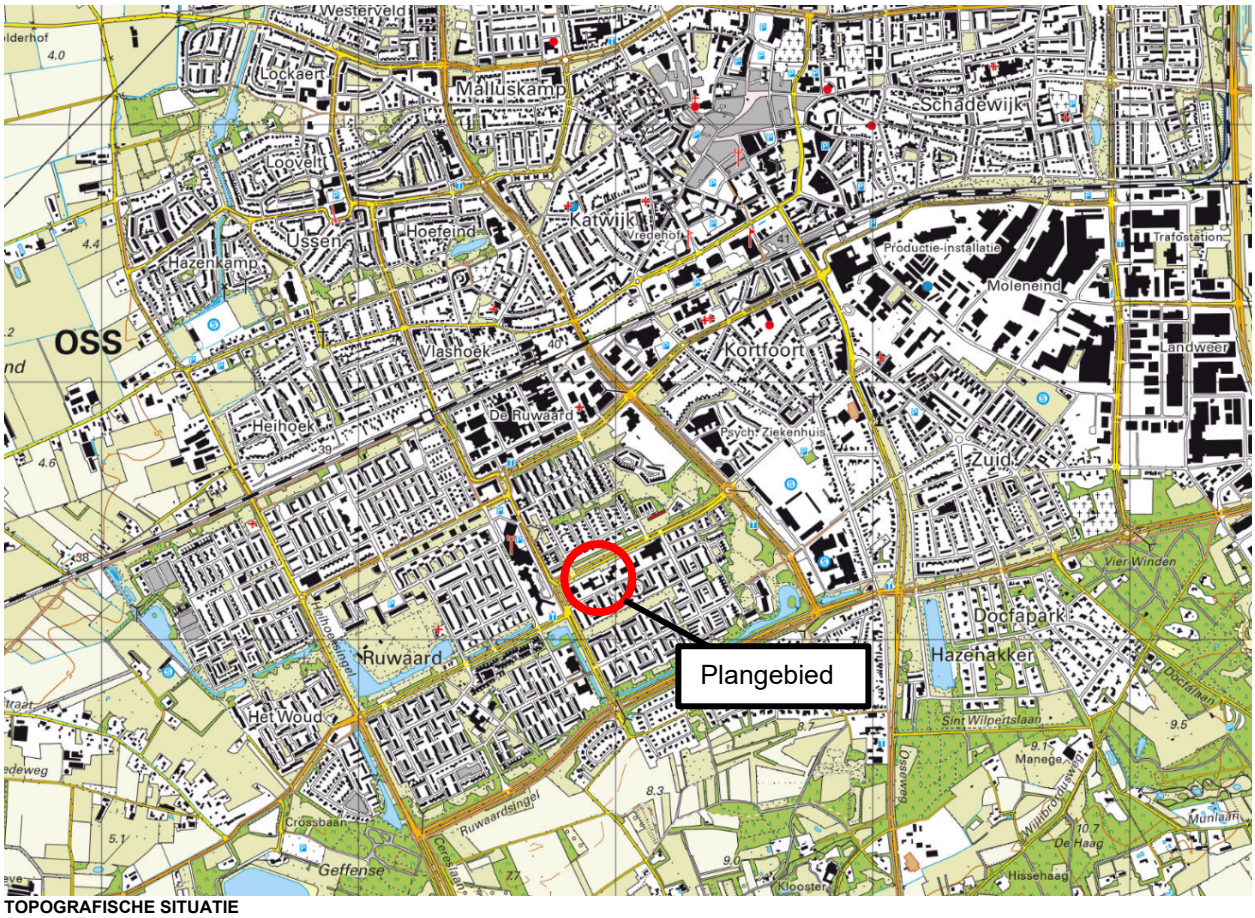
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen Oss op te vangen, bestaat het voornemen om op het perceel aan de Verdistraat in de Ruwaard in Oss (gelegen tussen de Verdistraat en Joannes Zwijsenlaan) 20 woonzorg- en 19 sociale huurappartementen te realiseren. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de Ruwaard in Oss tussen de Verdistraat en Joannes Zwijsenlaan. Aan de westzijde ligt een woon/kantoorgebouw en aan de oostzijde het kindcentrum ‘Sterrebos’ en de bijbehorende gymzaal. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Dit plan betreft de percelen die zijn gelegen aan de Verdistraat 81-81b te Oss. Deze percelen zijn bij de gemeente kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie L, nummers 2328 en gedeeltelijk 4748. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



KADASTRALE SITUATIE

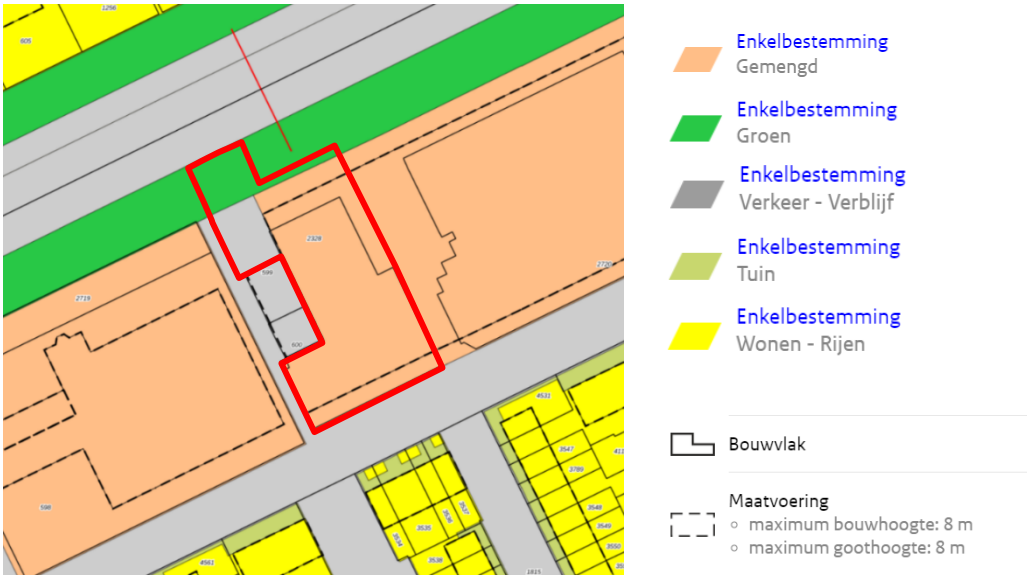
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.940 m². De gronden van de bebouwing zijn in particulier eigendom, de gronden van de inrit in gemeentelijk eigendom.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Verdistraat (titel invoegen) gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling/consolidatie
Bestemmingsplan Ruwaard Oss 2010	22-02-2012
Parapluplan Wonen - 2023	16-06-2023

In onderstaande verbeelding is een uitsnede uit het moederplan ‘Ruwaard Oss 2010’ weergegeven.



Binnen de bestemming ‘Gemengd’ in het bestemmingplan ‘Ruwaard Oss 2010’ zijn de volgende functies mogelijk:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijken met omgevingsvergunning mogelijk
kantoren	ja	ja	n.v.t.
dienstverlening	ja	ja	n.v.t.
maatschappelijk	ja	ja	n.v.t.
parkeervoorzieningen	ja	nee	

en voorts voor de volgende functies:
a. nutsvoorzieningen;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Het bestemmingsplan laat de bouw van 19 sociale huurappartementen (naast de 20 woonzorgappartementen) niet toe. Daarnaast is binnen de bestemming ‘Groen’ geen inrit voor gemotoriseerd verkeer mogelijk.
Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied te herzien.

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht.

Naast dit moederplan is ook het ‘Parapluplan Wonen – 2023’ van toepassing. De regels van dit bestemmingplan vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. De opgenomen begrippen en regels zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Voorliggend plan is gelegen in de wijk De Ruwaard in de voorzieningenstrook tussen de Verdistraat en Joannes Zwijsenlaan. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd/verhard met aan de noordzijde een groenstrook. De Joannes Zwijsenlaan betreft een doorgaande ontsluitingsweg die de Ruwaard met het centrum verbindt. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een kantoor/wooncomplex en aan de westzijde door de gebouwen van Kindcentrum Sterrebos. Ten zuiden van de Verdistraat zijn de percelen bestemd met de functies ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie een woonvoorziening aanwezig. Dit is een woonvoorziening voor mensen met complexe en/of ernstige psychiatrische aandoeningen waar mensen kunnen wonen en trainen om (meer) zelfstandigheid te krijgen met als doel om zelfstandig te gaan wonen. Daarnaast is er plek voor mensen die er voor een langere tijd wonen met begeleiding op maat.

Op de locatie van de woonvoorziening is geen water of groen aanwezig, behalve de binnentuin. Binnen het plangebied zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. Op onderstaande afbeelding is de te slopen bebouwing te zien (nutsvoorzieningen blijven staan).



