GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Oss

Wijziging Omgevingsplan gemeente Oss - Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss

De gemeenteraad van de gemeente Oss,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 november 2025, de inhoud van de wijziging Omgevingsplan gemeente Oss - Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss, de motivering en de op het besluit betrekking hebbende stukken,

besluit;

Artikel I

De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Oss - Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss zoals opgenomen in Bijlage A gewijzigd vast te stellen.

Artikel II

De delen van de bestemmingsplannen van de gemeente Oss die zijn aangegeven in de bij dit besluit behorende Pons met de identificatie: /join/id/regdata/gm0828/2025/c2af169c8c194ee4ad723e4b3e8b6889/nld@2025-11-04;16335521 te laten vervallen.

Artikel III

De kennisgeving van de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan op woensdag 14 januari 2026 te publiceren.

Artikel IV

Deze wijziging van het omgevingsplan in werking te laten treden op 26-02-2026.
Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Oss in de vergadering van 11 december 2025.

De gemeenteraad van Oss,
De griffier,
Drs. P.H.A van den Akker
De burgemeester,
F.T. de Jonge

Concept

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Concept

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Afdeling 1.1 Algemene bepalingen

[Red: Artikel 1.1 ongewijzigd verplaatst van hoofdstuk 1 naar afdeling 1.1.]

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. De begripsbepalingen van dit omgevingsplan staan in bijlage I.

2. Tenzij daarvan in dit omgevingsplan is afgeweken, gelden voor dit omgevingsplan ook de begripsbepalingen uit bijlage I van:
   a. het Besluit activiteiten leefomgeving;
   b. het Besluit bouwwerken leefomgeving;
   c. het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   d. het Omgevingsbesluit; en
   e. de Omgevingsregeling.

3. In aanvulling op het eerste en tweede lid zijn op de locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen de begripsbepalingen uit het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de ruimtelijke regels in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.

[Red: Artikel 1.2 ongewijzigd verplaatst van hoofdstuk 1 naar afdeling 1.1.]

Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen

1. De meet- en rekenbepalingen van dit omgevingsplan staan in bijlage II.

2. De meet- en rekenbepalingen die van toepassing zijn op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan staan in hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

3. In aanvulling op het eerste en tweede lid zijn op de locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen de meet- en rekenbepalingen uit het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de ruimtelijke regels in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.

[Red: Artikel 1.3 ongewijzigd verplaatst van hoofdstuk 1 naar afdeling 1.1.]

Artikel 1.3 Geografische werkingsgebied omgevingsplan

1. De regels in dit omgevingsplan gelden binnen het hele grondgebied van de gemeente Oss, tenzij in de regels is bepaald of uit de regels volgt dat ze in een beperkter geografisch werkingsgebied gelden.

2. De geografische werkingsgebieden van dit omgevingsplan staan in bijlage III.

[Red: Artikel 1.4 ongewijzigd verplaatst van hoofdstuk 1 naar afdeling 1.1.]

Artikel 1.4 Doelen

De regels uit dit omgevingsplan zijn, met het oog op de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:
a. het uitoefenen van de bevoegdheden en taken van de gemeente Oss zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Omgevingswet; en

Concept

b. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

[Red: Artikel 1.5 ongewijzigd verplaatst van hoofdstuk 1 naar afdeling 1.1.]

Artikel 1.5 Normadressaat

Tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald, gelden de regels voor een activiteit in dit omgevingsplan voor degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels voor de activiteit.

[Red: Artikel 1.6 ongewijzigd verplaatst van hoofdstuk 1 naar afdeling 1.1.]

Artikel 1.6 Algemene gegevens en bescheiden bij meldings- en informatieplicht

1. Als gegevens en bescheiden worden verstrekt in het kader van een meldings- of informatieplicht op grond van dit omgevingsplan, dan worden die ondertekend en in ieder geval voorzien van:
   a. een beschrijving van de activiteit waarop het verstrekken van de gegevens en bescheiden betrekking heeft;
   b. naam, adres en telefoonnummer van degene die de activiteit verricht;
   c. als de gegevens en bescheiden worden ingediend door een gemachtigde: naam, adres, woonplaats en telefoonnummer van de gemachtigde;
   d. als de gegevens en bescheiden elektronisch worden ingediend: het e-mailadres van de aanvrager of gemachtigde;
   e. het adres, de kadastrale aanduiding of de coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
   f. een aanduiding van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
   g. een tekening en/of beschrijving van de bestaande en beoogde nieuwe toestand; en
   h. de datum.

2. Gegevens en bescheiden die worden verstrekt in het kader van een meldings- of informatieplicht op grond van dit omgevingsplan worden uiterlijk vier weken voor aanvang van de activiteit verstrekt.

[Red: Artikel 1.7 ongewijzigd verplaatst van hoofdstuk 1 naar afdeling 1.1.]

Artikel 1.7 Gegevens bij het wijzigen van contactgegevens of normadressaat

1. Voordat de contactgegevens zoals bedoeld in artikel 1.6 wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

2. Ten minste vier weken voordat de activiteit door een ander zoals bedoeld in artikel 1.5 zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 1.8 Verstrekken van overige gegevens en bescheiden

Alle gegevens of bescheiden die nodig zijn voor een toetsing aan dit omgevingsplan worden verstrekt.

Afdeling 1.2 Algemene regels

Artikel 1.9 Bevoegdheid stellen voorschriften

1. Er kunnen met het oog op de belangen zoals genoemd in Omgevingsplan gemeente Oss maatwerkvoorschriften worden gesteld voor activiteiten waarvoor regels zijn opgenomen in dit omgevingsplan.

2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de regels in dit omgevingsplan, tenzij anders is bepaald of als hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.

3. De maatwerkvoorschriften strekken slechts tot het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid en het beschermen van het milieu.

Concept

4. Maatwerkvoorschriften worden genomen in onvoorziene situaties, bijzondere gevallen en in verband lokale omstandigheden en gaan over het bereiken van ambities voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

5. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als:
   a. over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden verbonden; of
   b. het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit bouwwerken leefomgeving.

6. Er kunnen voorschriften aan een omgevingsvergunning op grond van dit omgevingsplan worden verbonden. Deze vergunningvoorschriften strekken slechts tot bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist.

B

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3 GEBRUIK

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 3.1 Technisch artikel

Dit is een technisch artikel.

C

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 5 SLOPEN**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

D

Hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 6 AANLEGGEN**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

E

Na hoofdstuk 6 worden twee hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 5 SLOPEN

Artikel 5.1 Technisch artikel

Dit is een technisch artikel.

Hoofdstuk 6 AANLEGGEN

Concept

Artikel 6.1 Technisch artikel

Dit is een technisch artikel.

F

Artikel 7.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 7.6 Bevoegdheid stellen maatwerkvoorschriften~~

~~1. Er kunnen met het oog op de oogmerken uit artikel 7.4 maatwerkvoorschriften worden gesteld voor activiteiten zoals opgenomen in paragraaf 7.4.2.2.~~

~~2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de regels in deze paragraaf, tenzij anders is bepaald of als hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.~~

~~3. De maatwerkvoorschriften strekken tot het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van de gezondheid en het milieu.~~

~~4. Maatwerkvoorschriften worden genomen in onvoorziene situaties en bijzondere gevallen en in verband met lokale omstandigheden en het bereiken van ambities voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.~~

~~5. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als:~~
~~a. over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden verbonden; of~~
~~b. het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit bouwwerken leefomgeving.~~

~~6. Er kunnen voorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Deze vergunningvoorschriften zijn bedoeld om het belang of de belangen te beschermen in verband waarmee de vergunning is vereist.~~

[Vervallen]

G

Het opschrift van paragraaf 7.4.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 7.4.2.2 ~~Activiteit verrichten in of op een voormalige stortplaats~~ Regels voor activiteiten

H

Het opschrift van artikel 7.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.7~~ 7.6 Meldingsplichtige activiteit - activiteit verrichten in of op een voormalige stortplaats

I

Artikel 7.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Concept

Artikel ~~7.8~~ 7.7 Vergunningplichtige activiteit - activiteit verrichten in of op een voormalige stortplaats

1. Een activiteit in of op een voormalige stortplaats, anders dan bedoeld in artikel ~~7.7~~7.6, tweede en derde lid, mag uitsluitend worden verricht na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregel is van toepassing:
   a. De doelen uit artikel 1.4 en de oogmerken uit de artikelen 7.2 en 7.4 zijn voldoende gewaarborgd.

3. De vergunningaanvraag is ingediend volgens de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling.

4. In aanvulling op het derde lid is de aanvraag ook voorzien van:
   a. een verklaring van de normadressaat dat deze instemt met het verrichten van de activiteiten;
   b. een rapport met een beoordeling van de risico's van de te verrichten activiteiten voor de gezondheid, de bodemkwaliteit en de grondwaterkwaliteit in de bestaande situatie van de voormalige stortplaats volgens NEN 5740 en NEN 5707. Het rapport bevat ten minste inzicht in de bestaande bodem- en grondwatersituatie en de bepaling van de dikte en kwaliteit van de aanwezige deklaag en andere aanwezige nazorgvoorzieningen;
   c. een beschrijving van het verzet van grond en stortmateriaal dat plaats gaat vinden en de behandeling van vrijkomende grond- en afvalstromen;
   d. een hergebruikplan met een beschrijving van de voorzieningen en maatregelen die worden getroffen om:
      1. de risico's, bedoeld onder b, zoveel mogelijk te beperken;
      2. beschadiging aan de afdeklaag en de voorzieningen die zijn getroffen ter bescherming van de bodem- en grondwaterkwaliteit te voorkomen;
      3. de bereikbaarheid en de uitvoerbaarheid van de nazorgvoorzieningen te garanderen;
      4. verontreiniging van de bodem en het grondwater te voorkomen; en
      5. het vrijkomen en ophopen van stortgas tegen te gaan.

J

Voor titel 8.1 wordt een titel ingevoegd, luidende:

Titel 8.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 8.1 Technisch artikel

Dit is een technisch artikel.

K

Het opschrift van titel 8.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Titel ~~8.1~~ 8.2 BOMEN

L

Het opschrift van titel 8.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Titel ~~8.2~~ 8.3 CULTUURHISTORIE

M

Het opschrift van afdeling 8.2.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Concept

Afdeling ~~8.2.1~~ 8.3.1 ARCHEOLOGIE

N

Het opschrift van afdeling 8.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~8.2.2~~ 8.3.2 ERFGOED

O

Het opschrift van titel 8.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Titel ~~8.3~~ 8.4 LANDSCHAP

P

Het opschrift van titel 8.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Titel ~~8.4~~ 8.5 PARKEREN

Q

Het opschrift van titel 8.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Titel ~~8.5~~ 8.6 RUIMTELIJKE KWALITEIT

R

Het opschrift van titel 8.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Titel ~~8.6~~ 8.7 SOORTENBESCHERMING

S

Het opschrift van titel 10.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Titel 10.1 POSTZEGELPLAN ~~ONTWIKKELINGEN MET BELEIDSNEUTRALE OMZETTING BP~~ BUITENGEBIED

T

Hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 11 ONTWIKKELINGEN TRANSITIEFASE - STEDELIJK GEBIED

~~[Gereserveerd]~~

Titel 11.1 POSTZEGELPLAN AMSTELEIND NOORD - OSS

Afdeling 11.1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Concept

Paragraaf 11.1.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.1 Toepassingsbereik

Titel 11.1 gaat over activiteiten op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss, behalve waar deze titel aangeeft dat de regel(s) voor een andere locatie gelden.

Artikel 11.2 Oogmerken

De regels in titel 11.1 zijn, als uitwerking van de doelen in artikel 1.4 , gesteld met het oog op:
a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
c. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
d. het beschermen van de gezondheid;
e. het waarborgen van de veiligheid;
f. het waar mogelijk voorkomen van hinder en overlast; en
g. het beschermen van het milieu.

Artikel 11.3 Voorrangsbepaling

1. Voor zover de regels in titel 11.1 afwijken van de regels in hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan, gaan de regels in titel 11.1 voor.

2. Voor zover de regels in titel 11.1 in strijd zijn met regels voor activiteiten in de overige hoofdstukken van dit omgevingsplan, gelden de regels uit deze titel.