LIGGING BESTAANDE BEBOUWING

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

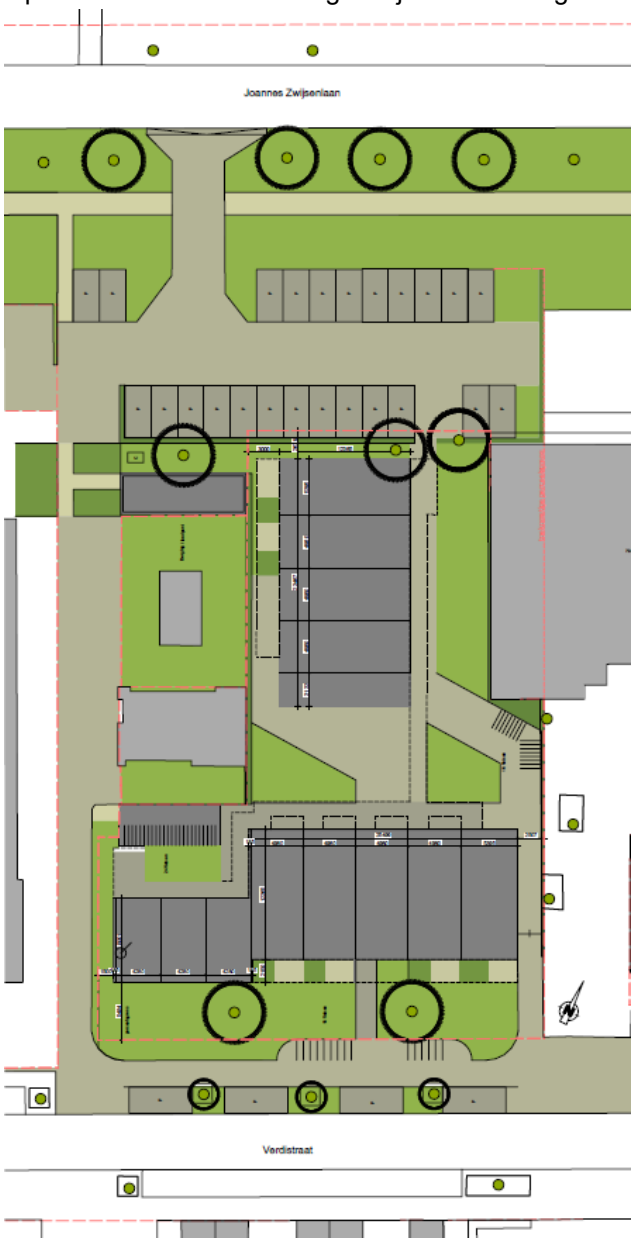
3.1 Stedenbouwkundige karakteristiek/planbeschrijving

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van

- 20 woonzorgappartementen (11 appartementen type A en 9 studio's type C)
- 19 sociale huurappartementen (11 appartementen type A en 8 appartementen type B)
- En bijbehorende parkeervoorzieningen en inrit

Twee appartementen in de nabijheid van de entree zullen als Kantoor- / gemeenschappelijke ruimte GGZ worden gebruikt.
De nieuwe functie komt deels overeen met de bestaande functie, omdat er in de huidige situatie ook al woonzorgunits aanwezig zijn. De functie sluit tevens goed aan bij de aan de overzijde van de Verdistraat gelegen woonhuizen. Omdat er nu ook reguliere woningen binnen het plangebied worden gerealiseerd zal de bestemming van het plangebied worden aangepast naar de bestemming 'Wonen'.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de inrichtingsschets en impressies van het plangebied weergegeven.



SITUATIE PLANGEBIED, LIGGING BEBOUWING EN INRICHTING TERREIN







Binnen het plangebied worden de bestaande panden gesloopt en worden 39 nieuwe appartementen ontwikkeld. Alle bestaande verharding wordt verwijderd en het plangebied krijgt een volledig nieuwe en passende inrichting. Deze transformatie sluit aan op het gemeentelijk beleid waarbij gestreefd wordt naar een duurzame inbreiding en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied.

In de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van in totaal 39 appartementen verdeeld over 2 gebouwen. Eén gebouw is geplaatst aan de Verdistraat en staat in de rooilijn van de bestaande bebouwing en het aangrenzende woongebouw. Het gebouw sluit daarbij aan op de bebouwingsrichting van de Verdistraat. Het tweede gebouw staat daar haaks op en heeft een relatie met de Joannes Zwijsenlaan. Op die wijze wordt de achterkant-situatie van de Zwijsenlaan doorbroken en maakt het de Joannes Zwijsenlaan aantrekkelijker. Samen met het woongebouw van het aangrenzende perceel en het verderop gelegen schoolgebouw is er meer interactie tussen weg en wijk.
De bebouwingsrichting van het tweede gebouw ondersteunt de parkeerontsluiting van de locatie.
Met de keuze voor 2 gebouwen die in verbinding met elkaar staan ontstaat binnen het plangebied een nieuwe, ruimtelijke samenhang en eenheid.
Aan de Verdistraat is een gebouwdeel van 3 lagen voorzien die daarmee aansluit op de bouwhoogte van de tegenover gelegen woningen.
De entree van de woonvoorziening is gelegen aan de Verdistraat. Het gebouw wordt geplaatst in de rooilijn van de bestaande bebouwing en naastgelegen gebouw, waarmee voldoende ruimte wordt behouden voor de voortuin met de bestaande bomen en benodigde fietsenstallingen.
Dit gebouwdeel heeft balkons aan de voorzijde en de appartementen worden aan de noordzijde via galerijen ontsloten.

Het tweede gebouwdeel staat haaks op de Verdistraat, naast de bestaande nutsvoorzieningen. Hierin zijn 18 appartementen en de bergingen voorzien. Dit gebouwdeel heeft 5 lagen en is middels loopbruggen aan de oostzijde van het gebouw aan het voorste gebouwdeel gekoppeld. Aan de westzijde zijn de balkons van de appartementen voorzien. Het gebouwdeel wordt ontsloten vanaf de begane grond met een trappenhuis, maar ook via de loopbruggen vanaf het voorste gebouwdeel.

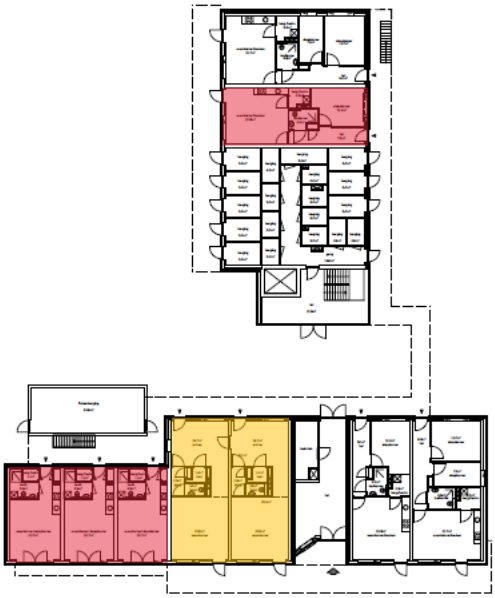
Het plangebied wordt voor langzaam verkeer vanaf de noord- en zuidzijde ontsloten. Voor gemotoriseerd verkeer is een nieuw parkeerterrein voorzien dat wordt ontsloten op de Joannes Zwijsenlaan in de nabijheid van de bestaande oversteek. Omdat de parkeerplaats aan de achterzijde van het aangrenzende woongebouw eveneens ontsloten worden op de Zwijsenlaan zal de fietsstraat in de Verdistraat slechts zeer beperkt belast worden met verkeer ten behoeve van de woonvoorziening, wat positief is voor de fietsstraat, de aanliggende woningen en de school.

Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen voor alle bewoners/bezoekers. Het aantal parkeerplaatsen langs de Verdistraat is beperkt ten gunste van de verblijfskwaliteit. De bestaande langzaam verkeer verbinding tussen de Verdistraat en Joannes Zwijsenlaan blijft behouden.

De gemeente is voornemens de gymzaal van Kindcentrum Sterrebos te vervangen door een nieuwe gymzaal. Deze zal in oostelijke richting opschuiven. De vrijkomende gronden ten westen van de gymzaal zullen na verplaatsing in gebruik worden genomen als tuin bij de zorgwoningen.

3.2 Functionele karakteristiek

Binnen het plangebied zijn 39 appartementen voorzien voor de woonzorgvoorziening en de sociale huur. De verschillende typen appartementen zijn door elkaar gesitueerd zodat voor de woonzorgcliënten een situatie wordt gecreëerd waarin ze kunnen oefenen voor het zelfstandig wonen.
Voor de begeleiding van de woonzorgcliënten zijn op de begane grond in het woongebouw aan de Verdistraat ook een kantoor- en een verblijfsruimte opgenomen aansluitend aan de entree van het gebouw.



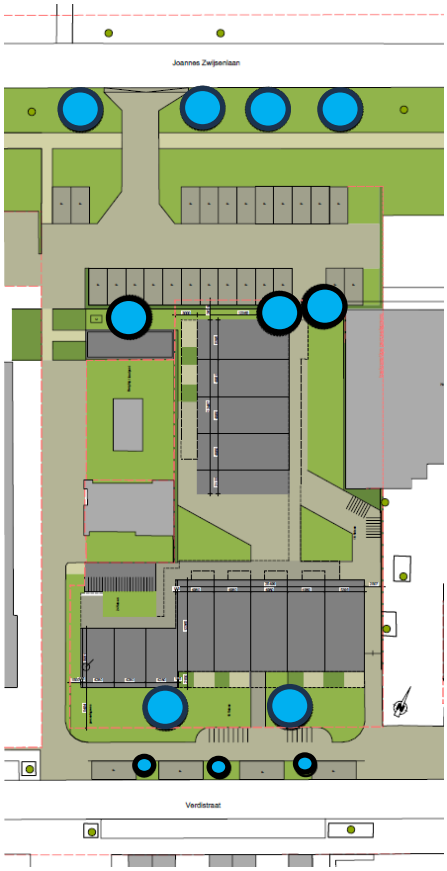
Op naaststaande afbeelding van de begane grondindeling en in bijlage 1 is te zien hoe de indeling van de gebouwen en verdeling van de appartementen is.

Naast de appartementen zijn op de begane gerond van het tweede gebouw ook 19 bergingen van minimaal 2,7 m^2 opgenomen behorend bij de sociale huurappartementen.