Artikel 11.4 Begripsbepalingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.1 zijn de volgende begripsbepalingen op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss van toepassing, indien er sprake is van strijd gaan de begripsbepalingen in dit artikel, op deze locatie voor:
a. **aan huis gebonden activiteit**: een aan huis gebonden activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
b. **afhankelijke woonvoorziening**: een niet zelfstandige extra woonvoorziening in de hoofdmassa, aan- of uitbouw of (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofdwoning, zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van mantelwonen of mantelzorg;
c. **appartementengebouw**: een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd;
d. **bebouwingspercentage**: de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel;
e. **bed and breakfast**: een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis;
f. **bestaand bouwwerk**: een bouwwerk dat gebouwd is of mag worden op basis van een omgevingsvergunning die verleend of aangevraagd is voordat een ontwerp van de omgevingsplanwijziging ten behoeve van de ontwikkeling van Amsteleind Noord ter inzage is gelegd, of een bouwwerk dat gebouwd is of mag worden gebouwd volgens de regels die golden voordat een ontwerp van de omgevingsplanwijziging ten behoeve van de ontwikkeling van Amsteleind Noord ter inzage is gelegd;
g. **bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**: afstands- hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die zijn of mogen worden op basis van een omgevingsververgunning, of volgens de geldende regels;
h. **bouwlaag**: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
i. **bedrijfsmatige activiteit**: de uitoefening van dienstverleningsactiviteiten, cultuur- en ontspanningsactiviteiten, horeca-activiteiten alsmede de de uitoefening van ambachtelijke bedrijven en sportscholen, een en ander met ondergeschikte kantoren en met uitsluiting van agrarische bedrijven, zelfstandige detailhandel, zelfstandige kantoren en maatschappelijke activiteit;
j. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

Concept

k. **cultuur- en ontspanningsactiviteit**: het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak, verenigingsleven en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, bioscoop, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, fitnesscentrum, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, sportschool, theater, wellnesscentrum, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca-activiteiten in combinatie met en die voor deze activiteiten bedoeld zijn;

l. **dakkapel**: een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

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

n. **dienstverleningsactiviteit**: een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon- en internetdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops en autorijscholen;

o. **energieopslagysteem**: een thermisch of mechanisch systeem alsmede een systeem met batterijen/accu's dat bedoeld is om (duurzaam) opgewekte energie op te slaan voor later gebruik, met alle bijbehorende hulpsystemen zoals Battery Management Systemen.

p. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

q. **grondgebonden woning**: woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan een van de bouwlagen aansluit op het maaiveld;

r. **horeca-activiteit**: een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (uitgezonderd een erotisch getinte vermaaksfunctie): a) het verstrekken van voedsel en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse te nuttigen, b) het verstrekken van nachtverblijf, c) het exploiteren van zaalaccommodatie, en/of d. het bieden van gelegenheid tot dansen;

s. **horeca van categorie 3**: een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie, zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, maaltijdafhaalcentrum, lunchroom en ijssalon;

t. **huishouden**: een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is, waaronder mede wordt begrepen: a) het inwonen of het bewonen van kamers door niet meer dan 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen, b) een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 2 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;

u. **kantoor**: een gebouw of een gedeelte daarvan in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten;

v. **maatschappelijke activiteit**: het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten op het gebied van gezondheidszorg, zoals een huisarts, fysiotherapeut en apotheek (of een vergelijkbare zorginstelling), jeugdopvang, openbaar bestuur en dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, verenigingsleven, welzijnsinstelling, sociaal-culturele bijeenkomsten, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca-activiteiten in combinatie met en die voor deze maatschappelijke activiteiten bedoeld zijn;

w. **maatschappelijke activiteit op het gebied van onderwijs en ontmoeting**: basisschool met kinderopvang en peuterspeelzaal en multifunctionele zaal voor sport in de vorm van een gymzaal en ontmoeting (gemeenschapshuis);

x. **mantelwonen**: samenwoonvorm vergelijkbaar met samenwonen in het kader van mantelzorg, voortkomend uit een onderlinge ondersteuningsrelatie echter zonder dat daarbij een medische indicatie nodig is;

y. **mantelwoonvoorziening**: afhankelijke woonvoorziening in het kader van mantelwonen bij een bestaande woning, niet zijnde een recreatiewoning voor maximaal twee personen;

z. **nieuw bouwwerk**: een bouwwerk dat niet als een bestaand bouwwerk is aan te merken;

aa. **nieuwe (sociale huur)woning**: een (sociale huur)woning die niet als bestaand bouwwerk aan te merken is;

Concept

ab. **incidentele maatschappelijke activiteit**: maatschappelijke activiteiten ter vermaak en/of de versterking van de sociale cohesie die niet met vaste regelmaat plaatsvinden;
ac. **ondergeschikte detailhandels- en horeca-activiteit**: activiteit die ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en die in zowel in effecten op de fysieke leefomgeving als gebruiksoppervlakte minder groot is aan de hoofdactiviteit; waarvan openingstijden van de ondergeschikte activiteit gebonden zijn aan de hoofdactiviteit; waarvan de uitstraling van de hoofdactiviteit behouden blijft en waarbij de ondergeschikte activiteit een beperkt deel van het brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit gebruikt;
ad. **onderlinge ondersteuningsrelatie**: zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, zonder dat daarbij een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaalmedisch adviseur noodzakelijk is;
ae. **parkeren**: parkeren als bedoeld in artikel 1, onder ac, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV 1990);
af. **voertuigen**: voertuigen als bedoeld in artikel 1, onder al, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV 1990) met uitzondering van kleine wagens zoals: kruiwagens, kinderwagens en rolstoelen;
ag. **weg**: een weg zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994;
ah. **werken**: alle door menselijk toedoen ontstane of gemaakte constructies of inrichtingen, inclusief bouwwerken, en restanten daarvan;
ai. **wonen**: het bewonen van een woning;
aj. **woonwagen**: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
ak. **zelfstandig kantoor**: het verlenen van een diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, technisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij de dienstverlening niet ten dienste staat van en/of verbonden is aan de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse, maar een afzonderlijke eenheid vormt;
al. **zelfstandige woning**: woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of gemeenschappelijke galerij;
am. **energieopslagsysteem**: een thermisch of mechanisch systeem alsmede een systeem met batterijen/accu's dat bedoeld is om (duurzaam) opgewekte energie op te slaan voor later gebruik, met alle bijbehorende hulpsystemen zoals Battery Management Systemen;

Paragraaf 11.1.1.2 Algemene regels

Subparagraaf 11.1.1.2.1 Parkeren en laden/lossen

Artikel 11.5 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.1.2.1 is van toepassing op het bouwen van een gebouw of wijzigen van het gebruik waarvoor op grond van deze titel een omgevingsvergunning is vereist.

Artikel 11.6 Beoordelingsregels parkeren

1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen en/of intensiveren van gebruik op gronden wordt alleen verleend als ook wordt voldaan aan de voorwaarden voor parkeren (11.4) en laden en lossen.

2. De voorwaarden zijn:
   a. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het perceel of in de omgeving daarvan; en
   b. er wordt voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.

3. Aan het gestelde in het eerste en tweede lid wordt geacht te zijn voldaan als voldaan wordt aan de voorwaarden uit de beleidsregel 'Nota parkeernormen Oss 2023' of diens rechtsopvolgers.

4. Het bevoegd gezag past het beleid als bedoeld in het derde lid toe zoals deze geldt op het moment dat de omgevingsvergunningaanvraag is ingediend en ontvankelijk is verklaard.

Concept

Artikel 11.7 Aanvraagvereisten

Als subparagraaf 11.1.1.2.1 van toepassing is, dient in aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling de aanvraag ook te worden voorzien van een motivatie met een uiteenzetting en omgang van de behoefte van parkeren (11.4) en laden en lossen.

Subparagraaf 11.1.1.2.2 Maximaal programma

Artikel 11.8 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.1.2.2 gaat over het maximaal aantal woningen, de woningtypen, voorzieningen voor een maatschappelijke activiteit ((11.4), voorzieningen voor een horeca-activiteit (11.4) en voorzieningen voor een bedrijfsmatige activiteit (11.4) op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen.

Artikel 11.9 Maximaal aantal woningen

Het aantal woningen is maximaal 1.000.

Artikel 11.10 Aandeel sociale huurwoningen

Het percentage sociale huurwoningen van het totaal aantal woningen, als bedoeld in artikel 11.9, is minimaal 30%.

Artikel 11.11 Aandeel grondgebonden woningen

Het percentage aan grondgebonden woningen (11.4) van het totaal aantal woningen, als bedoeld in artikel 11.9, is minimaal 60%.

Artikel 11.12 Programma voorzieningen voor maatschappelijke activiteit, horeca-activiteit en bedrijfsmatige activiteit

1. De bruto-vloeroppervlakte van voorzieningen voor maatschappelijke activiteit is:
   a. maximaal 11.500 m² voor maatschappelijke activiteiten op het gebied van onderwijs en ontmoeting (11.4);
   b. maximaal 1.250 m² voor maatschappelijke activiteiten (11.4).

2. De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van een horeca-activiteit (11.4) is maximaal 250 m² en beperkt zich tot horeca van categorie 3 (11.4).

3. De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van voor een bedrijfsmatige activiteit (11.4) met ondergeschikte kantoorruimte is maximaal 500 m².

Subparagraaf 11.1.1.2.3 Behoud A-watergangen

Artikel 11.13 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.1.2.3 gaat over het behouden en compenseren van A-watergangen.

Artikel 11.14 Behoud en compenseren van A-watergangen - voorwaardelijke verplichting

1. Bestaand oppervlaktewater in de vorm van A-watergangen moet behouden blijven.

2. Als niet voldaan kan worden aan het bepaalde in het eerste lid, moeten dempingen van bestaand oppervlaktewater één-op-één gecompenseerd worden binnen de locatie pz Amsteleind Noord - Oss.

3. Als de compensatie als bedoeld in het tweede lid niet plaats kan vinden op de in dat lid genoemde locatie, moet compensatie plaatsvinden in hetzelfde peilgebied als waar de demping van de in het eerste lid bedoelde watergang plaatsvindt.

4. Voor de compensatie als bedoeld in het tweede en derde lid betekent dit dat:
   a. de dimensionering en het oppervlak van de nieuwe watergang niet afwijken van de dimensionering en het oppervlak van de te dempen watergang; en
   b. sprake is van het behouden van de verbindingen tussen A-watergangen.

Concept

Afdeling 11.1.2 GEBRUIK

Paragraaf 11.1.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.15 Toepassingsbereik

Afdeling 11.1.2 gaat over het verrichten van gebruiksactiviteiten en het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 11.16 Oogmerken

De regels in afdeling 11.1.2 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.2, in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. het beschermen van een goed woon-en leefklimaat;
b. duurzaamheid en toekomstbestendigheid; en
c. een evenredige verdeling van de ruimte in de fysieke leefomgeving.

Artikel 11.17 Overgangsrecht Brandstraat 15

1. In afwijking van het elders bepaalde in titel 11.1 is het op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - Brandstraat 15 toegestaan om het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van titel 11.1 en hiermee in strijd is voort te zetten.

2. Het overgangsrecht als bedoeld in het eerste lid eindigt als de activiteiten die op grond van het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van de gemeente Oss aan de Brandstraat 15 plaats mogen vinden duurzaam beëindigd zijn.

3. Van duurzaam beëindigen als bedoeld in het tweede lid is sprake bij stopzetting van activiteiten die op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Oss plaats mogen vinden dan wel bij verplaatsing van de activiteiten naar een andere locatie.

4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de regels die op grond van het omgevingsplan golden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van titel 11.1, daaronder in ieder geval begrepen de op dat moment geldende overgangsbepalingen en de besluiten als bedoeld in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet die direct voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - Brandstraat 15 van kracht waren.

Paragraaf 11.1.2.2 Algemene regels

Subparagraaf 11.1.2.2.1 Verboden gebruik

Artikel 11.18 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.2.2.1 gaat over gebruiksactiviteiten die verboden zijn, tenzij anders vermeld.

Artikel 11.19 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gebruiksactiviteiten te verrichten anders dan gebruiksactiviteiten die zijn toegelaten op grond van de regels en voorwaarden uit titel 11.1.

Artikel 11.20 Verboden activiteit - gebruik als seksinrichting of escortbedrijf

Het is verboden gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens te gebruiken voor een seksinrichting of escortbedrijf (11.4).

Artikel 11.21 Verboden activiteit - gebruik als stort- en/of opslagplaats

1. Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken voor de stort en/of opslag van onbruikbare goederen of goederen die aan hun oorspronkelijke activiteit zijn onttrokken en van materialen, verpakking en afval.

2. Het verbod als bedoeld in het eerste lid geldt niet als dit gebruik noodzakelijk is voor het verrichten van de gebruiksactiviteit.

Concept

Subparagraaf 11.1.2.2.2 Voorwaardelijke verplichtingen

Artikel 11.22 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.2.2.2 gaat over het treffen van noodzakelijke maatregelen voordat een nieuw bouwwerk (11.4) in gebruik genomen mag worden, met uitzondering van bouwwerken voor nutsvoorzieningen als bedoeld in titel 11.1.

Artikel 11.23 Oogmerken

De regels in subparagraaf 11.1.2.2.2 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.16, in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. een goede afwikkeling van het verkeer;
b. voldoende waterberging; en
c. bescherming van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 11.24 Waterhuishouding – voorwaardelijke verplichting

1. Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor de gebruiksactiviteiten zoals opgenomen in afdeling 11.1.2 is uitsluitend toegestaan nadat één of meerdere waterbergingsvoorzieningen zijn gerealiseerd in de openbare ruimte met een minimale inhoud van 60 mm per m^2 nieuw verhard oppervlak.

2. De in het eerste lid bedoelde waterbergingsvoorziening(en) dienen duurzaam in stand en effectief beschikbaar te worden gehouden.