Tussen de nutsvoorziening en het voorste gebouw wordt een gezamenlijke berging voor de woonzorgappartementen gebouwd voor het stallen van de fietsen van de bewoners.

3.4 Groen en water

De type A-en B appartementen hebben een balkon en een gezamenlijke tuin die groen wordt ingericht. De bestaande bomen in de (voor)tuin worden behouden en er wordt naar gestreefd de bomen nabij het parkeerterrein te behouden. De laanbomen aan de Johan Zwijsenlaan blijven allen behouden. Rondom het parkeerterrein zal een haag worden geplant. Binnen het plangebied is zal een wadi ten behoeve van de waterberging worden aangelegd.



Behoud
bestaande bomen

3.7.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO_2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- Appartementen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- de oriëntatie van de woningen is geoptimaliseerd voor zonne-energie (zongericht verkavelen) en ligging balkons;
- groene inrichting van het perceel;
- er zal natuurinclusief gebouwd worden.

3.7.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein;
- behoud bestaande bomen aan de voorzijde voor schaduwwerking op de balkons.

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.

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). De 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.

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 ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Het plan 'Verdistraat 81 Oss -2023' maakt de realisering van ongeveer 39 woningen mogelijk. Het voorliggende plan is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en moet dus verantwoord worden vanuit de huidige behoefte. De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijke gebied van Oss. De ladderverantwoording is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte. In paragraaf 4.4.4. gaan we hier verder op in.

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 plaatsten;
- 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.

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de omgevingsvisie en draagt bij aan een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Met voorliggend initiatief wordt de bestaande woningvoorraad uitgebreid binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Oss. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de diverse milieuaspecten, landschap, water, natuur en cultuurhistorie, geheel in lijn met de NOVI.

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

Analyse
In dit plan wordt de bestemming Maatschappelijk gewijzigd in de bestemming Wonen Het initiatief is betreft de bouw van 39 woningen binnen het bestaand stedelijke gebied van Oss.
Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdopgaven.

ad 1.	*De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.*
ad 2.	*Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater in de openbare ruimte wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van het plangebied kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.*

ad 3.	*Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Binnen de kern Oss is sprake van een vraag naar een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De concrete vraag naar woningen binnen de kern Oss kan hiermee worden ingevuld. Er is daarmee sprake van een duurzame verstedelijking.*
ad 4.	*Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat. De nieuwe woningen hebben daarnaast een positief effect op de commerciële kern van Oss.*

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 maart 2023 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.

De toedeling van functies
Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Stedelijk gebied' heeft. Dit plan voor de realisatie van 39 woningen ligt in de kern Oss in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'Stedelijk gebied'. De uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in onderstaande paragraaf. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 IOV woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling
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;*
Het toevoegen van 39 woningen past binnen het woningbouwprogramma voor het stedelijk gebied Oss-Berghem.
b) *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*
De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Daarnaast worden de woningen passend gerealiseerd binnen de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande groenstructuren.

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

a) *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.
b) *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 39 woningen op een perceel waar in de huidige situatie een woonzorgvoorziening is gesitueerd. Hiermee wordt de ruimte zorgvuldig gebruikt aangezien er sprake is van inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied en een logische invulling van het perceel.
c) *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
Onderhavig planvoornemen voorziet met de realisatie van 39 woningen in mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit planvoornemen.
d) *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in hoofdstuk 5 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.
e) *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.
f) *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*
Onderhavig planvoornemen zorgt ervoor dat de percelen aan Verdistraat worden gebruikt ten behoeve van (zorg)wonen. Tevens voldoen de geprojecteerde woningen aan de duurzaamheidseisen benoemt in paragraaf 3.6.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
Uit artikel 3.5 komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit zijn de volgende aspecten:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik
Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 39 woningen binnen het stedelijke gebied van Oss. Binnen dit planvoornemen wordt een zorgvuldig ruimtegebruik verkregen door de herontwikkeling van de woonzorglocatie naar een woonlocatie voor zorgwonen en sociale huurwoningen.

Toepassing lagenbenadering
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een wijziging in de eerste twee lagen. Desalniettemin treedt er wel een verandering op in de derde laag. Doordat er 39 woningen worden toegevoegd zorgt dit voor een verandering in de omvang van de bebouwing. Deze omvangsvergroting draagt bij aan de continuïteit van de kern Oss als woon- en verblijfslocatie, doordat leegstand wordt tegengegaan. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

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

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig planvoornemen zorgt voor diverse sociaaleconomische meerwaardecreaties. Allereerst wordt de directe omgeving gevrijwaard van leegstand, wat kan leiden tot verloedering van dit gedeelte van Oss. Daarnaast leidt de ingebruikname van de woningen tot uitgaven binnen de directe omgeving, wat de economische positie van Oss ten goede komt. Ten slotte zorgt de ingebruikname van de nieuwe woonlocatie op deze locatie voor de instandhouding van het infrastructurele netwerk, wat een positieve invloed heeft op de herkenbaarheid van Oss.
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. De vereiste programmatische verantwoording van 39 woningen is opgenomen in paragraaf 4.4.4 van deze toelichting.

Conclusie
Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

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

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

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.
Analyse
Dit bestemmingsplan voorziet in een aanvulling van de bestaande woningvoorraad in Oss. Hiermee sluit het initiatief aan bij de opgave '*het voorzien in woningbouwbehoefte'*. Tevens sluit dit bestemmingsplan aan bij de opgave *'het versterken van de kwaliteiten en diversiteit van de woonmilieus'*, doordat met dit initiatief de woningvoorraad kwalitatief wordt versterkt met zorgwoningen en sociale huurwoningen. Hierdoor past dit initiatief binnen de ambities van de 'Structuurvisie Oss 2020' van de gemeente Oss.

Conclusie
Het plan voldoet aan de 'Structuurvisie Oss 2020'.

4.4.2 Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem

In de visie ‘Stedelijk gebied Oss-Berghem’ schetst de gemeente Oss haar ambities en doelen voor de leefomgeving in dit gebied, waarbinnen het plangebied is gelegen, voor de komende 15 jaar.
Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad in gestemd met deze visie en vormt deze, samen met de gebiedsvisies ‘Buitengebied’ en ‘Stadjes & Kernen’, de bouwstenen voor de integrale omgevingsvisie voor heel Oss.

De gemeente willen graag dat al de inwoners fijn wonen, werken en leven in de gemeente. En dat zij gezond en actief deelnemen aan de samenleving. Daar worden de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk op ingericht. De gemeente vindt het belangrijk dat mensen elkaar kennen en nieuwkomers een inspirerende plek in de samenleving vinden. Een plek waar men gezond en veilig kan leven en opgroeien. In een omgeving die dit stimuleert en die uitnodigt tot ontmoetingen. Daarbij sluit de gemeente zoveel mogelijk aan bij de talenten, mogelijkheden en behoeften van inwoners. Bij de ‘schaalsprong’ die de gemeente Oss doormaakt wordt oog gehouden voor de menselijke maat. Zodat alle inwoners, bezoekers, ondernemers en werknemers zich welkom en gezien blijven voelen.

In de visie wordt themagewijs alle ambities van de stad beschreven:

- Gezondheid en veilig stedelijk gebied
- Een duurzame leefomgeving
- Ontspannene n complete stad
- Ondernemende stad
- Bereikbaarheid stedelijk gebied
- Regionaal slim netwerken



Analyse
Het plangebied valt binnen het werkgebied ‘De bestaande woonwijken van Oss en Berghem’. In de visie is beschreven dat de bestaande woonwijken van Oss en Berghem elk hun eigen ruimtelijke karakteristiek hebben, gevormd door de tijd waarin ze zijn ontstaan. De gemeente zet voor deze wijken in op een groen en gezond woon- en leefklimaat in toekomstbestendige en gevarieerde woonmilieus. Tevens wordt gewerkt aan verduurzaming van de woningen en woonomgeving. Ook wordt voor deze wijken ontmoeten gestimuleerd en staan voorzieningen centraal in de wijk of dorp, en wordt ingezet op versterking van de positieve gezondheid en sociale veerkracht. De gemeente geeft in deze visie ruimte voor passende initiatieven voor duurzame herontwikkeling en vernieuwing van verouderde gebouwen of gebiedsdelen, en ondersteunt stedelijke vernieuwing in de oudere wijken zoals Schadewijk, Krinkelhoek en de Ruwaard.

Daarnaast is het thema Gezondheid en veilig stedelijk gebied voor deze ontwikkeling specifiek van toepassing. Daarin wordt ‘Wonen en zorg in de wijk’ als belangrijk aspect benoemd.
Steeds meer mensen met een zorgbehoefte wonen langer dan vroeger zelfstandig thuis. Vooral ouderen wonen steeds langer zelfstandig én willen dat vaak ook. Ook jongeren met een zorgvraag willen in de wijken wonen. De gemeente wil hen hiertoe zo goed mogelijk in staat stellen. Daarom zoeken we naar mogelijkheden om bestaande woningen (toekomst)geschikter te maken, faciliteren we woon-zorginitiatieven en zetten we bij nieuwe woningbouwplannen meer in op levensloopbestendig en flexibel bouwen. Dit kunnen we natuurlijk alleen realiseren in nauwe samenwerking met andere partijen in de Osse samenleving, zoals zorgaanbieders, wooncorporaties en mantelzorgers. De gemeente stelt daarvoor samen met relevante (markt)partijen een visie (en gebiedsanalyse) Wonen, Welzijn en Zorg op. Bij voorkeur zijn mensen in staat om zo lang als mogelijk thuis te wonen, met zorg of begeleiding. Voor het moment dat dit niet meer lukt, willen we dat er voldoende alternatieven zijn.