3. Bestaand oppervlaktewater moet behouden blijven.

4. Als niet voldaan kan worden aan het bepaalde in het derde lid moeten dempingen van bestaand oppervlaktewater één-op-één gecompenseerd worden in hetzelfde peilgebied.

5. Het bepaalde in het eerste, tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing op het legale gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van titel 11.1.

Artikel 11.25 Kruispunten – voorwaardelijke verplichting

1. Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor de gebruiksactiviteiten op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen als bedoeld in afdeling 11.1.2 is uitsluitend toegestaan als herinrichting van de twee kruispunten Heihoeksingel – Schaepmanlaan - Van Maanenstraat en Heihoeksingel – Het Woud – Joost van den Vondellaan plaats heeft gevonden, zoals aangegeven in de bijlage pz Amsteleind Noord Oss | ontwerp Heihoeksingel Parkway.

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mag de herinrichting van de twee kruispunten Heihoeksingel – Schaepmanlaan - Van Maanenstraat en Heihoeksingel – Het Woud – Joost van den Vondellaan plaatsvinden op een manier die in geringe mate afwijkt van bijlage pz Amsteleind Noord Oss | ontwerp Heihoeksingel Parkway indien die afwijkende uitvoering nodig is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, betere doorstroming van verkeer en technische uitvoerbaarheid van het ontwerp Heihoeksingel en Parkway.

Artikel 11.26 Verbetering van de kwaliteit van het landschap - investering – voorwaardelijke verplichting

1. Uiterlijk twee jaar na oplevering van de laatste nieuwe woningen en/of voorzieningen, of zoveel eerder bij oplevering van de laatste nieuwe woningen en/of voorzieningen in Amsteleind Noord moet de fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap als bedoeld in de bijlage pz Amsteleind Noord Oss | Landschapsplan Amsteleind Noord gerealiseerd zijn.

2. Uiterlijk twee jaar na oplevering van de laatste nieuwe woningen en/of voorzieningen, of zoveel eerder bij oplevering van de laatste nieuwe woningen en/of voorzieningen in Amsteleind Noord moet 1% van de gronduitgifteprijs van Amsteleind Noord, verminderd met de kosten voor de fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap als bedoeld in het eerste lid, gestort zijn in een fonds ten behoeve van de fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Concept

3. De in het eerste lid bedoelde fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap moet na realisatie duurzaam in stand worden gehouden.

4. De onder het eerste en tweede lid bedoelde laatste nieuwe woningen en/of voorzieningen zijn:
   a. de laatste woning van het maximum als bedoeld in artikel 11.9, dan wel de bouw van een woning binnen het in artikel 11.9 bedoelde maximum, waarna de bouw voor meer dan twee jaar stil wordt gelegd; en/of
   b. de bouw van het laatste gebouw ten behoeve van de realisatie van de voorzieningen als bedoeld in artikel 11.92 en 11.94, dan wel de bouw van een gebouw voor voorzieningen als bedoeld in subparagrafen 11.1.2.3, 11.1.2.8, 11.1.2.6, 11.1.2.7, en 11.1.2.4 waarna de bouw voor meer dan twee jaar stil wordt gelegd.

Subparagraaf 11.1.2.2.3 Niet-geluidgevoelige functie veranderen naar geluidgevoelige functie

Artikel 11.27 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.2.2.3 gaat over het veranderen van een niet-geluidgevoelige functie in een gebouw naar een geluidgevoelige functie.

Artikel 11.28 Vergunningplichtige activiteit - veranderen van gebruik naar een geluidgevoelige functie

1. Het veranderen van een niet-geluidgevoelige functie in een gebouw naar een geluidgevoelige functie die op basis van het bepaalde in paragraaf 11.1.2 ook in het gebouw is toegestaan, waarbij de geluidbelasting op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde zoals bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving is uitsluitend toegestaan na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregel is van toepassing:
   a. er dient voldaan te worden aan de regels gesteld in subparagraaf 11.1.4.3.2.

Subparagraaf 11.1.2.2.4 Niet-trillinggevoelige ruimte veranderen naar trillinggevoelige ruimte

Artikel 11.29 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.2.2.4 gaat over het veranderen van een niet-trillinggevoelige ruimte in een gebouw naar een trillinggevoelige ruimte.

Artikel 11.30 Vergunningplichtige activiteit - veranderen van gebruik naar een trillinggevoelige ruimte

1. Het veranderen van gebruik, van een niet-trillinggevoelige ruimte in een gebouw naar een trillinggevoelige ruimte die op basis van het bepaalde in paragraaf 11.1.2 ook in het gebouw is toegestaan, is uitsluitend toegestaan na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregel is van toepassing:
   a. er dient voldaan te worden aan de regels gesteld in artikel 11.123.

Paragraaf 11.1.2.3 Functie bedrijf

Subparagraaf 11.1.2.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.31 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.2.3 gaat over het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit (11.4) op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen.

Artikel 11.32 Oogmerken

De regels in paragraaf 11.1.2.3 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.16, in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. zorgvuldig ruimtegebruik;

Concept

b. een gezonde leefomgeving; en
c. het voorkomen en beperken van geur-, trilling- en geluidsoverlast.

Artikel 11.33 Algemene gebruiksregel

1. Gronden en bouwwerken zijn bedoeld voor een bedrijfsmatige activiteit (11.4) .

2. Daaronder wordt ook verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
   a. erven en terreinen;
   b. groenvoorzieningen;
   c. parkeervoorzieningen;
   d. water, waterhuishouding en waterberging; en
   e. nutsvoorzieningen.

Subparagraaf 11.1.2.3.2 Bedrijfsmatige activiteiten in ontwikkelgebied wonen

Artikel 11.34 Vergunningplichtige activiteit - bedrijfsmatige activiteit verrichten

1. Een bedrijfsmatige activiteit (11.4) mag uitsluitend worden gestart of gewijzigd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. het gezamenlijk oppervlak aan bedrijfsmatige activiteiten is maximaal de oppervlakte zoals beschreven in artikel 11.12;
   b. de bedrijfsmatige activiteit betreft geen zelfstandig kantoor (11.4); en
   c. de bedrijfsmatige activiteit leidt niet tot een belasting in de vorm van continue trillingen, herhaald voorkomende trillingen, geur en geluid die afwijkt van de gestelde normen of in strijd is met andere relevante bepalingen voor trillingen, geur en geluid in dit omgevingsplan.

3. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag ook voorzien van:
   a. een omschrijving van de te verrichten bedrijfsmatige activiteit;
   b. het beoogde gezamenlijk oppervlak aan bedrijfsmatige activiteiten (inrichtingstekening); en
   c. een onderzoek naar de relevante milieuaspecten trillingen, geur en geluid, waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan het bepaalde in het tweede lid, onder c.

4. Het bevoegd gezag kan vergunningvoorschriften stellen als niet kan worden voldaan aan het bepaalde in het tweede lid, onder c, mits er geen sprake is van strijdigheid met de in artikel 22.42 gestelde belangen.

Artikel 11.35 Verboden activiteit - bedrijfsmatige activiteit verrichten

Het is verboden om de volgende bedrijfsmatige activiteiten te verrichten:
a. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken;
b. risicovolle activiteiten als bedoeld in bijlage VII bij het Besluit kwaliteit leefomgeving en/of milieubelastende activiteiten die risico's op het gebied van omgevingsveiligheid als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving veroorzaken; en
c. activiteiten waarvoor paragraaf 4.102 van het Besluit activiteiten leefomgeving geldt.

Paragraaf 11.1.2.4 Functie horeca

Subparagraaf 11.1.2.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.36 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.2.4 gaat over het verrichten van een horeca-activiteit (11.4) die valt in horeca van categorie 3 (11.4) op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen.

Artikel 11.37 Oogmerken

De regels in paragraaf 11.1.2.4 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.16 in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. het voorkomen van geur- en geluidsoverlast;
b. het voorkomen van parkeer- en verkeerhinder; en

Concept

c. een evenredige verdeling van het programma.

Artikel 11.38 Algemene gebruiksregel

1. Gronden en bouwwerken zijn bedoeld voor een horeca-activiteit (11.4) die valt in horeca van categorie 3 (11.4).

2. Daaronder valt ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
   a. erven en terreinen;
   b. groenvoorzieningen;
   c. parkeervoorzieningen;
   d. water, waterhuishouding en waterberging; en
   e. nutsvoorzieningen.

Subparagraaf 11.1.2.4.2 Horeca in ontwikkelgebied wonen

Artikel 11.39 Vergunningplichtige activiteit - horeca-activiteit verrichten

1. Een horeca-activiteit (11.4) die valt in horeca van categorie 3 (11.4) mag uitsluitend worden gestart of gewijzigd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. de horeca-activiteit bevindt zich op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen.
   b. de horeca-activiteit valt in horeca van categorie 3;
   c. de gezamenlijke oppervlakte aan horeca-activiteiten is maximaal de oppervlakte zoals beschreven in artikel 11.12; en
   d. de horeca-activiteit leidt niet tot een belasting in de vorm van geur en geluid die afwijkt van de gestelde normen of in strijd is met andere relevante regels voor geur en geluid in dit omgevingsplan.

3. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag ook voorzien van:
   a. informatie over de te verrichten horeca-activiteit en de plaatsing daarvan in de horeca-categorie;
   b. het beoogde gezamenlijk oppervlak ten behoeve van de horeca-activiteit (inrichtingstekening); en
   c. een onderzoek naar de relevante milieuaspecten geur en geluid, waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan het bepaalde in het tweede lid, onder d.

4. Het bevoegd gezag kan vergunningvoorschriften stellen als niet kan worden voldaan aan het bepaalde in het tweede lid, onder d, mits er geen sprake is van strijdigheid met de in artikel 22.42 gestelde belangen.

Paragraaf 11.1.2.5 Functie groen

Subparagraaf 11.1.2.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.40 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.2.5 gaat over het inrichten en gebruik van de gronden op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - groen - landschapszone.

Artikel 11.41 Oogmerken

De regels in paragraaf 11.1.2.5 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.16 in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. het voorzien van een goede landschapszone als passende overgang tussen stedelijk en landelijk gebied;
b. het behoud en versterken van bestaande netwerken en verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied; en
c. het realiseren van een groene, veilige en gezonde leefomgeving voor bewoners.

Artikel 11.42 Algemene gebruiksregel

1. Gronden en bouwwerken zijn bedoeld voor groen en een openbare landschapszone.

Concept

2. Gronden worden ingericht conform de bijlage pz Amsteleind Noord Oss | Landschapsplan Amsteleind Noord.

3. Daaronder valt ook het inrichten en gebruik van gronden en bouwwerken voor:
   a. groenvoorzieningen;
   b. paden voor langzaam verkeer;
   c. nutsvoorzieningen;
   d. kunstobjecten;
   e. speelvoorzieningen;
   f. water, waterhuishouding en waterberging.

Artikel 11.43 Verboden activiteit

Het is verboden om gronden en gebouwen te gebruiken als nachtverblijf.

Paragraaf 11.1.2.6 Functie maatschappelijk

Subparagraaf 11.1.2.6.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.44 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.2.6 gaat over het verrichten van een maatschappelijke activiteit (11.4) op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen.

Artikel 11.45 Oogmerken

De regels in paragraaf 11.1.2.6 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.16, in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. een evenredige verdeling van het programma; en
b. het voorkomen dan wel beperken van hinder.

Artikel 11.46 Algemene gebruiksregel

1. Gronden en bouwwerken zijn bedoeld voor een maatschappelijke activiteit (11.4).

2. Daaronder valt ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
   a. erven en terreinen;
   b. groenvoorzieningen;
   c. parkeervoorzieningen;
   d. water, waterhuishouding en waterberging; en
   e. nutsvoorzieningen.

Subparagraaf 11.1.2.6.2 Maatschappelijke activiteiten in ontwikkelgebied wonen

Artikel 11.47 Toegestane activiteit - maatschappelijke activiteit verrichten

Het verrichten van een maatschappelijke activiteit (11.4), anders dan een maatschappelijke activiteit op het gebied van onderwijs en ontmoeting (11.4), is toegestaan.

Artikel 11.48 Vergunningplichtige activiteit - maatschappelijke activiteit onderwijs en ontmoeting

1. Een maatschappelijke activiteit op het gebied van onderwijs en ontmoeting (11.4) mag uitsluitend worden gestart of gewijzigd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregel is van toepassing:
   a. de gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte aan maatschappelijke activiteiten op het gebied van onderwijs en ontmoeting is maximaal de oppervlakte die is gegeven in artikel 11.12.

3. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag ook voorzien van:
   a. informatie over het type te verrichten maatschappelijke activiteit op het gebied van onderwijs en ontmoeting; en
   b. het beoogde gezamenlijk oppervlak ten behoeve van de maatschappelijke activiteit op het gebied van onderwijs en ontmoeting (inrichtingstekening).

Concept

Paragraaf 11.1.2.7 Functie openbare ruimte

Subparagraaf 11.1.2.7.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.49 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.2.7 gaat over het verrichten van activiteiten in de openbare ruimte op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen.