Voorliggend initiatief waarin de koppeling wordt gemaakt tussen een woonzorginitiatief wordt én woonruimte geboden aan zorgbehoevenden ín de wijk én wordt ontmoeting met reguliere bewoners mogelijk gemaakt.

Conclusie
Het initiatief past daarmee goed binnen de Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem.

4.4.3 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.

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

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

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

- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van enige extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken[1]. 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 aandachtgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen
Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan de Verdistraat 81 vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2).

Het plan
Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 39 woningen ter plaatse van de huidige woonzorgvoorziening, bestaande uit:

- de realisatie van 20 woonzorgappartementen, en
- de realisatie van 19 sociale huurappartementen

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.

De behoefte aan woningen
Regionale kader woningbouw
Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het regionale bestuurlijke overleg Wonen (subregio noordoost Brabant-west) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest recente provinciale prognose is van september 2020. Ten opzichte van de vorige prognose (2017) is de woningbouwopgave fors verhoogd, met name de komende jaren.

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

Voor de sub regio Noordoost-Brabant West (waartoe ook Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op 28 november 2019). Daarin heeft de subregio haar hoofdkoers voor wonen bepaald 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 eenmaal per jaar gedeeld. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden. Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden. Als uitgangspunt voor de gemeentelijke opgave geldt de provinciale woningbehoefteprognose.

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss

Per 1 januari 2022 zijn er ongeveer 41.350 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose moeten er tot 2032 nog circa 4.930 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw). In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit van de gemeente Oss.

bandbreedte opgave woningvoorraad	**gemeente Oss**		
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2022 t/m 2026	2.705	3.030	3.430
2027 t/m 2031	2.225	2.550	1.875
2032 t/m 2036	1.695	2.020	5
2037 t/m 2039	755	755	0
Totaal	7.380	8.355	5.310
Totaal 2022 - 2032	**4.930**	**5.580**	**5.305**
Totaal 2022 t/m 2039	7.380	8.355	5.310

De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot en met 2032 bedraagt ruim 5.300 woningen (actualisatie april 2022). Dit is zowel de harde capaciteit[2] (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van bijna rijp tot meer concrete ideeën voor woningbouwplannen. Ook de concrete mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van gebieden.

Het voorliggende plan is niet] opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Duidelijk is echter 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 dorpencluster Oss-Berghem

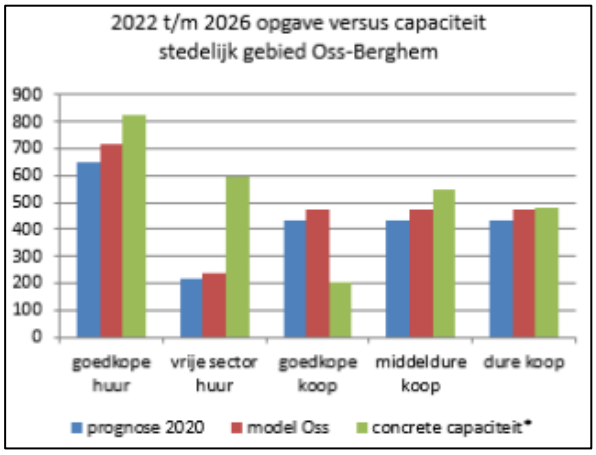
Het plangebied van het Verdistraat ligt in de wijk Ruwaard in de stad Oss. Woningbouw op deze locatie is daarmee gericht op de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem. De provinciale woningbouwprognose is doorgerekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijk gebied Oss-Berghem weer, inclusief de 39 woningen van het plangebied. Uit het overzicht blijkt dat deze woningen naar omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het stedelijke gebied Oss-Berghem.

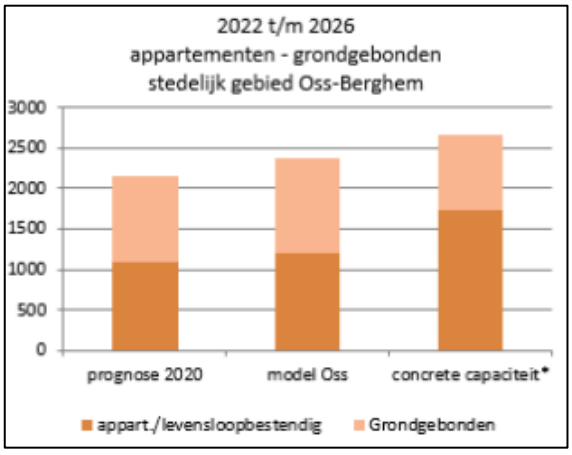
[2] Harde capaciteit: woningen opgenomen in onherroepelijke of vastgestelde bestemmingsplannen, of woningen waarvoor bouwvergunning is verleend

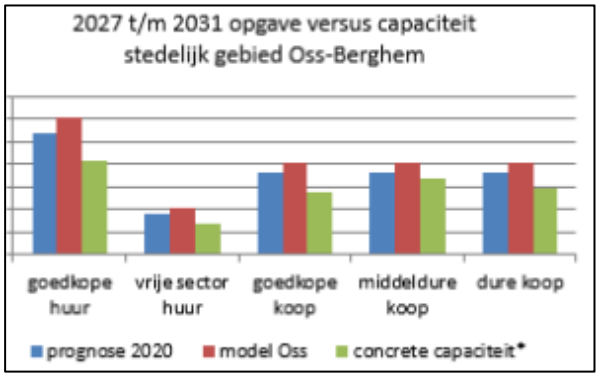
bandbreedte opgave woningvoorr stedelijk gebied Oss-Berghem					
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*	plannen in ontwikkeling	totale capaciteit
2022 t/m 2026	2.157	2.382	2.659	246	2.905
2027 t/m 2031	1.797	2.022	1.464	270	1.734
2032 t/m 2036	1.372	1.597	0	1.100	1.100
2037 t/m 2039	597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

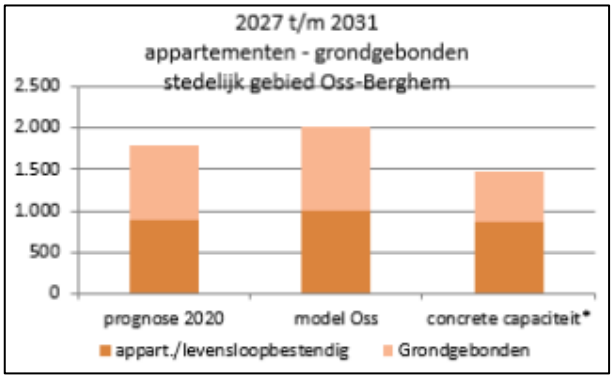
Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de behoefte.
Bij de doorrekening van de woningbehoefte is door Oss ook een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten (PFM Wonen Oss 2019). Hierbij is een onderscheid gemaakt naar woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. De indicatieve raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio (zie paragraaf 4.4.3). 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.).
Voor de komende periode wordt 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 toenemende behoefte aan appartementen of levensloopbestendige woningen.

Ook is er sprake van een blijvende behoefte aan goedkopere woningen, zowel koop als huur. Dit is onder andere het gevolg van veranderde regels voor financiering, de beperking van de toegang tot de sociale sector, extramuralisering en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.









Voorgaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het stedelijke gebied Oss-Berghem weer versus de concrete plancapaciteit. Duidelijk is dat het voorliggende plan in belangrijke mate voorziet in de behoefte aan zowel appartementen als woningen in de sociale huursector. Ook na realisering van dit plan blijven nog tekorten in deze segmenten.
Belangrijk is daarnaast dat het voorliggende plan de herontwikkeling van een vrijkomend maatschappelijk vastgoed beoogt. Hiermee sluit het plan naadloos aan bij de provinciale uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik en het benutten van de mogelijkheden door transformatie van verouderde bebouwing.

Conclusie
De conclusie is dan ook dat de beoogde woningen aan Verdistraat aansluiten bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in Oss. En daarmee voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijkingen aansluit bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

4.4.5 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.

Analyse
Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. Het plan is vrijwillig voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur en is positief beoordeeld.

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 1 opgenomen in deze toelichting of bij de regels.
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

5.2 Natuur

5.2.1 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.

5.2.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuur- en landschapsvisie 2005
De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

De ambities die in de visie zijn opgenomen zijn:

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

Natuurinclusief bouwen
De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel ‘natuurinclusief’ te bouwen. In de nadere uitwerking van het plan zullen de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen meegenomen worden.

Bijzonder waardevolle bomen
In 1998 is de beleidsnota “Bijzonder waardevolle bomen” opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie van de regels en criteria voor een bijzondere boom is opgenomen in de nota “Bijzondere bomen in Oss 2018”. In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Op grond van de APV is voor het kappen van bomen die op de Beschermde bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

Analyse
Binnen het plangebied zijn geen bijzonder waardevolle bomen aanwezig.

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

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

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

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

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

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

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

Analyse
Het voornemen is om met het bouwplan 39 appartementen te realiseren. De berekeningen zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator. Uit de berekening blijkt dat de sloop/bouwfase en de toekomstige gebruiksfase van de nieuwe woningen niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000- gebieden. Het onderzoeksrapport (Stikstofdepositie onderzoek Verdistraat 81-81B Oss, 25 oktober 2023) is als bijlage 2 bijgevoegd.
Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering.

5.2.3.2. 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.

Voor de sloop van de oude en realisatie van de nieuwe bebouwing is Verkennend Flora en fauna onderzoek uitgevoerd (15 mei 2023). Het onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd.
In onderstaande tabel zijn de conclusies van het onderzoek samengevat:

Soortgroep	Effect	Vervolgstappen
Algemeen voorkomende broedvogels	Doden of verwonden van vogels en/of het vernielen van eieren of nesten	Rekening houden met het broedseizoen (half maart tot half juli).
Vleermuizen	Mogelijke verstoring en/of verdwijnen van verblijfplaatsen	Nader onderzoek is nodig naar aanwezige verblijfplaatsen in het gebouwencomplex en de naastgelegen sporthal.
Algemeen voorkomende muizen- en amfibiesoorten en egel	De werkzaamheden hebben mogelijk een tijdelijk negatief effect op individuen die voorkomen binnen het plangebied	Inachtneming van de zorgplicht (artikel 1.11)
Gebiedsbescherming	Effect	Vervolg
Natura 2000-gebieden	Mogelijk negatief effect door de storingsfactoren vermesting en verzuring door N-depositie uit de lucht	Stikstofdepositieonderzoek
NNB	Geen	Geen
Houtopstanden	Geen	Geen

Het nader onderzoek zal voor de sloop van de bestaande bebouwing worden uitgevoerd. Middels een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat dit onderzoek wordt uitgevoerd en eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen worden gerealiseerd en indien nodig in stand gehouden.

5.2.3.3 Bescherming van houtopstanden
Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 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.

5.3.2 Archeologiebeleid

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

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

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument *Archeologisch (AMK-) monument*	*0 m^2 / 30 cm -Mv*
Beschermde stadsgezichten	*35 m^2 / 30 cm -Mv*
Historische stads-/dorpskern	*50 m^2 / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde	*100 m^2 / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein *Middelhoge verwachtingswaarde*	*1000 m^2 / 30 cm -Mv*
Lage verwachtingswaarde	*5 hectare / 30 cm -Mv*

Reeds onderzocht	*Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.*
Verstoord	*Geen onderzoeksplicht*

5.3.3 Archeologietoets

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

Toetsing van de plannen

Omdat de bestaande situatie een bebouwde locatie betreft waar nu geen proefsleuvenonderzoek uitgevoerd kan worden is in de regels een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen waarmee geborgd is dat er wordt aangetoond dat met graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen ten behoeve van de bouw van gebouwen en andere bouwwerken geen verstoring van de mogelijke archeologische waarden. Daarvoor dient een archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven te worden uitgevoerd [of aangetoond dat niet dieper dan 30 cm wordt verstoord of de eerdere verstoringen door de huidige bebouwing reeds dieper reiken dan de nieuwe verstoringen zullen doen].

Bestemmingsplanregels

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

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

5.3.4 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.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 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.

In bijlage 4 is de ‘Memo verkeer en parkeren BP Verdistraat 81-81B te Oss’ (31 oktober 2023) opgenomen waarin op basis van de huidige en toekomstige functies binnen het plangebied de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is berekend.

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Voor zorginstellingen en verpleeg- en verzorgingstehuizen geeft CROW geen kencijfer voor het berekenen van de verkeersgeneratie. Om die reden wordt aangesloten bij de categorie 'Kamerverhuur, zelfstandig, niet-studenten'. Voor de sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de categorie 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'.
Met de CROW-kencijfers wordt de verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdagberekend. Deze wordt vervolgens omgerekend naar werkdaggemiddelden met behulp van de standaard omrekenfactor 1,11 voor woonfuncties en 1,33 voor werkfuncties (bron: CROW).

Onderstaande tabel geeft een inschatting van de huidige en toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied weer.

Functie	Categorie CROW	Aantal	Kencijfer	Verkeersgeneratie	
				Weekdag	Werkdag
Huidige situatie					
Zorgappartementen GGZ	Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	20 woningen	2,1 per woning	42 mvt/etm	47 mvt/etm
Toekomstige situatie					
Zorgappartementen GGZ	Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	20 woningen	2,1 per woning	42 mvt/etm	47 mvt/etm
Sociale huurwoningen	Huur, appartement, midden/goedkoop	19 woningen	3,6 per woning	68 mvt/etm	76 mvt/etm
Totaal				**110 mvt/etm**	**123 mvt/etm**
Toename verkeersgeneratie				**68 mvt/etm**	**76 mvt/etm**

De verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt op basis van bovenstaande berekening geschat op circa +76 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag.

Verkeer: ontsluitingswegen

De toekomstige verkeersgeneratie zal volledig afwikkelen over de Joannes Zwijsenlaan. De verkeersintensiteit op de Joannes Zwijsenlaan bedraagt op basis van prognosegegevens uit verkeersmodel afgerond 5.300 mvt/etmaal (beide richtingen) in 2040.

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling zal zich verspreiden over de dag, met een mogelijke piek rondom de spitsperiodes. Echter is de toename als gevolg van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de intensiteit op de Joannes Zwijsenlaan dermate beperkt dat verwacht wordt dat deze zal opgaan in het heersende verkeersbeeld. Er worden als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersknelpunten verwacht op het omliggend wegennet. Er zullen maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat er voor gemotoriseerd verkeer een directe verbinding tussen de Verdistraat en Johannes Zwijsenlaan ontstaat.

5.4.2 Parkeren

Autoparkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Nota Parkeernormen Oss 2023 (mei 2023) geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

De parkeerbehoefte van de toekomstige functies in het plangebied wordt berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. Voor zorginstellingen geeft het gemeentelijk parkeernormenbeleid normen voor intramurale zorgwoningen en extramurale zorgwoningen. De huidige en beoogde GGZ-instelling valt in de categorie 'intramuraal', aangezien cliënten geen eigen auto bezitten. Voor de sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de categorie 'Appartement, sociaal 50 - 75 m^2 gbo'. De kantoorruimte is ondersteunend aan de zorgfunctie en wordt om die reden niet meegerekend in de parkeerbalans.

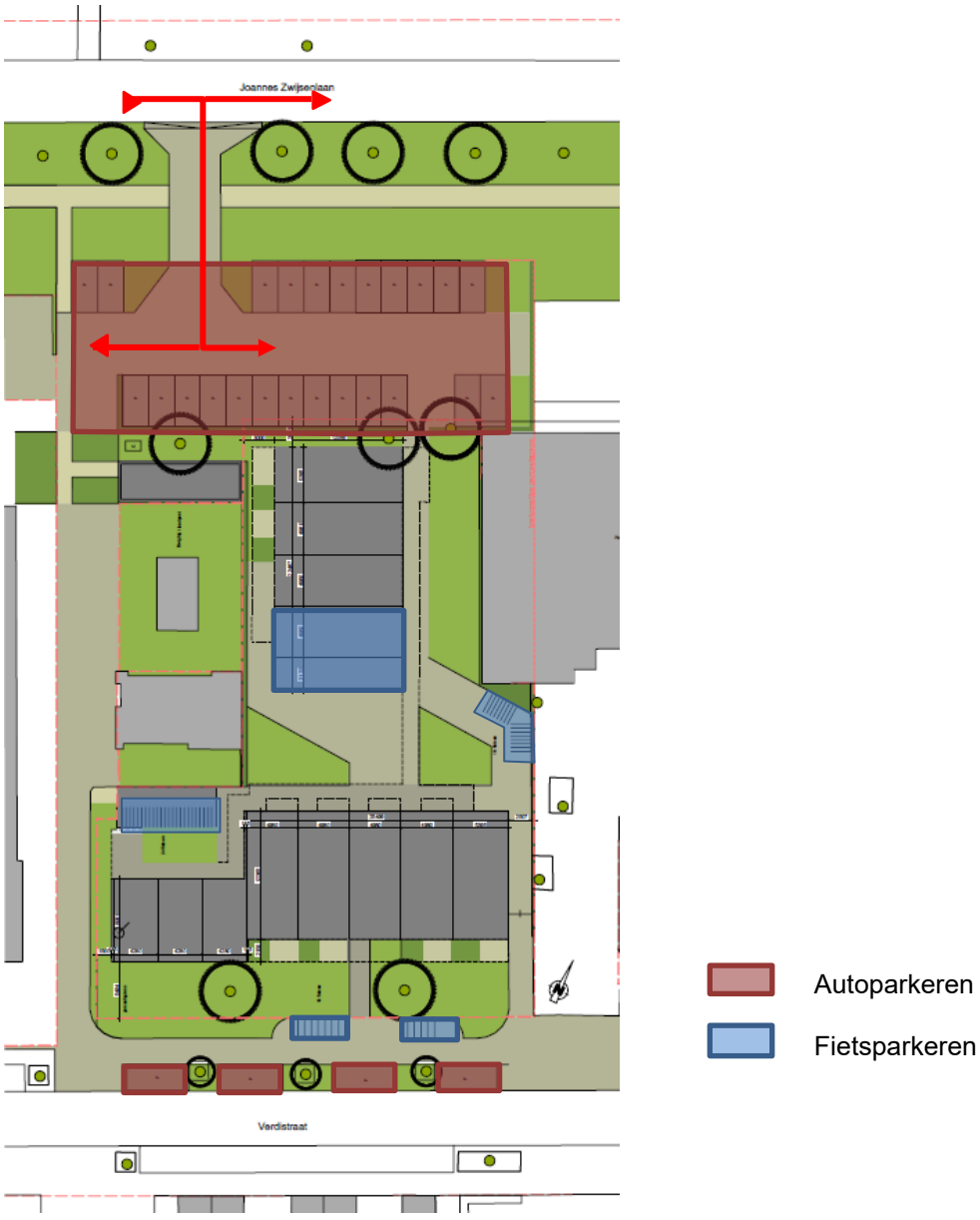
Onderstaande tabel toont de berekende parkeerbehoefte in de toekomstige situatie.