Artikel 11.50 Algemene gebruiksregel

1. Gronden en bouwwerken zijn bedoeld voor activiteiten ten behoeve van de openbare ruimte.

2. Daaronder valt ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
   a. groenvoorzieningen;
   b. water, waterhuishouding en waterberging;
   c. speelvoorzieningen;
   d. markten, standplaatsen en evenementen;
   e. infrastructurele voorzieningen, voorzieningen voor de verkeersregeling, verkeersgeleiding, naleving van de verkeersregels, wegaanduidingen, het opladen van accu's van voertuigen (11.4) en kunstwerken;
   f. beeldende kunst;
   g. energievoorzieningen en nutsvoorzieningen; en
   h. verlichting.

Subparagraaf 11.1.2.7.2 Openbare ruimte in ontwikkelgebied wonen

Artikel 11.51 Toegestane activiteit - activiteit in de openbare ruimte verrichten

Het verrichten van activiteiten in de openbare ruimte is uitsluitend toegestaan voor zover deze bestaan uit de activiteiten zoals genoemd in artikel 11.50.

Artikel 11.52 Verboden activiteiten

Het is verboden om gronden en gebouwen te gebruiken als nachtverblijf.

Paragraaf 11.1.2.8 Functie verkeer

Subparagraaf 11.1.2.8.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.53 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.2.8 gaat over het inrichten van de gronden voor verkeersactiviteiten op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen en de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - verkeer.

Artikel 11.54 Oogmerken

De regels in paragraaf 11.1.2.8 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.16 in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. het voorzien van een goede verkeersontsluiting van Amsteleind Noord; en
b. het voorzien van een goede verkeersafwikkeling van Amsteleind Noord.

Artikel 11.55 Algemene gebruiksregel

1. Gronden en bouwwerken zijn bedoeld voor verkeersactiviteiten.

2. Daaronder valt ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
   a. wegen, straten en paden die mede gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
   b. parkeervoorzieningen;
   c. nutsvoorzieningen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. kunstobjecten;
   f. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, openbaar vervoer en telecommunicatie; en

Concept

g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Paragraaf 11.1.2.9 Functie wonen

Subparagraaf 11.1.2.9.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.56 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.2.9 gaat over wonen (11.4) op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen en de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - wonen.

Artikel 11.57 Oogmerken

De regels in paragraaf 11.1.2.9 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.16, in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
b. evenwichtige en functionele woonomgeving;
c. een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma;
d. duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
e. wonen met een zorgbehoefte;
f. het faciliteren van wonen om onderlinge ondersteuningsrelaties (11.4) te bevorderen die voortkomen uit sociale banden; en
g. het versterken van de woonfunctie.

Artikel 11.58 Algemene gebruiksregel

1. Gronden en bouwwerken zijn bedoeld voor wonen (11.4).

2. Daaronder valt ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
   a. erven en tuinen;
   b. groenvoorzieningen;
   c. voorzieningen voor parkeer, verkeer en verblijf;
   d. water, waterhuishouding en waterberging; en
   e. nutsvoorzieningen.

Subparagraaf 11.1.2.9.2 Wonen in Amsteleind Noord

Artikel 11.59 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.2.9.2 gaat over het gebruik van gronden ten behoeve van wonen (11.4) en het bewonen van een woning of woonwagen (11.4).

Artikel 11.60 Toegestane activiteit - wonen

1. Wonen is uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden.

2. De voorwaarden zijn:
   a. er is sprake van een zelfstandige woning (11.4);
   b. het hoofdgebouw is een woning die op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning is toegestaan;
   c. de woning wordt bewoond door maximaal één huishouden (11.4);
   d. er is geen sprake van bewoning van een afhankelijke woonvoorziening (11.4); en
   e. er is geen sprake van bewoning van een bijbehorend bouwwerk.

Artikel 11.61 Vergunningplichtige activiteit - bewoning door meer dan één huishouden

1. Gronden en woningen mogen uitsluitend bewoond worden door meer dan één huishouden (11.4) na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. de woning wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12m^2 gebruiksoppervlakte;
   b. de huisvesting aanvaardbaar is uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat;
   c. er sprake is van een evenwichtige spreiding van de bewoning van woningen door meer dan één huishouden in de gemeente Oss;
   d. de bewoning vindt niet plaats in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk; en

Concept

e. er is geen sprake van een ontoelaatbare toename van gebruik-, parkeer- en verkeersdruk.

3. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag voor een activiteit als bedoeld in het tweede lid ook voorzien van:
   a. het aantal personen en de relatie van die personen tot elkaar;
   b. het gebruiksoppervlakte van de woning; en
   c. een ruimtelijke motivatie die het initiatief toetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in elk geval ingegaan wordt op de effecten op de verkeersveiligheid.

Artikel 11.62 Vergunningplichtige activiteit - gebruik gronden en bouwwerken voor mantelzorg en mantelwonen

1. Gronden en bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt voor mantelzorg en mantelwonen (11.4) na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. Voor mantelwonen gelden de volgende beoordelingsregels:
   a. er sprake is van een onderlinge ondersteuningsrelatie (11.4), voortkomend uit een sociale relatie, zoals bijvoorbeeld familie of daaraan gelijk te stellen;
   b. de mantelwoonvoorziening (11.4) is ingepast binnen de bestaande, al dan niet vergunningvrije bouwmogelijkheden;
   c. de mantelwoonvoorziening voldoet aan het beleid over mantelwonen (11.4);
   d. er is per woning sprake van maximaal één mantelwoonvoorziening;
   e. de mantelwoonvoorziening wordt niet als zelfstandige woning (11.4) gebruikt;
   f. de bewoning zorgt niet voor een bewoning door meer dan één persoon per 12m^2 gebruiksoppervlakte;
   g. de mantelwoonvoorziening wordt door maximaal twee personen bewoond;
   h. er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en goede ruimtelijke, milieutechnische en stedenbouwkundige inpassing;
   i. er is in de mantelwoonvoorziening sprake van een goed woon- en leefklimaat dat minimaal gelijk is aan dat van de hoofdwoning; en
   j. het weigeren van de aanvraag om de omgevingsvergunning zou, wegens strijdigheid met de beoordelingsregels onder a tot en met f, gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de oogmerken van deze paragraaf.

3. Voor mantelzorg gelden de volgende beoordelingsregels:
   a. de bewoning door de ontvanger van de mantelzorg vindt plaats in een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
   b. op het perceel is al een woning aanwezig en op de betreffende woning geldt geen zodanige vergunning;
   c. de bewoning zorgt niet voor een bewoning door meer dan één persoon per 12m^2 gebruiksoppervlakte;
   d. de afhankelijke woonvoorziening (11.4) binnen de vergunningvrije bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken of op grond van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.87 wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m^2;
   e. het bijbehorend bouwwerk ligt op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, behalve in het geval dat een bestaand bijbehorend bouwwerk op ruimere afstand van de woning ligt, dat op relatief eenvoudige manier geschikt te maken is voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijbehorend bouwwerk;
   f. er vindt geen ontoelaatbare aantasting plaats van de belangen van belanghebbenden; en
   g. er is geen sprake van een ontoelaatbare toename van gebruik- en verkeersdruk.

4. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag ook voorzien van:
   a. een toelichting dat het vrijstaand bijbehorend bouwwerk nodig is voor mantelzorg;
   b. een beschouwing van de effecten op de belangen van belanghebbenden;
   c. een toets of de mantelwoonvoorziening binnen de bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken past van dit omgevingsplan;
   d. de beoogde oppervlakte van het vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat voor mantelzorg zal worden gebruikt;
   e. de afstand van het vrijstaande bijbehorend bouwwerk tot de woning; en

Concept

f. indien sprake is van een afstand van het vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de woning van meer dan 40 meter, een toelichting hoe het bijbehorend bouwwerk geschikt is te maken voor bewoning.

5. Het bevoegd gezag kan voor de omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
   a. de omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar;
   b. de omgevingsvergunning als bedoeld onder a is persoonsgebonden, en dus niet overdraagbaar op andere personen, en hangt samen met de ondersteuningsrelatie, zoals genoemd in het tweede lid, tussen de hoofdbewoners en de bewoners van de mantelwoonvoorziening; en
   c. als de ondersteuningsrelatie vervalt door verhuizing, overlijden of andere oorzaken, dan vervalt ook de toestemming om gronden en bouwwerken te mogen gebruiken als mantelwoonvoorziening.

6. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in het derde lid de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
   a. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken als de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is; en
   b. als de bewoning van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk plaatsvindt door degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de omgevingsvergunning pas ingetrokken nadat beiden het bijbehorend bouwwerk hebben verlaten.

Artikel 11.63 Verboden activiteit - bijbehorend bouwwerk gebruiken voor mantelzorg

1. Het is verboden om bijbehorende bouwwerken bij appartementengebouwen (11.4) te gebruiken voor mantelzorg.

2. Het is verboden om bijbehorende bouwwerken bij patiowoningen te gebruiken voor mantelzorg.

3. Het is verboden om bijbehorende bouwwerken bij woonwagens te gebruiken voor mantelzorg.

Subparagraaf 11.1.2.9.3 Aan huis gebonden activiteit verrichten

Artikel 11.64 Oogmerken

De regels in subparagraaf 11.1.2.9.3 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.57, in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. het voorkomen dan wel beperken van parkeer- en verkeersoverlast; en
b. het bieden van mogelijkheden tot kleinschalige economische activiteiten.

Artikel 11.65 Toepassingsbereik

Subsubparagraaf 11.1.2.9.3 gaat over het verrichten van een aan huis gebonden activiteit (11.4).

Artikel 11.66 Toegestane activiteit - aan huis gebonden activiteit verrichten

1. Het verrichten van een aan huis gebonden activiteit (11.4)is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. de bruto-vloeroppervlakte van de activiteit is maximaal 35 m^2;
   b. de aan huis gebonden activiteit is ondergeschikt aan de woonactiviteit;
   c. degene die de activiteit als bedoeld in het eerste lid uitvoert, is de gebruiker van de woning;
   d. er is maximaal één ondersteunend personeelslid; en
   e. er is geen sprake van detailhandel.

Artikel 11.67 Vergunningplichtige activiteit - aan huis gebonden activiteit verrichten

1. Een aan huis gebonden activiteit die afwijkt van artikel 11.66 mag uitsluitend worden verricht na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:

Concept

a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie voor tenminste 40% behouden, waarbij de bruto-vloeroppervlakte van de beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis maximaal 75 m^2 is;
b. de kwaliteit van de woonomgeving wordt niet ontoelaatbaar aangetast;
c. de activiteit is aanvaardbaar uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat;
d. de activiteit heeft geen sterke publieksaantrekkende werking; en
e. een goede verkeersafwikkeling wordt bereikt en in stand gehouden.

3. In aanvulling op het tweede lid gelden de volgende beoordelingsregels ook voor het uitoefenen van een detailhandelsactiviteit (11.4) als onderdeel van een aan huis gebonden activiteit:
a. er is uitsluitend sprake van zeer beperkte verkoop (kleinschalig) als onderdeel van een aan huis gebonden activiteit;
b. de detailhandelsactiviteit is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse; en
c. de detailhandel is van ondergeschikte aard en daarmee een niet-zelfstandig onderdeel van de totale aan huis gebonden activiteit.

4. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag ook voorzien van:
a. de beoogde bruto-vloeroppervlakte van de beroep- of bedrijfsactiviteit aan huis;
b. de bruto-vloeroppervlakte van de woning; en
c. een onderzoek naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Subparagraaf 11.1.2.9.4 Bed and breakfast uitbaten

Artikel 11.68 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.2.9.4 gaat over het uitbaten van een bed and breakfast (11.4).

Artikel 11.69 Oogmerken

De regels in subparagraaf 11.1.2.9.4 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.57, in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. een evenwichtige en functionele woonomgeving;
b. een leefbare en veilige woonomgeving; en
c. het voorkomen van onevenredige parkeer- en verkeersdrukte.

Artikel 11.70 Toegestane activiteit - bed and breakfast uitbaten

1. Een bed and breakfast uitbaten is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen minimaal 40%, behouden.
b. de overnachtingscapaciteit van een bed and breakfast bestaat uit maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijkertijd;
c. de bed and breakfast is ondergeschikt aan het wonen in een grondgebonden woning met bijbehorende bouwwerken;
d. het uitbaten van de bed and breakfast vindt niet plaats in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
e. degene die een bed and breakfast uitbaat, is de gebruiker van de woning;
f. er is maximaal één ondersteunend personeelslid;
g. de gebruiksoppervlakte van de bed and breakfast is maximaal 35 m^2;
h. de bed and breakfast tast de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig aan; en
i. een goede verkeersafwikkeling kan worden bereikt en in stand worden gehouden.

Subparagraaf 11.1.2.9.5 Incidentele maatschappelijke activiteiten

Artikel 11.71 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.2.9.5 gaat over het verrichten van een incidentele maatschappelijke activiteit (11.4) binnen appartementengebouwen (11.4).