Tabel 1 Parkeerbehoefte plangebied auto (toekomstig)

Functie	Categorie	Aantal	Norm	Parkeerbehoefte
Toekomstige situatie				
Zorgappartementen GGZ	Zorgwoningen intramuraal (verpleeg- en verzorgingstehuis)	20 woningen	0,6 per woning	12 pp
Sociale huurwoningen	Appartement, sociaal 50 - 75 m² gbo	19 woningen	0,95 per woning	18 pp
Totaal				**30 pp**

De totale parkeerbehoefte van het plangebied bedraagt 30 parkeerplaatsen, zonder rekening te houden met eventueel dubbelgebruik. Het is mogelijk om bij woningbouwontwikkelingen rekening te houden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen door bewoners en hun bezoek.

Binnen het plangebied wordt met de beoogde ontwikkeling een nieuw parkeerterrein gerealiseerd, ten noorden van het woon-/zorgcomplex. In onderstaande afbeelding blijkt dat in het ontwerp 28 parkeerplaatsen zijn ingetekend: 4 aan de zijde van de Verdistraat en 24 op het parkeerterrein aan de noordzijde. Wanneer met dubbelgebruik rekening wordt gehouden zijn de 28 parkeerplaatsen binnen het plangebied voldoende om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.



Fietsparkeren
Het benodigd aantal stallingsplaatsen voor fietsen wordt berekend aan de hand van de gemeentelijke fietsparkeernormen. Voor zorginstellingen/intramurale zorg geven het gemeentelijk parkeernormenbeleid en de landelijke kencijfers geen normen voor het berekenen van het benodigd aantal stallingsplaatsen. Voor de zorgappartementen wordt aangesloten bij de laagste fietsparkeernorm voor woonfuncties (omvang < 50 m²). De sociale huurappartementen krijgen ieder een individuele berging, deze worden daarom buiten de fietsparkeerbalans gelaten.

Bezoekers van de zorgappartementen en sociale huurappartementen stallen hun fiets in een gezamenlijke fietsenstalling, hiervoor geeft het gemeentelijk parkeernormenbeleid aparte normen. Voor wooncomplexen met meer dan 20 woningen wordt een korting toegepast.

Onderstaande tabel toont de berekende fietsparkeerbehoefte in de toekomstige situatie.

Tabel 2 Parkeerbehoefte plangebied fiets (toekomstig)

Functie	Categorie	Aantal	Norm	Parkeerbehoefte fiets
Toekomstige situatie				
Zorgappartementen GGZ	Woning < 50 m²	20 woningen	2,0 per woning	40 fpp
Sociale huurwoningen	Woning (50 - 75 m² gbo) met berging (minimaal 2,7 m²)	19 woningen	0,0 per woning	0 fpp
Bezoekers	Bezoekers woningen t/m 20 woningen	20 woningen	0,5 per woning	10 fpp
Bezoekers	Bezoekers woningen vanaf de 21e woning	19 woningen	0,25 per woning	5 fpp
Totaal				**55 fpp**

Het benodigd aantal stallingsplaatsen voor de beoogde functies bedraagt totaal 55 stuks, zonder rekening te houden met eventueel dubbelgebruik. In de gebouwde gezamenlijke fietsenstalling wordt voorzien in 24 stallingsplaatsen. Aan de oostzijde van het plangebied is nog een fietsvoorziening voor 15 fietsen voorzien. Bewoners van de sociale huurappartementen stallen hun fiets in hun individuele fietsenbergingen. Aan de Verdistraat zijn fietsvoorzieningen gepland voor bezoekers.
Zie bovenstaande afbeelding.

5.5 Water

5.5.1 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 m^2 en 10.000 m^2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

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

5.5.2 Watertoets

Het doel van de Watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Er wordt met name ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen. Waterbeheerders worden in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming om zo een duurzame omgang met hemel-, grond- en oppervlaktewater te waarborgen en “water” mee te laten wegen in het planproces. In de watertoets is gekeken naar de volgende aspecten: hemelwater; oppervlaktewater; grondwater en vuilwater en droogweerafvoer. De rapportage ‘Watertoets Verdistraat Oss’ (4 juli 2023)) is opgenomen als bijlage 5.

Hierna is het resultaat beschreven.

<u>Het plan</u>

De oude bebouwing die wordt gesloopt heeft en oppervlak van circa 900 m^2. Het ontwerp heeft een dakoppervlak van circa 1200 m^2 en een verharding van onder andere de parkeervlakken van circa 800 m^2. Dit betekent dat er een toename is van verhard oppervlak van circa 1.100 m^2. De gemeente Oss heeft een strenger beleid voor het realiseren van waterberging dan het waterschap Aa en Maas. Hierom wordt er gerekend met de eisen van de gemeente Oss.

De toename verharding van de nieuwbouw is circa 1.100 m^2. Dit wordt vermenigvuldig met een waterschijf van 60 mm en de bestaande bebouwing (900 m^2) wordt vermenigvuldigd met een waterschijf van 25 mm. Daaruit volgt dat:

$$\mathbf{1.100\ (m^2)\ x\ 60\ mm\ (0{,}06\ mm) + 900\ x\ 25\ mm\ (0{,}025)\ = 88{,}5\ (m^3)}$$

<u>Waterbergingsopgave & advies</u>

Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse oplossingen nemen echter meer ruimte in beslag aan het maaiveld.

Geadviseerd wordt echter om zoveel mogelijk bovengronds (zichtbaar) te bergen en te infiltreren in de vorm van een maaiveldverlaging en/of een zaksloot. Bovengrondse voorzieningen zijn namelijk makkelijker te onderhouden en daarmee ook robuuster. Het realiseren van een dergelijke voorziening kan worden gedaan door de terreinprofilering zodanig vorm te geven dat regenwater in de groenvoorziening kan worden geborgen en van daaruit kan infiltreren in de bodem. Mocht uit infiltratieonderzoek binnen het plangebied blijken dat de infiltratiecapaciteit van de bovenlaag niet voldoende is, kan mogelijk een infiltratiepaal (diepte-infiltratie) toegepast worden.

Tussen de gebouwen en de sporthal met nummer 70a kan waterberging worden gerealiseerd zoals aangegeven in onderstaande afbeelding. Deze gemarkeerde locatie heeft een oppervlakte van circa 100 m^2. Dit betekend dat het gemakkelijk is om een waterberging te realiseren van 88,5 m^3. Er moet wel voor worden gezorgd dat de bodem van de waterberging hoger ligt dan de GHG van circa 5,3 m.
Het gemiddelde maaiveld niveau is NAP + 7,47 m. Dit betekent dat de diepte van de waterberging niet meer mag zijn dan (7,47 – 5,3=) 2,1 m.



MOGELIJK LOCATIE BOVENGRONDSE BERGINGSVOORZIENING

Riolering
Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename in het aanbod van vuilwater op het riool.
Het vuilwater van de ontwikkeling wordt verwerkt met behulp van een vuilwater stelsel, welke wordt aangesloten op het stelsel op de huidige riolering. Hierbij moet rekening worden gehouden dat er inpandig verzameld wordt waardoor er met één (hooguit twee) aansluitleiding(en) op een bestaande inspectieput(ten) aangesloten kan worden.
In overleg met de gemeente zal tijdens de verdere planvorming de mogelijkheden omtrent en de wijze waarop en hoe aangesloten kan worden op de riolering nader besproken worden.

5.6 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.

5.7 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

5.7.1 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.

Invloed plan op de omgeving
Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan
Bedrijven en milieuzonering
In het onderzoek bedrijven en milieuzonering is onderzocht of en welke 'bedrijfs'-activiteiten in de omgeving van het plangebied een belemmering voor het plan vormen of belemmerd kunnen worden in hun bedrijfsactiviteiten. De rapportage 'Bedrijven en milieuzonering Verdistraat 81-81B Oss' (20230713-OSS034-RAP-BMZ 2.0, 31 oktober 2023) is opgenomen als bijlage 6

Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek beschreven:
Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de richtafstanden van de gronden met de bestemming Gemengd aan weerszijden van het plangebied reiken tot over de geprojecteerde wooneenheden binnen het plangebied. Er is derhalve niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding en een goed woon- en leefklimaat.
Uit een nadere beschouwing van de planologische en huidige feitelijke situatie blijkt dat aandacht moet zijn voor het milieuaspect geluid. Nader akoestisch onderzoek naar dit milieuaspect noodzakelijk.

Voor de overige gronden met relevante bestemmingen nabij het plangebied is wel sprake van voldoende ruimtelijke scheiding.

Onderzoek industrielwaai
Op basis van analyse van de directe omgeving van het plangebied (bovenstaand onderzoek) is nader geluidonderzoek uitgevoerd naar de gronden met de bestemming Gemengd aan weerszijden van het plangebied. De rapportage 'Akoetsisch onderzoek industrielawaai, Verdistraat 81-81B Oss' (20240617-OSS034-RAP-AKO-IL 1.0, 17 juni 2024) is opgenomen als bijlage 7.
.
Kindcentrum Sterrebos
Op basis van de representatieve bedrijfssituatie zullen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de appartementen voldoen aan de richtwaarde voor een gemengd gebied en zijn er geen belemmeringen voor de woningbouw. De maximale geluidniveaus (78 dB(A) ten gevolge van schreeuwende kinderen op het schoolplein) bedragen in de dagperiode meer dan de richtwaarden uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie, echter kunnen in deze concrete situatie acceptabel worden geacht aangezien:
- de activiteiten enkel in de dagperiode zullen plaatsvinden;
- voor een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de nieuwe appartementen aangesloten kan worden bij de in tabel 2.17a uit het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen waarde voor maximale geluidniveaus in- en aanpandige gevoelige gebouwen van 55 dB(A) in de dagperiode. Gelet op de geluidwering van de gevels zal dit geluidniveau gewaarborgd zijn.