Concept

Artikel 11.72 Toegestane activiteit - incidentele maatschappelijke activiteit verrichten in een appartementengebouw

1. Het verrichten van een incidentele maatschappelijke activiteit (11.4) in een appartementengebouw (11.4) is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het perceel of in de omgeving daarvan;
   b. de activiteit vindt plaats op de eerste bouwlaag (11.4);
   c. de bruto-vloeroppervlakte dat wordt gebruikt is maximaal 30% van de bruto-vloeroppervlakte van de eerste bouwlaag; en
   d. er is geen sprake van overlast.

Afdeling 11.1.3 BOUWEN

Paragraaf 11.1.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.73 Toepassingsbereik

1. Afdeling 11.1.3 gaat over het bouwen van:
   a. hoofdgebouwen;
   b. bijbehorende bouwwerken, of uitbreidingen daarvan; en
   c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

2. Deze paragraaf gaat ook over het verbouwen of wijzigen van bestaande bouwwerken.

Artikel 11.74 Voorrangsbepaling vergunningplicht bouwactiviteit

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.26 gelden voor bouwactiviteiten op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss de vergunningplichten zoals opgenomen in afdeling 11.1.3.

Artikel 11.75 Toepassingsbereik vergunningvrije bouwactiviteit bruidsschat

Artikel 22.27 is, als tevens voldaan wordt aan de beoordelingsregels voor een bouwactiviteit zoals opgenomen in afdeling 11.1.3, ook van overeenkomstige toepassing op bouwactiviteiten op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss.

Paragraaf 11.1.3.2 Algemene regels

Subparagraaf 11.1.3.2.1 Algemeen

Artikel 11.76 Antidubbeltelbepaling

Bij het beoordelen van een nieuw bouwplan wordt grond waarop eerder een bouwplan is goedgekeurd waar wel of nog geen uitvoering aan is gegeven niet meegenomen in de overweging.

Artikel 11.77 Overschrijding bouwgrenzen - aanvullende beoordelingsregels

1. Voor het bouwen van een gebouw waar op grond van de afdeling 11.1.3 een omgevingsvergunning benodigd is, mag worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven bepalingen over maatvoering en situering als wordt voldaan aan aanvullende beoordelingsregels.

2. De aanvullende beoordelingsregels zijn:
   a. de ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen overschrijden de bouwgrens met maximaal 0,5 m; en
   b. de overschrijding past binnen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving.

Artikel 11.78 Geluidgevoelig gebouw bouwen - aanvullende beoordelingsregels

1. Voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw waar op grond van de afdeling 11.1.3 een omgevingsvergunning benodigd is gelden aanvullende beoordelingsregels.

2. De aanvullende beoordelingsregel is:

Concept

a. er dient voldaan te worden aan de regels, gesteld in subparagraaf 11.1.4.3

Artikel 11.79 Trillinggevoelig gebouwen bouwen - aanvullende beoordelingsregels

1. Voor het bouwen van een trillinggevoelig gebouw waar op grond van de afdeling 11.1.3 een omgevingsvergunning benodigd is, gelden aanvullende beoordelingsregels.

2. De aanvullende beoordelingsregel is:
   a. er dient voldaan te worden aan de regels gesteld in artikel 11.123.

Artikel 11.80 Algemeen verbod bouwactiviteiten

Het is verboden bouwactiviteiten te verrichten anders dan bouwactiviteiten die zijn toegelaten op grond van de regels en voorwaarden uit titel 11.1.

Subparagraaf 11.1.3.2.2 Bestaande bouwwerken

Artikel 11.81 Toegestane activiteit - bestaand bouwwerk met afwijkende maten in stand houden

1. Het in stand houden van een bestaand bouwwerk (11.4) met afwijkende maten is uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden.

2. De voorwaarden zijn:
   a. het bestaande bouwwerk is toegestaan door middel van een omgevingsvergunning of door dit omgevingsplan;
   b. het bestaande bouwwerk is gebouwd op grond van een omgevingsvergunning of het omgevingsplan;
   c. de volgende bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen (11.4) mogen meer bedragen dan toegelaten door afdeling 11.1.3:
      1. goothoogte;
      2. bouwhoogte;
      3. oppervlakte;
      4. inhoud;
      5. afstand tot de as van de weg; en/of
      6. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
   d. de onder c bedoelde maten/afmetingen gelden alleen als maximaal toelaatbaar als zij op legale wijze tot stand zijn gekomen; en
   e. de onder c bedoelde maten/afmetingen zijn de maximaal toelaatbare maten/afmetingen en mogen niet worden vergroot.

Artikel 11.82 Toegestane activiteit - bestaand bouwwerk veranderen

1. Het veranderen van een bestaand bouwwerk (11.4) is uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden.

2. De voorwaarden zijn:
   a. het bebouwd oppervlak wordt niet groter;
   b. het bouwvolume wordt niet groter;
   c. de bestaande funderingen worden gebruikt; en
   d. er is geen sprake van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

Subparagraaf 11.1.3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 11.83 Toegestane activiteit - carport bouwen

1. Het bouwen van een carport is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. de carport staat ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw; en
   b. de bouwhoogte is maximaal 3 meter.

Concept

Artikel 11.84 Toegestane activiteit - dakkapel bouwen

1. Het bouwen van een dakkapel (11.4) is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. de dakkapel bevindt zich in het voorvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw;
   b. de dakkapel heeft een plat dak;
   c. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, maximaal 1,75 m hoog;
   d. de onderzijde van de dakkapel ligt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m boven de dakvoet;
   e. de bovenzijde van de dakkapel ligt minimaal 0,5 m onder de daknok;
   f. de zijkanten van de dakkapel liggen minimaal 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
   g. de breedte van de dakkapel is maximaal 50% van de breedte van het dakvlak; en
   h. er zijn geen redelijke eisen van welstand van toepassing.

Artikel 11.85 Toegestane activiteit - aan- en uitbouw en bijgebouw bouwen

1. Het bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw of een uitbreiding daarvan is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. een aanbouw of uitbouw of bijgebouw staat minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
   b. de goothoogte is maximaal 3,5 m;
   c. de bouwhoogte is maximaal 5 m;
   d. de hoogte op de zijdelingse perceelsgrens is maximaal 3,5 m;
   e. als de bouwhoogte meer is dan 3,5 m wordt de nok van het dak gevormd door twee of meer schuine daken met een hellingshoek van maximaal 55 graden;
   f. dakterrassen boven aan- en uitbouwen of bijgebouwen zijn alleen toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
   g. is er sprake van aan- en uitbouwen of bijgebouwen bij een woning als hoofdgebouw, is het bepaalde in artikel 11.105 van overeenkomstige toepassing en geldt dat het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen van 150 m^2;
   h. in afwijking van het bepaalde onder f zijn dakterrassen bij patiowoningen niet toegestaan; en
   i. kelders onder aan- en uitbouwen of bijgebouwen zijn alleen toegestaan als zij direct aansluiten op het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Artikel 11.86 Toegestane activiteit - ander bijbehorend bouwwerk bouwen

1. Het bouwen van een ander bijbehorend bouwwerk is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw wordt met maximaal 1,5 m overschreden;
   b. de breedte is maximaal 50% van de breedte van de voorgevel;
   c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 0,5 m;
   d. de afstand tot de openbare weg (11.4) of ander openbaar gebied is minimaal 2 m; en
   e. het bijbehorende bouwwerk of de uitbreiding daarvan ligt maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie van de tweede bouwlaag (11.4) van het hoofdgebouw.

Artikel 11.87 Vergunningplichtige activiteit - aan- en uitbouw en bijgebouw bouwen, carport bouwen en dakkapel bouwen

1. Carports, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en dakkapellen (11.4) die afwijken van de voorwaarden in de artikelen 11.85, 11.83 en 11.84 mogen uitsluitend worden gebouwd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. het bouwwerk past binnen de stedenbouwkundige structuur;
   b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties worden niet onevenredig aangetast; en

Concept

c. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd met de geldende gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken.

Artikel 11.88 Vergunningplichtige activiteit - ander bijbehorend bouwwerk bouwen

1. Een bijbehorend bouwwerk dat afwijkt van de voorwaarden uit artikel 11.86 mag uitsluitend worden gebouwd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. erkers, balkons en luifels overschrijden de voorgevel van het hoofdgebouw met maximaal 1,5 m mits:
      1. ingangspartijen, balkons en luifels van het hoofdgebouw als gevolg van de afwijking maximaal 1,5 m dieper worden dan bij recht is toegestaan;
      2. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m is;
      3. de breedte van een erker, luifel of balkon maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw is; en
      4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 0,5 m is tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
   b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

Subparagraaf 11.1.3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Artikel 11.89 Toegestane activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

1. Het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. een erf- of perceelafscheiding is maximaal 2 m hoog, met dien verstande dat tot een afstand van 1 m achter de voorgevelrooilijn de hoogte maximaal 1 m is;
   b. een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, is maximaal 4 m hoog; en
   c. op de grond staande zonnepanelen staan minimaal 3 m achter de voorgevel.

Artikel 11.90 Vergunningplichtige activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

1. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat afwijkt van de voorwaarden uit artikel 11.89 mag uitsluitend worden gebouwd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. het aangevraagde bouwwerk past binnen de stedenbouwkundige structuur;
   b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties worden niet onevenredig aangetast; en
   c. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd met de geldende gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken.

Paragraaf 11.1.3.3 Functie bedrijf en horeca

Subparagraaf 11.1.3.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.91 Toepassingsbereik

De regels in paragraaf 11.1.3.3 gaan over het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten (11.4) en horeca-activiteiten (11.4) zoals bedoeld in artikel 11.12 op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen.

Subparagraaf 11.1.3.3.2 Hoofdgebouw bouwen

Concept

Artikel 11.92 Vergunningplichtige activiteit – hoofdgebouw bouwen anders dan voor wonen

1. Een hoofdgebouw anders dan voor wonen (11.4) op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen mag uitsluitend worden gebouwd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. de bouwhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 12 m;
   b. het bebouwingspercentage (11.4) van een bouwperceel is maximaal 75%; en
   c. een hoofdgebouw bevat maximaal 3 bouwlagen en een kap, dan wel maximaal 4 bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag (11.4) afgewerkt is met een plat dak.

Paragraaf 11.1.3.4 Functie maatschappelijk

Subparagraaf 11.1.3.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.93 Toepassingsbereik

De regels in paragraaf 11.1.3.4 gaan over het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de maatschappelijke activiteit (11.4) op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen.

Subparagraaf 11.1.3.4.2 Hoofdgebouw bouwen

Artikel 11.94 Vergunningplichtige activiteit – hoofdgebouw bouwen anders dan voor wonen

1. Een hoofdgebouw anders dan voor wonen (11.4) op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen mag uitsluitend worden gebouwd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. de bouwhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 12 m;
   b. het bebouwingspercentage (11.4) van een bouwperceel is maximaal 75%; en
   c. een hoofdgebouw bevat maximaal 3 bouwlagen en een kap, dan wel maximaal 4 bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag (11.4) afgewerkt is met een plat dak.

Paragraaf 11.1.3.5 Functie openbare ruimte

Subparagraaf 11.1.3.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.95 Toepassingsbereik

De regels in paragraaf 11.1.3.5 gaan over het bouwen ten behoeve van activiteiten in de openbare ruimte op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen en pz Amsteleind Noord - Oss - groen - landschapszone gaan over bouwen van:
a. bouwwerken voor nutsvoorzieningen; en
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Subparagraaf 11.1.3.5.2 Bouwwerk bouwen

Artikel 11.96 Toegestane activiteit - bouwwerk bouwen voor nutsvoorziening

1. Een bouwwerk bouwen voor een nutsvoorziening is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden uit dit artikel wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. het bouwwerk staat in de openbare ruimte;
   b. de bouwhoogte is maximaal 3 m;
   c. de oppervlakte per nutsvoorziening is maximaal 20 m^2.

Artikel 11.97 Verboden activiteit - bouwwerk bouwen

Als niet wordt voldaan aan artikel 11.96 is het verboden een bouwwerk te bouwen in de openbare ruimte.

Concept

Artikel 11.98 Toegestane activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen - ontwikkelgebied wonen

1. In afwijking van de artikelen in subparagraaf 11.1.3.2.4 mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde in ontwikkelgebied wonen uitsluitend worden gebouwd als aan de voorwaarden uit dit artikel wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld voor verkeer is maximaal 12 m;
   b. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld voor signalering en telecommunicatie is maximaal 12 m;
   c. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld voor kunstobjecten is maximaal 12 m;
   d. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor het opladen van accu's van voertuigen (11.4) is maximaal 3 m;
   e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2 m; en
   f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde is maximaal 4 m.

Artikel 11.99 Toegestane activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen - groen - landschapszone

1. In afwijking van de artikelen in subparagraaf 11.1.3.2.4 mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde in pz Amsteleind Noord - Oss - groen - landschapszone uitsluitend worden gebouwd als aan de voorwaarden uit dit artikel wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld voor kunstobjecten is maximaal 6 m;
   b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen is maximaal 3 m;
   c. de oppervlakte van nutsvoorzieningen is maximaal 20 m^2;
   d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2 m; en
   e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde is maximaal 4 m.

Paragraaf 11.1.3.6 Functie verkeer

Subparagraaf 11.1.3.6.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.100 Toepassingsbereik

1. De regels in paragraaf 11.1.3.6 gaan over het bouwen ten behoeve van verkeersactiviteiten p de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen en gaan over bouwen van :
   a. bouwwerken voor nutsvoorzieningen; en
   b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

2. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen.

3. De regels in deze subparagraaf zijn ook van toepassing op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - verkeer.

Subparagraaf 11.1.3.6.2 Bouwwerk bouwen

Artikel 11.101 Toegestane activiteit - bouwwerk voor nutsvoorziening bouwen

1. Het bouwen van een bouwwerk voor een nutsvoorziening is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. het bouwwerk staat in de openbare ruimte;
   b. de bouwhoogte is maximaal 3 m; en
   c. de oppervlakte per nutsvoorziening is maximaal 20 m^2.

Concept

Artikel 11.102 Toegestane activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

1. In afwijking van de artikelen in subparagraaf 11.1.3.2.4 is het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. De voorwaarden zijn:
   a. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld voor verkeer is maximaal 12 m;
   b. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld voor signalering en telecommunicatie is maximaal 12 m;
   c. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld voor kunstobjecten is maximaal 12 m;
   d. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor het opladen van accu's van voertuigen (11.4) is maximaal 3 m;
   e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2 m; en
   f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde is maximaal 4 m.

Artikel 11.103 Vergunningplichtige activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

1. In afwijking van de artikelen in subparagraaf 11.1.3.2.4 mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat afwijkt van de voorwaarden uit artikel 11.102 uitsluitend worden gebouwd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. het bouwwerk past binnen de stedenbouwkundige structuur;
   b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties worden niet onevenredig aangetast; en
   c. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd met de geldende gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken.

Paragraaf 11.1.3.7 Functie wonen

Subparagraaf 11.1.3.7.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.104 Toepassingsbereik

De regels in paragraaf 11.1.3.7 gaan over het bouwen ten behoeve van wonen (11.4) zoals bedoeld in de artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen en locatie pz Amsteleind Noord - Oss - wonen en gaan over:
a. het bebouwingspercentage (11.4); en
b. hoofdgebouw bouwen.

Subparagraaf 11.1.3.7.2 Algemene regels

Artikel 11.105 Algemene bouwregel - bebouwingspercentage gebouwen binnen bouwperceel

1. Het bebouwingspercentage (11.4) per bouwperceel (11.4) is maximaal het percentage dat in de tabel hieronder is aangegeven.

Oppervlakte bouwperceel	Bebouwingspercentage van het bouwperceel
tot en met 300 m^2	55%
van 301 tot 400 m^2	55% voor de oppervlakte tot 300 m^2 en 30% over de meerdere oppervlakte
> 401 m^2	50% over de oppervlakte tot 400 m^2 en 20% over de meerdere oppervlakte

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid geldt voor patiowoningen dat een hoofdgebouw voorzien is van een binnenplaats of een binnentuin met een oppervlak van ten minste 20% van de oppervlakte van het bouwperceel.

Concept

3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid geldt voor appartementengebouwen (11.4) dat het gehele bouwperceel mag worden bebouwd.

4. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid geldt voor een woonwagen (11.4) dat:
   a. de oppervlakte van een woonwagen per standplaats maximaal 100 m² mag bedragen; en
   b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per standplaats niet meer dan 50 m² mag bedragen.

Subparagraaf 11.1.3.7.3 Hoofdgebouw bouwen

Artikel 11.106 Vergunningplichtige activiteit – hoofdgebouw bouwen op locatie wonen

1. Een hoofdgebouw op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - wonen mag uitsluitend worden gebouwd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. het hoofdgebouw staat binnen de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - bouwvlak;
   b. de goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 4,5 m;
   c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 10 m;
   d. het toegestane bebouwingspercentage (11.4) wordt niet overschreden;
   e. het aantal woningen per bouwperceel is maximaal 1; en
   f. het hoofdgebouw van grondgebonden woningen (11.4) en heeft een dak waarvan de nok gevormd wordt door twee of meer schuine daken met een hellingshoek van minimaal 25 graden en maximaal 60 graden.

Artikel 11.107 Vergunningplichtige activiteit – hoofdgebouw bouwen op locatie ontwikkelgebied wonen

1. Een hoofdgebouw op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen mag uitsluitend worden gebouwd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. de bouwhoogte van een appartementengebouw (11.4) is maximaal 25 m;
   b. de bouwhoogte van een grondgebonden woning (11.4) is maximaal 14 m;
   c. de bouwhoogte van een woonwagen (11.4) is maximaal 6 m;
   d. het toegestane bebouwingspercentage (11.4) wordt niet overschreden;
   e. een grondgebonden woning bevat maximaal 3 bouwlagen en een kap, dan wel maximaal 4 bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag (11.4) afgewerkt wordt met een plat dak;
   f. indien een grondgebonden woning een kap heeft, wordt de nok gevormd door twee of meer schuine daken met een hellingshoek van maximaal 55 graden;
   g. de bouwdiepte van grondgebonden woningen is maximaal 12 m;
   h. de afstand van een woonwagen tot de zijdelingse perceelsgrens danwel de zijdelingse grenzen van de standplaats mag aan één zijnde niet minder bedragen dan 3 m;
   i. het maximaal aantal woonwagens is 8;
   j. een kelder is gesitueerd onder het hoofdgebouw.

Afdeling 11.1.4 MILIEU

Paragraaf 11.1.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.108 Toepassingsbereik

1. Afdeling 11.1.4 gaat over milieubelastende activiteiten als bedoeld in de bijlage bij de Omgevingswet.

2. Deze afdeling gaat ook over activiteiten, niet zijnde milieubelastende activiteiten, die hinder kunnen veroorzaken voor het woon- en leefklimaat.

Artikel 11.109 Oogmerken

De regels in afdeling 11.1.4 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.2, in het bijzonder gesteld met het oog op:
a. het waarborgen van veiligheid;
b. het beschermen van de gezondheid;
c. het beschermen van het milieu en woon- en leefomgeving, waaronder:

1. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van lucht, bodem en de kwaliteit van watersystemen;
2. het doelmatig gebruik van energie en grondstoffen; en
3. het voorkomen of beperken van geluidhinder, trillinghinder, lichthinder en geurhinder.

Paragraaf 11.1.4.2 Omgevingsveiligheid

Subparagraaf 11.1.4.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.110 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.4.2 gaat over:
a. energiegebruik bij gebouwen;
b. veilig gebruik van energieopslagsysteem (11.4); en
c. opslag van energie.

Subparagraaf 11.1.4.2.2 Veiligheid van energieopslagsystemen

Artikel 11.111 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het opslaan van energie in een energieopslagsysteem (11.4) dat geïnstalleerd is in een bouwwerk als bedoeld in paragraaf 11.1.3.5.

Artikel 11.112 Vergunningplichtige activiteit - energieopslagsysteem installeren en gebruiken

1. Een energieopslagsysteem (11.4) in een bouwwerk als bedoeld in paragraaf 11.1.3.5 mag uitsluitend worden geïnstalleerd en gebruikt na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De beoordelingsregels zijn:
   a. uit analyse van de risico's op brand en explosie in relatie tot de effecten van brand en/of explosie op woningen en andere gebouwen binnen 100 m van de locatie van het energieopslagsysteem blijkt dat er buiten die 100 m geen kans is op het ontstaan van schade of verwondingen ten opzichte van een situatie zonder aanwezigheid van het energieopslagsysteem;
   b. een brand en/of explosie de levering van elektriciteit via het elektriciteitstijdnetwerk niet langer dan 4 uur onderbreekt; en
   c. een brand en/of explosie de levering van elektriciteit via het elektriciteitstijdnetwerk uitsluitend onderbreekt in de buurt waar het energieopslagsysteem staat.

3. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid ook voorzien van:
   a. een specificatie van de werking en maximale capaciteit van het energieopslagsysteem;
   b. een specificatie van de materialen waarin de energie opgeslagen wordt;
   c. een specificatie van de maatregelen die, al dan niet als standaardonderdeel van het energieopslagsysteem, genomen zijn om brand en/of explosie te voorkomen;
   d. een analyse van de risico's op brand en explosie in relatie tot de effecten van brand en/of explosie op woningen en andere gebouwen binnen 100 m van de locatie van het energieopslagsysteem; en
   e. een toelichting op de gevolgen van brand en/of explosie voor de leveringszekerheid van het elektriciteitsnetwerk

Paragraaf 11.1.4.3 Geluid

Subparagraaf 11.1.4.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.113 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.4.3 gaat over:
a. activiteiten die geluid kunnen veroorzaken;
b. geluid door wegverkeer;
c. gezamenlijk geluid; en
d. geluidgevoelige gebouwen.

Concept

Concept

Subparagraaf 11.1.4.3.2 Geluidgevoelig gebouw

Artikel 11.114 Vergunningplichtige activiteit - geluidgevoelig gebouw realiseren

1. Een geluidgevoelig gebouw, mag uitsluitend worden gerealiseerd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. De volgende beoordelingsregel is van toepassing:
   a. de standaardwaarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt niet overgeschreden.

3. In afwijking van het tweede lid geldt dat, als niet wordt voldaan aan de in dat lid genoemde standaardwaarde, een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw ook wordt verleend voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in het vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste lid.

4. Voor de geluidsbelasting die hoger is dan bedoeld in het tweede lid gelden de volgende afwijkende beoordelingsregels:
   a. de grenswaarde voor geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt niet overschreden; en
   b. de overschrijding van de standaardwaarde als bedoeld in het tweede lid door het treffen van geluidbeperkende maatregelen wordt zoveel mogelijk beperkt.

5. Geluidbeperkende maatregelen zoals bedoeld in het vierde lid worden in onderstaande volgorde afgewogen:
   a. bronmaatregelen;
   b. overdrachtsmaatregelen; en
   c. gevelmaatregelen.

6. Geluidbeperkende maatregelen zoals bedoeld in het vijfde lid worden in aanmerking genomen als:
   a. die financieel doelmatig zijn; en
   b. daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

7. Als de standaardwaarde zoals bedoeld in het tweede lid, al dan niet na het treffen van de maatregelen zoals bedoeld het in vierde lid, overschreden wordt, wordt een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw alleen verleend als ook wordt voldaan de voorwaarden voor het toestaan van een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde.

8. Aan het gestelde in het zevende lid wordt geacht te zijn voldaan als voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidsnota Oss of diens rechtsopvolgers.

9. Het bevoegd gezag past het beleid als bedoeld in het achtste lid toe zoals dit geldt op het moment dat de omgevingsvergunning is ontvangen en ontvankelijk is verklaard.

10. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid ook voorzien van:
    a. een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege activiteiten; en
    b. als blijkt dat de standaardwaarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden: een onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen.

11. Aan een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw kunnen voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat geluid beperkende maatregelen worden getroffen.

Artikel 11.115 Vergunningplichtige activiteit - geluidgevoelig gebouw realiseren - wegverkeerslawaai

1. Een geluidgevoelig gebouw, zijnde een gebouw dat gevoelig is voor geluid van wegverkeer, mag uitsluitend worden gerealiseerd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Concept

2. De volgende beoordelingsregel is van toepassing:
   a. de standaardwaarde voor geluidgevoelige gebouwen in aandachtsgebieden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt niet overschreden.

3. In afwijking van het tweede lid geldt dat als niet wordt voldaan aan de in dat lid genoemde standaardwaarde, een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw, als bedoeld in het eerste lid, ook wordt verleend voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in het vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste lid.

4. Voor de geluidsbelasting die hoger is dan bedoeld in het tweede lid gelden de volgende afwijkende beoordelingsregels:
   a. de grenswaarde voor geluidgevoelige gebouwen in aandachtsgebieden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt niet overschreden; en
   b. de overschrijding van de standaardwaarde als bedoeld in het tweede lid wordt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk beperkt.

5. Geluidbeperkende maatregelen zoals bedoeld in het vierde lid worden in onderstaande volgorde afgewogen:
   a. bronmaatregelen;
   b. overdrachtsmaatregelen;
   c. gevelmaatregelen

6. Geluidbeperkende maatregelen zoals bedoeld in het vijfde lid worden in aanmerking genomen als:
   a. die financieel doelmatig zijn; en
   b. daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

7. Als de standaardwaarde zoals bedoeld in het tweede lid, al dan niet na het treffen van de maatregelen zoals bedoeld het in vierde lid, overschreden wordt, wordt een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw alleen verleend als ook wordt voldaan de voorwaarden voor het toestaan van een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde.

8. Aan het gestelde in het zevende lid wordt voldaan als voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidsnota Oss of diens rechtsopvolgers.

9. Het bevoegd gezag past het beleid als bedoeld in het achtste lid toe zoals dit geldt op het moment dat de omgevingsvergunning is ontvangen en ontvankelijk is verklaard.

10. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid ook voorzien van:
    a. een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer; en
    b. als blijkt dat de standaardwaarde voor geluidgevoelige gebouwen in aandachtsgebieden zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden: een onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen.

11. Aan een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw kunnen voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat geluidbeperkende maatregelen worden getroffen.