Tevens zal er geen sprake zijn van beperking van de bedrijfsvoering aangezien conform artikel 2.18 lid 1h van het Activiteitenbesluit bij het bepalen van de geluidsniveaus het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een inrichting voor primair onderwijs, in de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs buiten beschouwing blijft.

Bedrijvigheid [eenmanszaken] en kantoorfuncties
Op basis van de representatieve bedrijfssituatie zullen zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus ter plaatse van de appartementen voldoen aan de richtwaarde voor een gemengd gebied en zijn er geen belemmeringen voor de woningbouw. Tevens zal er geen sprake zijn van beperking van de bedrijfsvoering aangezien de geluidniveaus voldoen aan het Activiteitenbesluit.

Conclusie
Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.7.2 Bodem
Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.
Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Kragten een milieukundig bodem vooronderzoek uitgevoerd: Het rapport "Milieukundig bodem vooronderzoek (6 juli 2023) is bijgevoegd als bijlage 8.

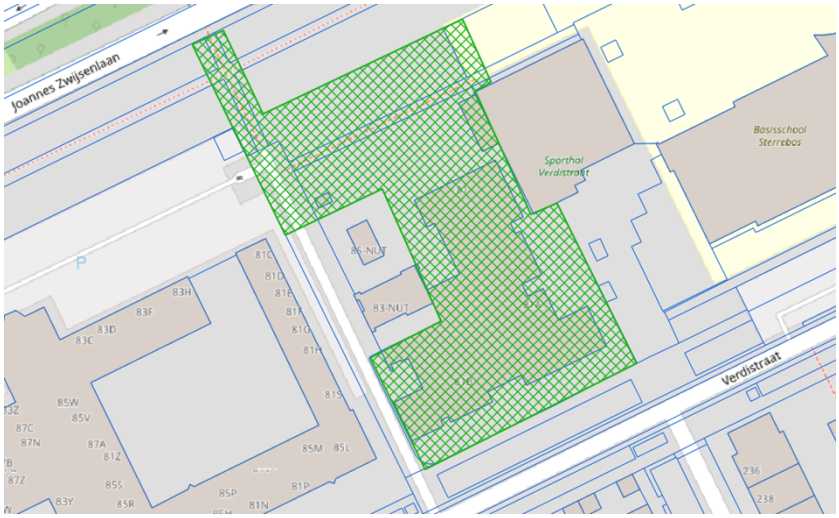
Resultaten vooronderzoek
Op grond van het vooronderzoek worden geen verontreinigingen verwacht in de bodem. Naar verwachting zal de kwaliteit van de bodem overeenkomen met de kwaliteit op grond van de bodemkwaliteitskaart, namelijk klasse wonen. Binnen de onderzoekslocatie zijn echter verhoogde gehalten aan DDT/DDD/DDE niet uitgesloten. Daarnaast is de locatie verdacht ten aanzien van asbest, met name rondom het (gesloopte) trafohuisje, waar puin aanwezig is in de bodem.

Het gebruik van de locatie (wonen) blijft daarbij ongewijzigd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ons inziens geen belemmering voor deze bestemmingsplanwijziging. Het enig voorbehoud is de mogelijke belasting van de bodem met asbest rondom het (gesloopte) trafo huisje. Onderzoek hiernaar adviseren wij te combineren met asbestonderzoek na de sloop van de gebouwen.

De te verwachte verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen hebben wel gevolgen voor eventueel grondverzet dan wel hergebruik van grond van de locatie. Daarnaast is niet uit te sluiten dat met de sloop van de panden, ondanks zorgvuldig handelen, onbedoeld, asbest in de bodem terecht komt. We adviseren daarom om na sloop van de aanwezige bebouwing op het terrein een verkennend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren om de te verwachten gehalten aan bestrijdingsmiddelen nader te duiden en om de verdenking ten aanzien van asbest te toetsen.

5.7.3 Onontplofbare oorlogsresten WOII

Onverdacht plangebied
Het plangebied in onderstaand figuur is geheel onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII op basis van de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten en het daaraan gekoppelde vooronderzoek van AVG uit 2016. 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.



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.

5.7.4 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.

Analyse
Kragten heeft in het kader van het onderzoek naar het planvoornemen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving geïnventariseerd. In bijlage 9 is de rapportage 'Quickscan externe veiligheid' opgenomen.
Uit deze Quickscan blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen de invloedsgebieden van transport te water, buisleidingen of inrichtingen. Deze elementen vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A59 (wegvak B78). Deze ligt op een afstand van ruim 1.500 meter van het plangebied. Deze weg is opgenomen in het Basisnet weg. De aspecten PR 10-6 risicocontour en het PAG vormen geen belemmering voor de planvorming, evenals de hoogte van het groepsrisico.

Op circa 850 meter is de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Nijmegen (route 64) gelegen. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Ter hoogte van het plangebied kent deze spoorlijn geen PR 10-6 risicocontour en ook geen PAG. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de planvorming, evenals de hoogte van het groepsrisico.

Conform de beleidsvisie dient bij initiatieven binnen het invloedsgebied maar die op meer dan 300 meter van een rijksweg of spoorlijn gelegen zijn, invulling gegeven te worden aan de standaardverantwoording. In bijlage 10 is de rapportage 'Verantwoording Hoogte groepsrisico' opgenomen waarmee invulling is gegeven aan de standaardverantwoording. Hierin zijn enkele adviezen opgenomen om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten.

Het bestemmingsplan met onderzoeken is voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Deze adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen:
- Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief.
- Deze informatie zorgt er voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.7.5 Geurhinder: agrarisch

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

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

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

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

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

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

Analyse
De gemeente Oss heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017' vastgesteld. Hieruit volgt dat de beoordeling omtrent het leefklimaat ter plaatse van onderhavig plangebied op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ter attentie van geurhinder goed is. Daarnaast blijkt dat het initiatief geen belemmeringen geeft voor de omliggende veehouderijen, doordat er tussen de veehouderijen en het plangebied al woningbouw is gesitueerd.

Conclusie
Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.7.6 Geur: industrieel

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

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

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

Onderhavig planvoornemen is niet gelegen in de buurt van industrieterreinen of bedrijven die een geuremissie hebben die het planvoornemen kan schaden.

Conclusie
Het aspect ‘industriële geurhinder’ is geen beperkende factor voor het plan.

5.7.7 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.

Analyse
Effecten plan op luchtkwaliteit
In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Onderhavig plan omvat 39 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.
Goed woon- en leefklimaat
Op basis van de verkeersaantrekkende werking van het beoogd woonprogramma en het aandeel vrachtverkeer conform de richtlijnen van het CROW (publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren) is de NIBM-tool ingevuld. De uitkomst van de NIBM-tool geeft aan dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

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

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	68
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,11**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende criteria van toepassing:

- 40 µg/m^3 jaargemiddelde concentratie NO_2;
- 40 µg/m^3 jaargemiddelde concentratie PM_{10};
- 25 µg/m^3 jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$;
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM_{10}.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Uit de NSL monitoringstool (waarbij het nabij het plangebied gelegen rekenpunt 35176 aan de Doctor Saal van Zwanenbergsingel als uitgangspunt is genomen) blijkt dat voor 2020 de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO2 en PM10) en 25 µg/m³ (voor PM2,5) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten. De daggemiddelde norm van 50 µg/m³ voor PM10 mag maximaal 35 dagen per jaar worden overschreden.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het meest nabij gelegen toetspunt 34825 aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel voor 2020 wat betreft het aantal overschrijdingsdagen voor PM10 sprake is van minder dan 35 overschrijdingsdagen (te weten 6,0). Om bovenstaande redenatie vormt het onderdeel luchtkwaliteit geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
Het aspect geurhinder luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.7.8 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.

Analyse
Het plangebied is op circa 2,6 kilometer van het dichtstbijzijnde hoogspanningstracé gelegen en is hiermee ver buiten de invloed zone van een bovengrondse hoogspanningsleiding gelegen. Om deze reden vormt het onderdeel straling geen beperkende factor voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
Straling van bovengrondse hoogspanningslijnen is geen beperkende factor voor het voorliggende initiatief.

5.7.9 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.

Verkeerslawaai
Akoestisch onderzoek wegverkeer
Door Kragten is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. De rapportage ‘Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Verdistraat 81-81b Oss’(16 mei 2023, 20230704-OSS034-AKO-WVL 1.1) is opgenomen als bijlage 11.
Het plan is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Joannes Zwijsenlaan en de Vivaldistraat. Het plan is niet gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de andere (spoor)wegen of gezoneerde industrieterreinen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de 30 km/uur-weg, de Verdistraat, beschouwd in dit onderzoek.

Wet geluidhinder
De geluidbelasting ten gevolge van de Joannes Zwijsenlaan bedraagt maximaal 54 dB ter plaatse van de noordgevel van het noordelijk bouwdeel. De voorkeurgrenswaarde (48 dB) wordt niet gerespecteerd, de maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt wel gerespecteerd. Ter plaatse van het zuidelijk bouwdeel wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd. Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren.

De geluidbelasting inclusief aftrek artikel 110g ten gevolge van de Vivaldistraat bedraagt er plaatse van het gehele plangebied minder dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder.

Maatregelen ter reductie van de geluidbelastingen hoeven voor deze weg niet te worden onderzocht en een hogere waarde hoeft niet te worden aangevraagd.
Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de omliggende 30 km/uur-wegen inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting (incl. aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt maximaal 46 dB ten gevolge van de Verdistraat.