Artikel 11.116 Gezamenlijke geluidsbelasting

1. Bij de toepassing van de artikelen 11.114 en/of 11.115 wordt het gezamenlijk geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bepaald en in een omgevingsvergunning als bedoeld in artikelen 11.114 en/of 11.115 vastgelegd.

Subparagraaf 11.1.4.3.3 Weg aanleggen met geluidreducerende maatregelen

Artikel 11.117 Vergunningplichtige activiteit - aanleggen of wijzigen van een gemeenteweg met geluidreducerende maatregelen

1. Een gemeenteweg op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - verkeer mag uitsluitend aangelegd of gewijzigd worden na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Concept

2. De voorwaarden zijn:
   a. de wegdekverharding bestaat uit een deklaag zoals aangegeven in de in de bijlage pz Amsteleind Noord - Oss | Kaart wegdekverhardingen;
   b. het ontwerp voldoet aan de eisen als bedoeld in artikel 11.25;
   c. het ontwerp als bedoeld in sub b leidt tot een aanvaardbare geluidbelasting; en
   d. het ontwerp als bedoeld in sub b leidt tot een aanvaardbare trillinghinder.

3. Voor de wegdekverharding als bedoeld in het tweede lid onder a gelden de volgende afwijkende beoordelingsregels:
   a. in plaats van de voorgeschreven deklaag wordt voorzien in een geluidtechnisch minimaal gelijkwaardige wegdekverharding;
   b. in plaats van de voorgeschreven deklaag wordt voorzien in een geluidtechnisch minimaal gelijkwaardige bronmaatregel; of
   c. in plaats van de voorgeschreven deklaag wordt voorzien in een geluidtechnisch minimaal gelijkwaardige overdrachtsmaatregel.

4. Er is sprake van een aanvaardbare trillinghinder als wordt voldaan aan artikel 11.124

5. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid ook voorzien van:
   a. een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer;
   b. een onderzoek naar de effecten van geluidtechnisch minimaal gelijkwaardige wegdekverhardingen en maatregelen als afgeweken wordt van de wegdekverharding met een deklaag zoals aangegeven in de in de bijlage pz Amsteleind Noord - Oss | Kaart wegdekverhardingen;
   c. een onderzoek naar trillinghinder vanwege wegverkeer; en
   d. een onderbouwing van de wijze waarop voldaan wordt aan de eisen als bedoeld in artikel 11.25.

Artikel 11.118 Geboden activiteit - geluidreducerende maatregelen

1. De deklaag van wegen zoals aangegeven in de bijlage pz Amsteleind Noord - Oss | Kaart wegdekverhardingen bij de regels van titel 11.1 moet bestaan uit de wegdekverharding die op die kaart is aangegeven of:
   a. een geluidstechnisch minimaal gelijkwaardige wegdekverharding;
   b. een geluidstechnisch minimaal gelijkwaardige bronmaatregel; of
   c. een geluidstechnisch minimaal gelijkwaardige overdrachtsmaatregel.

2. Aan het bepaalde in het eerste lid moet uiterlijk voldaan zijn op het moment dat het ontwerp als bedoeld in artikel 11.25 gerealiseerd is.

3. De geluidreducerende wegdekverharding of geluidstechnisch minimaal gelijkwaardige overdrachtsmaatregel, als bedoeld in het eerste lid, moet duurzaam in stand worden gehouden.

Paragraaf 11.1.4.4 Geur

Subparagraaf 11.1.4.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.119 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.4.4 gaat over:
a. activiteiten die geur kunnen veroorzaken; en
b. geurgevoelige gebouwen.

Artikel 11.120 Bebouwingscontour geur

Er is een bebouwingscontour geur op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - overige zone - bebouwingscontour geur.

Subparagraaf 11.1.4.4.2 Geurgevoelig gebouw

Artikel 11.121 Toegestane activiteit - geurgevoelig gebouw bouwen

1. Een geurgevoelig gebouw mag op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - milieuzone - geurzone uitsluitend worden gebouwd als wordt voldaan aan de voorwaarden.

Concept

2. De voorwaarden zijn:
   a. de bron behorende bij het aandachtsgebied als bedoeld in het eerste lid is opgehouden te bestaan en is duurzaam buiten werking gesteld;
   b. de vergunde ruimte van de geurveroorzakende activiteit die verantwoordelijk is voor het aandachtsgebied als bedoeld in het eerste lid is zodanig gewijzigd dat daardoor de nieuwe woning of een ander geurgevoelig gebouw niet meer binnen de geurzone ligt; of
   c. er wordt aangetoond dat de geurveroorzakende activiteit niet onevenredig benadeeld wordt en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Paragraaf 11.1.4.5 Trillingen

Subparagraaf 11.1.4.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.122 Toepassingsbereik

Paragraaf 11.1.4.5 gaat over het bouwen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten en het aanleggen van een weg met geluidreducerende maatregelen .

Artikel 11.123 Aanvullende beoordelingsregels- trillinggevoelig gebouw realiseren

1. Voor het bouwen van een trillinggevoelig gebouw, zijnde een gebouw dat gevoelig is voor trillingen van wegverkeer, gelden aanvullende beoordelingsregels.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op trillinggevoelige gebouwen die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning is toegelaten voor een duur van niet meer dan 10 jaar.

3. De volgende aanvullende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. er wordt voldaan aan de standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen, zoals bedoeld in richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006;
   b. er wordt voldaan aan de continue trillingswaarden zoals opgenomen in de tabel in het vierde lid

4.

-	**Dag en avond**	**Nacht**
-	A3 (V_{per})	A3 (V_{per})
nieuwe trillinggevoelige gebouwen	0,05	0,05

5. In afwijking van het bepaalde in het derde en vierde lid zijn alleen hogere trillingssterkten toegestaan als:
   a. de waarden niet hoger zijn dan de genoemde waarde vermenigvuldigd met de factor 2; en
   b. er zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen zijn die dit rechtvaardigen.

6. Indien uit onderzoek blijkt dat maatregelen noodzakelijk zijn, dienen deze maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden.

7. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid ook voorzien van een trillingsonderzoek waarin wordt aangetoond dat (al dan niet door middel van het treffen van maatregelen) aan een aanvaardbare trillingshinder wordt voldaan.

Artikel 11.124 Aanvullende beoordelingsregels - weg met geluidreducerende maatregelen aanleggen

1. Voor het aanleggen van een weg met geluidreducerende maatregelen gelden aanvullende beoordelingsregels.

2. Van een aanvaardbare trillinghinder is sprake als op bestaande trillinggevoelige gebouwen en ruimten binnen de zone van de weg, gerekend vanaf de kant van de verharding van de aan te leggen weg die trillingen van 1 tot 80 Hz veroorzaakt aan de continu trillingswaarden zoals opgenomen in de tabel in het derde lid wordt voldaan.

3.

-	Dag en avond	Nacht
-	A3 (V_{per})	A3 (V_{per})
waarde continu trillingen in bestaande trillinggevoelige gebouwen/ruimten	0,05	0,05

Afdeling 11.1.5 BESCHERMING VAN LEEFOMGEVING EN WAARDEN

Paragraaf 11.1.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.125 Toepassingsbereik

Afdeling 11.1.5 heeft betrekking op het verrichten van activiteiten binnen gebieden waar waarden gelden.

Paragraaf 11.1.5.2 Cultuurhistorie

Subparagraaf 11.1.5.2.1 Archeologie

Artikel 11.126 Toepassingsbereik

Subparagraaf 11.1.5.2.1 gaat over aanlegactiviteiten op locaties waar archeologische verwachtingswaarden gelden.

Artikel 11.127 Oogmerken

De regels in subparagraaf 11.1.5.2.1 zijn, als uitwerking van de oogmerken in artikel 11.2 in het bijzonder gesteld met het oog op het beschermen en instandhouden van de archeologische waarden.

Artikel 11.128 Vergunningplichtige activiteit - aanlegactiviteit in beperkingengebied archeologie

1. De volgende activiteiten binnen de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - overige zone - beperkingengebied archeologie laag, met een oppervlakte van 5 ha of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, mogen uitsluitend worden verricht na het verkrijgen van een omgevingsvergunning:
   a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
   b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
   c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
   d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
   e. het verlagen van het waterpeil;
   f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
   g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
   h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen; en
   j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

2. De volgende activiteiten binnen de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - overige zone - beperkingengebied archeologie middelhoog, met een oppervlakte van 1.000 m^2 of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, mogen uitsluitend worden verricht na het verkrijgen van een omgevingsvergunning:
   a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
   b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
   c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
   d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;

Concept

Concept

e. het verlagen van het waterpeil;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

3. De volgende activiteiten binnen de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - overige zone - beperkingengebied archeologie hoog, met een oppervlakte van 250 m^2 of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, mogen uitsluitend worden verricht na het verkrijgen van een omgevingsvergunning:
a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

4. De volgende activiteiten binnen de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - overige zone - beperkingengebied archeologisch monument, met een oppervlakte van 0 m^2 of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, mogen uitsluitend worden verricht na het verkrijgen van een omgevingsvergunning:
a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

5. De omgevingsvergunningplicht zoals bedoeld in het eerste tot en met het vierde lid geldt niet voor:
a. het uitvoeren van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits dit gebeurt door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. het uitvoeren van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen die legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning; en
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf.

Concept

6. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in tweede tot en met het vierde lid geldt ook niet voor aanlegactiviteiten die bestaan uit reguliere agrarische werkzaamheden, waarbij de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld worden uitgevoerd.

7. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. door de betreffende aanlegactiviteit, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en/of;
   b. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zeker gesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken (11.4) of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad;
   c. uit het archeologisch rapport, uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie blijkt dat de aanlegactiviteiten kunnen leiden tot verstoring van de archeologische waarden, maar deze verstoring kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning één of meer vergunningvoorschriften te verbinden.

8. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag ook voorzien van een rapport waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende maten zijn vastgesteld.

9. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist worden beschermd, waaronder:
   a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, zodat archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
   c. de verplichting de bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
   d. de verplichting om toe te staan dat opgravingen of andere activiteiten die raken aan de bescherming van archeologische waarden uitgevoerd worden in aanwezigheid van leden van de lokale heemkundevereniging, historische vereniging of archeologische werkgroep.

U

Hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 20**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

V

Na hoofdstuk 20 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 20

[Gereserveerd]

W

Artikel 22.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Concept

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan

Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:

a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:
   1. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
      ~~i~~ I. 5 m;
      ~~ii~~ II. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
      ~~iii~~ III. het hoofdgebouw;
   2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
      ~~i~~ I. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en
      ~~ii~~ II. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
   3. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het ~~bebouwingsgebied~~ bebouwingsgebiedniet meer dan:
      ~~i~~ I. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat bebouwingsgebied;
      ~~ii~~ II. bij een ~~bebouwingsgebied~~ bebouwingsgebied groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m^2; en
      ~~iii~~ III. bij een ~~bebouwingsgebied~~ bebouwingsgebied groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2; en
   4. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
      ~~i~~ I. een woonwagen;
      ~~ii~~ II. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
      ~~iii~~ III. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;
b. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 22.27, onder f; en
c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

X

Artikel 22.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.61 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek

~~3~~ 1. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

~~1~~ 2. Dit artikel is van toepassing op activiteiten op een gezoneerd industrieterrein en op activiteiten die worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld.

~~5~~ 3. Dit artikel is niet van toepassing op een activiteit waar:
   a. tussen 19.00 en 7.00 uur gemiddeld niet meer dan vier transportbewegingen per dag plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 m van de be-

grenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn;

b. het mede op basis van de aard van de activiteit, niet aannemelijk is dat in enige ruimte op de locatie waarop de activiteit wordt verricht het equivalente geluidsniveau (LA_{eq}) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
   1. 70 dB(A), als deze ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen;
   2. 80 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder 1;

c. in de buitenlucht of op een open terrein geen muziek ten gehore wordt gebracht;

d. in de buitenlucht geen oefenterrein voor motorvoertuigen aanwezig is;

e. geen koelinstallatie aanwezig is die volgens de gebruiksaanwijzing behoort te zijn gevuld met meer dan 30 kg synthetisch koudemiddel;

f. geen gemotoriseerde modelvliegtuigen, modelvaartuigen of modelvoertuigen in de open lucht worden gebruikt;

g. geen parkeergelegenheid wordt geboden in een parkeergarage voor meer dan 30 personenauto's;

h. geen noodstroomaggregaat aanwezig is dat meer dan 50 uren per jaar in werking is; en

i. geen transformatoren met een maximaal gelijktijdig in te schakelen elektrisch vermogen van 200 MVA of meer, die zijn ondergebracht in een gesloten gebouw, worden gebruikt.

~~6~~ 4. Dit artikel is ook niet van toepassing op een activiteit waarvoor op grond van hoofdstuk 2, 3, 4 of 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 22.61 of een ander artikel in deze afdeling een verplichting geldt om gegevens en bescheiden te verstrekken of een omgevingsvergunning aan te vragen voor het beginnen of wijzigen van die activiteit.

~~4~~ 5. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;

b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
   1. de grenzen van het terrein; en
   2. de ligging van de gebouwen;

c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en

d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.