De normen uit de Wet geluidhinder zijn op deze wegen niet van toepassing. Ter vergelijk worden de geluidbelastingen wel beoordeeld aan de hand van het toetsingskader uit de Wet geluidhinder (voorkeurswaarde 48 dB en maximale ontheffingswaarde 63 dB).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de cumulatieve geluidbelasting (inclusief 30 km/uur-weg). Voor de beoordeling hiervan wordt aangesloten bij de ‘methode Miedema’

Ter plaatse van de noordgevel, oost- (alleen TA03) en de westgevel (alleen TA12 en TA13) van het noordelijk gebouwdeel wordt de cumulatieve geluidbelasting beoordeeld als matig, maatregelen ter reductie van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Ter plaatse van de overige toetspunten van het noordelijk gebouwdeel A en geheel zuidelijke gebouwdeel wordt de cumulatieve geluidbelasting beoordeeld als goed of redelijk, waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hogere waarde en gemeentelijk geluidbeleid
In het gemeentelijk geluidbeleid zijn voorwaarden opgenomen voor het verlenen van een hogere waarde. Aan de eisen die zijn gesteld in het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde gevels vormt het aspect geluid vanwege de Joannes Zwijsenlaan geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Akoestisch onderzoek gevelwering
Door Kragten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelwering ten behoeve van de realisatie van het woongebouw. De rapportage ‘Akoestisch onderzoek gevelwering, Verdistraat 81-81b Oss’ (27 februari 2024, 202340227-OSS034-RAP-AKO-GWG 1.0) is opgenomen als bijlage 12.

Onderzoek is uitgevoerd naar de gevelwering en de binnenniveaus, waarbij toetsing heeft plaatsgevonden aan de gestelde eisen (Bouwbesluit 2012).
Uit het uitgevoerd onderzoek en berekeningen blijkt dat, uitgaande van de in paragraaf 2.3 van de rapportage omschreven opbouw, de karakteristieke geluidwering van de gevels van de verblijfsruimten en -gebieden van de beoogde appartementen voldoet aan de gestelde eisen.

<u>Spoorweglawaai</u>
De afstand tussen de spoorlijn ’s-Hertogenbosch – Nijmegen is circa 1 kilometer. Gezien de afstand tot het spoor kan worden gesteld dat spoorweglawaai geen betekende mate zal bijdrage aan de gevelbelasting op de beoogde woningen.

<u>Industrielawaai</u>
Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. In dat kader is geen akoestisch onderzoek nodig.
Het plangebied is wel gelegen binnen de richtafstand van naastgelegen school. Zie beoordeling in paragraaf 5.7.1 bedrijven en milieuzonering.

Conclusie
Het aspect geluid vormt lijkt geen planologische belemmering voor het plan te zijn.

5.7.9 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.

Analyse
Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 600 meter rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geitenhouderijen.
Om deze reden kan worden geconcludeerd dat de nabijheid van een geitenhouderij geen belemmeringen biedt voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.7.10 Spuitzones
Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse
De gronden rondom het plangebied zijn niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

Conclusie
Het aspect spuitzones vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.8 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 project bestaat uit het opstellen van een bestemmingsplan voor maximaal 39 appartementen. Een dergelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, zoals vermeld in bijlage D van Besluit m.e.r. onder D11.2.

Omdat het project echter ruim onder de drempelwaarde zoals in onderdeel D11.2 opgenomen blijft, geldt geen verplichting voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Wel is de m.e.r-beoordelingsplicht van toepassing. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient namelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Het doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, door in een vroeg stadium te onderzoeken en te beoordelen of de voorgenomen activiteiten en het gebruik belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben. De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D11.2. Weliswaar blijft de omvang ervan onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van het Besluit m.e.r. is alsnog een m.e.r.- beoordeling noodzakelijk.

In bijlage 13 is de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling is dat het plan, rekening houdend met de kenmerken van het project, de locatie van het project en de potentiële effecten, geen belangrijke nadelige gevolgen zullen hebben voor het milieu, voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon-en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen belangrijke negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden en de kenmerken en de potentiële effecten van de ontwikkeling.

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 ‘Verdistraat 81-81b 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 bestemmings-regels (artikelen 3 tot en met 6 de algemene regels (artikelen 7 tot en met 12 en de overgangs- en slotregels (de artikelen 13 en 14). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst.

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: Tuin
De bestemming ‘Tuin’ is toegekend aan de voortuinen van de gebouwen met de bestemming ‘Wonen – Woongebouwen’. Binnen de tuinbestemming mogen enkel bouwwerken die geen gebouw zijn worden gebouwd.

Artikel 4: Verkeer – Verblijf
De bestemming verkeer - Verblijf is toegekend aan het openbaar gebied aan de toegangsweg en het parkeerterrein behorend bij de woongebouwen. Dit gebied richt zich primair op gemotoriseerde verkeersbewegingen en parkeren. Binnen deze bestemming zijn echter ook onder andere voet en fietspaden en groen mogelijk.

Artikel 5: Wonen – Woongebouwen
Binnen deze bestemming zijn woongebouwen toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Artikel 8: Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels worden voorwaarden gesteld aan ondergrondse bouwwerken en aan kleinschalige overschrijdingen van de bouwgrenzen van het bestemmingsplan. Tevens worden regels gesteld aan de parkeervoorzieningen zoals deze gerealiseerd dienen te worden bij de nieuw beoogde ontwikkelingen.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn regels opgenomen van het gebruik van gronden en functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 10: Afwijken van de bouwregels algemeen
Deze afwijkingsmogelijkheden hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsregels, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn voor burgemeester en wethouders enkele mogelijkheden gecreëerd om, via een voorgeschreven procedure, in iets ruimere mate dan bij de “algemene afwijkingsregels” af te wijken van de regels. Het gaat dan echt om een wijziging van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

Artikel 12: Overige regels
In dit artikel worden de verwijzingen naar andere wetten en regeling voor de toepasbaarheid van de bouwverordening geregeld.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Artikel 13: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 14: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen:
- Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
  In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn bij aan huis gebonden activiteiten.
- Milieuzoneringslijst

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in het voortraject, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, de omgeving en direct omwonenden actief geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. De wijze waarop deze dialoog heeft plaatsgevonden is in het in bijlage 14 opgenomen verslag toegelicht.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’.
Daarom is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas, Veiligheidsregio Brabant-Noord en de Dorpsraad.

9.2.1 Provincie Noord-Brabant

De gemeente kan met behulp van een e-formulier een ruimtelijk plan elektronisch toezenden aan de provincie Noord-Brabant. Met dat formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. De gemeente ontvangt vervolgens via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpwijzigingsplan op 20 juli 2023 door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft geen opmerkingen over dit plan.

9.2.2 Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft op 2 augustus 2023 een vooroverlegreactie gegeven op dit plan. Het Waterschap heeft geconcludeerd dat er geen ruimtelijke waterschap belangen van toepassing zijn in het plangebied. Daarnaast is ook op juiste wijze een beschrijving opgenomen van het actuele beleid.
Er zijn daarom geen opmerkingen op het planvoornemen.

9.2.4 Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 26 juli 2023 de volgende reactie gegeven.
Het relevante scenario i.r.t het plangebied is een toxische wolk. Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er wordt een woonzorgfunctie gerealiseerd in het plangebied. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Om deze reden wordt ondanks de woonzorgfunctie de zelfredzaamheid als goed beoordeelt.

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld. Naast de bestrijdbaarheid bij externe veiligheidsscenario's kijkt de veiligheidsregio ook naar de mogelijkheden voor het bestrijden van reguliere incidenten. Een goede beoordeling van de bereikbaarheid is op dit moment nog niet mogelijk omdat er onvoldoende informatie beschikbaar is.

De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

- Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie zorgt er voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

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 herontwikkeling van de locatie met woonzorgvoorziening naar een nieuw bouwplan met woonzorgeenheden en sociale huurappartementen.

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 gedurende 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.

Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Omdat het tijdens de terinzagelegging het akoestisch onderzoek ‘Gevelwering’ is uitgevoerd en daarmee is aangetoond dat de omschreven opbouw, de karakteristieke geluidwering van de gevels van de verblijfsruimten en -gebieden van de beoogde appartementen voldoet aan de gestelde eisen was de voorwaardelijk verplichting in artikel 5.2.4 niet meer nodig. Deze is als ambtshalve wijziging verwijderd.

Na de tervisielegging is bekend geworden dat de gemeente voornemens is de gymzaal van Kindcentrum Sterrebos te vervangen door een nieuwe gymzaal. Deze zal in oostelijke richting opschuiven. De vrijkomende gronden ten westen van de gymzaal zullen na verplaatsing in gebruik worden genomen als tuin bij de zorgwoningen. Deze gronden worden daarom vooruitlopend hierop alvast in dezelfde bestemming ‘Wonen’ opgenomen. De plangrens van het plangebied is hier ook op aangepast. De verbeelding en de toelichting zijn hier middels een ambtshalve wijziging op aangepast.
Tevens is het onderzoek ‘Akoestisch onderzoek industrielawaai’ opgesteld naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek ‘Bedrijven en milieuzonering’. Middels het onderzoek is aangetoond dat omliggende activiteiten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling en de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de omliggende activiteiten. De voorwaardelijk verplichtingen in artikel 5.2.6 en 5.2.8 zijn niet meer nodig. Deze zijn als ambtshalve wijziging verwijderd.

9.5 vaststelling

Het bestemmingsplan ‘Verdistraat 81 – 81b Oss – 2023’ is gewijzigd vastgesteld op 12 september 2024. De wijzigingen aan toelichting, regels en verbeelding zijn in voorgaande paragraaf beschreven.