~~2~~ 6. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit wordt het rapport van het geluidonderzoek, bedoeld in artikel 22.60, verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

Concept

Y

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Overzicht Informatieobjecten

~~*buitengebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0828/2025/1e10febd829c4ba494bebc8850992f89/nld@2025-09-01;09432732~~
~~*centrum en gemengd gebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0828/2025/35e1822999384acd86979b1612e15aee/nld@2025-09-01;09432732~~
~~*ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen*~~	~~/join/id/regdata/gm0828/2025/abd94c9106c84c0fb975b35300eb7012/nld@2025-09-01;09432732~~
~~*voormalige stortplaats*~~	~~/join/id/regdata/gm0828/2025/17295d44a0ca4b3883b477fdf8bb2f97/nld@2025-09-01;09432732~~
~~*werkgebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0828/2025/157edaea24a94b908932988825b67b0c/nld@2025-09-01;09432732~~
~~*woongebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0828/2025/b9d44ea9f97244a69bb033bbcd87b9de/nld@2025-09-01;09432732~~

buitengebied	/join/id/regdata/gm0828/2025/1e10febd829c4ba494bebc8850992f89/nld@2025-11-04;16335521
centrum en gemengd gebied	/join/id/regdata/gm0828/2025/35e1822999384acd86979b1612e15aee/nld@2025-09-01;09432732
pz Amsteleind Noord - Oss	/join/id/regdata/gm0828/2025/d71486b3cad5415b9a3da0b4f75bf2df/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - bouwvlak	/join/id/regdata/gm0828/2025/de66ecdf4a0d4c44b41be5623b54367b/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - Brandstraat 15	/join/id/regdata/gm0828/2025/0a0a8b4589124c5596cfd1c916a65a87/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - groen - landschapszone	/join/id/regdata/gm0828/2025/a83ae98f12b0435e9b2fce64c957d5c9/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - milieuzone - geurzone	/join/id/regdata/gm0828/2025/d414d3ede1ab4b1eb5864df9228e8d3a/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen	/join/id/regdata/gm0828/2025/4ecf1b9f9ec748e9a51aee8f29e3a648/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - overige zone - bebouwingscontour geur	/join/id/regdata/gm0828/2025/2f0730f9c7a648e58c4e02275d4b5a27/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - overige zone - beperkingengebied archeologie hoog	/join/id/regdata/gm0828/2025/8308fdc262794acb902eb2c3777b34f2/nld@2025-11-04;16335521

Concept

pz Amsteleind Noord - Oss - overige zone - beperkingengebied archeologie laag	/join/id/regdata/gm0828/2025/5da7752ff73a42fba171831792f54efd/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - overige zone - beperkingengebied archeologie middelhoog	/join/id/regdata/gm0828/2025/3977359acf9a42ff9117449d83bf0f51/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - overige zone - beperkingengebied archeologisch monument	/join/id/regdata/gm0828/2025/e072fa8551e24098ae23609d1fdc607c/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - verkeer	/join/id/regdata/gm0828/2025/3338d4c23a4648cab2de3cc1f5c6d12b/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss - wonen	/join/id/regdata/gm0828/2025/5a601c2bedb349fe8c490d29ec15f19b/nld@2025-11-04;16335521
ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen	/join/id/regdata/gm0828/2025/abd94c9106c84c0fb975b35300eb7012/nld@2025-11-04;16335521
voormalige stortplaats	/join/id/regdata/gm0828/2025/17295d44a0ca4b3883b477fdf8bb2f97/nld@2025-09-01;09432732
werkgebied	/join/id/regdata/gm0828/2025/157edaea24a94b908932988825b67b0c/nld@2025-09-01;09432732
woongebied	/join/id/regdata/gm0828/2025/b9d44ea9f97244a69bb033bbcd87b9de/nld@2025-11-04;16335521

Concept

Z

Na bijlage III wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen

pz Amsteleind Noord - Oss | Kaart wegdekverhardingen	/join/id/regdata/gm0828/2025/0a24ff5ee8304fd1880b42a48ab20685/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord Oss | ontwerp Heihoeksingel Parkway	/join/id/regdata/gm0828/2025/844cb31179354388a478e0c572314824/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord Oss | Landschapsplan Amsteleind Noord	/join/id/regdata/gm0828/2025/c809fcabf43b488d8c55e617558dad2e/nld@2025-11-04;16335521
pz Amsteleind Noord - Oss | Kruispuntberekeningen Amsteleind Oss	/join/id/regdata/gm0828/2025/488e1701f4234050bbf4072074ae3031/nld@2025-11-04;16335521

AA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 7.6 Bevoegdheid stellen maatwerkvoorschriften**~~

~~Soms is er maatwerk nodig bij een initiatief om eraan mee te kunnen werken. Dat kan in de vorm van maatwerkvoorschriften (lid 1 tot en met 5) en vergunningvoorschriften (lid 6). Een maatwerkvoorschrift biedt de mogelijkheid om in specifieke situaties af te wijken van algemene regels, terwijl een vergunningvoorschrift de voorwaarden vastlegt waaronder een vergunninghouder een activiteit mag uitvoeren.~~
[Vervallen]

BB

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 22.46 Verplaatst naar 1.6 - Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden**~~

~~Dit artikel is aangepast en verplaatst naar artikel 1.6 in het nieuwe deel van dit omgevingsplan.~~
[Vervallen]

CC

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 22.47 Verplaatst naar 1.7 - Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat**~~

~~Dit artikel is aangepast en verplaatst naar artikel 1.7 in het nieuwe deel van dit omgevingsplan.~~
[Vervallen]

DD

Na sectie ' Toepassingsbereik' worden 130 secties ingevoegd, luidende:

Concept

Artikel 11.1 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt in dat alle regels in deze titel van toepassing zijn op Amsteleind Noord, tenzij dat anderszins is bepaald in deze titel.

Artikel 11.2 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze titel zijn gesteld.

Artikel 11.3 Voorrangsbepaling

Dit artikel regelt dat de regels voor Amsteleind Noord voorgaan als deze regels afwijken van de regels uit hoofdstuk 22, ofwel de Bruidsschat. Tevens bepaalt dit artikel dat de regels in deze titel voorgaan op de regels uit andere hoofdstukken van het omgevingsplan.

Artikel 11.5 Toepassingsbereik

Indien er voor Amsteleind Noord een vergunningplicht geldt voor het bouwen van een gebouw of het wijzigen van het gebruik, dient tevens getoetst te worden aan deze paragraaf, die gaat over het zorgen voor voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losruimte. Dit betekent dat de beoordelingsregels en aanvraagvereisten voor de omgevingsvergunning uit deze subparagraaf automatisch van toepassing zijn op een activiteit waarop op grond van deze titel een omgevingsvergunning benodigd is.

Artikel 11.6 Beoordelingsregels parkeren

Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van en functie in Amsteleind Noord alleen verleend mag worden als er op eigen terrein voorzien wordt in voldoende parkeerruimte voor motorvoertuigen en/of voldoende stallingsruimte voor fietsen. Of er sprake is van voldoende parkeer- en/of stallingsruimte en/of laad- en losruimte wordt bepaald op basis van Nota Parkeernormen Oss 2023 | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl) *of de opvolger(s) daarvan. De toetsing vindt plaats op basis van de normen die gelden op het moment van de ontvankelijke aanvraag van een omgevingsvergunning.*

Niet in alle gevallen kan voldaan worden aan de regels over parkeren. In situaties waarin niet aan die regels voldaan kan worden en het gemeentebestuur toch medewerking wil geven aan gebruikswijzigingen in Amsteleind Noord kunnen dergelijke ontwikkelingen toegestaan worden als deze afwijking volgt uit de gemeentelijke parkeernormen.

Artikel 11.7 Aanvraagvereisten

In de Omgevingsregeling wordt bepaald wat er mee moet worden gestuurd met een vergunningaanvraag, dit worden de aanvraagvereisten genoemd. Wat in de Omgevingsregeling staat werkt landelijk. In aanvulling op de landelijk werkende aanvraagvereisten bepaalt dit artikel wat er bij een vergunningaanvraag in de gemeente Oss ook naar het bevoegd gezag gestuurd moet worden.

Artikel 11.8 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt dat de artikelen in deze paragraaf gaan over het maximale programma dat in Amsteleind Noord gerealiseerd mag worden.

Artikel 11.9 Maximaal aantal woningen

Dit artikel is opgenomen om ervoor te zorgen dat er niet meer dan 1.000 woningen in gebruik zijn/genomen worden of gebouwd worden op de locatie Woongebied. De locatie Woongebied is bedoeld voor de bouw van nieuwe woningen. Bestaande woningen hebben een andere locatie gekregen zodat zij buiten de werkingssfeer van dit artikel vallen.

Concept

Artikel 11.10 Aandeel sociale huurwoningen

Dit artikel zorgt ervoor dat het aandeel woningen dat in gebruik is of wordt genomen als sociale huurwoningen niet minder bedraagt dan 30% (van de maximaal 1.000 woningen op de locatie Woongebied). Voor sociale huurwoningen wordt door de overheid elk jaar de maximale huurprijs (liberalisatiegrens) bepaald en die schuift elk jaar een beetje op. Deze liberalisatiegrens geldt alleen voor aanvangshuren.

Artikel 11.11 Aandeel grondgebonden woningen

Dit artikel geeft aan dat van alle woningen die worden gebouwd in Amsteleind Noord, minstens 60% grondgebonden woningen moeten zijn van het totaal aantal woningen die maximaal mogen worden gebouwd op de locatie Woongebied. Grondgebonden woningen zijn huizen die direct op de grond staan. Dit artikel is opgenomen om ervoor te zorgen dat voldoende van dit type woningen beschikbaar zijn.

Artikel 11.12 Programma voorzieningen voor maatschappelijke activiteit, horeca-activiteit en bedrijfsmatige activiteit

Dit artikel geeft aan wat het programma is voor Amsteleind Noord. In lid 1 wordt het gezamenlijk brutovloeroppervlak voor maatschappelijke activiteiten beschreven. In lid 2 en 3 wordt het gezamenlijk brutovloeroppervlak oppervlak voor respectievelijk horeca-activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten beschreven. Dit betekent dat het aangegeven maximale oppervlak niet per kavel geldt, maar voor de betreffende activiteit in geheel Amsteleind Noord.

Artikel 11.13 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt dat de regels in deze subparagraaf gaan over het behouden van A-watergangen in Amsteleind Noord. Dit artikel maakt tevens duidelijk dat als behoud niet mogelijk is de regels ook gaan over compensatie van A-watergangen. Compensatie houdt in dat een bestaande watergang gedempt wordt en vervangen wordt door een nieuwe watergang (op een andere locatie).

Artikel 11.14 Behoud en compenseren van A-watergangen - voorwaardelijke verplichting

In Amsteleind Noord ligt onder andere een A-watergang. Een A-watergang is een primaire watergang. Deze watergang ligt op dit moment grofweg ter plaatse van de grens tussen de gebieden Amsteleind Noord en Kleinussen. In beide gebieden zal, op termijn, sprake zijn van veranderingen in het grondgebruik als gevolg van de woningbouw en realisatie van de Parkway in Amsteleind Noord. Dat maakt het onzeker of de bestaande A-watergang op de bestaande locatie behouden blijft. Mogelijk wordt deze A-watergang op de huidige locatie gedempt en elders in Amsteleind Noord gerealiseerd. In principe wordt gestreefd naar behoud van de A-watergang op de huidige locatie. Als behoud van de A-watergang op de huidige locatie niet mogelijk is, bepaalt dit artikel dat de watergang elders met dezelfde oppervlakte en dimensionering als de te dempen watergang gerealiseerd moet worden. Op grond van lid 2 betekent elders dat de watergang bij voorkeur op een andere plek in Amsteleind Noord gerealiseerd wordt. Als realisatie in Amsteleind Noord niet (goed) mogelijk is, kan compensatie van de watergang buiten Amsteleind Noord maar in hetzelfde peilgebied plaatsvinden. De eis dat compensatie in hetzelfde peilgebied plaats moet vinden is opgenomen om effecten op de waterhuishouding door afname van de oppervlakte van A-watergangen te voorkomen. De waterschapsverordening van het Waterschap Aa en Maas voorziet in een volledige regeling van activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor A-watergangen. Om die reden is in dit artikel alleen een compensatieverplichting opgenomen, de overige regels worden gesteld door de waterschapsverordening. A-watergangen zijn onderdeel van de ruggengraat van het watersysteem in de gemeente Oss. Deze A-watergangen zorgen, via een stelsel van watergangen, voor waterafvoer richting de Hertogswetering. Om dit systeem te laten functioneren zijn verbindingen tussen A-watergangen essentieel. Om die reden is in het laatste lid bepaald dat compensatie van een watergang alleen zodanig plaats mag vinden dat de nieuwe A-watergang verbonden is met andere A-watergangen zodat het watersysteem blijft functioneren.

Concept

Artikel 11.15 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar deze subparagraaf over gaat, namelijk over het verrichten van gebruiksactiviteiten en het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 11.16 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze subparagraaf gesteld zijn.

Artikel 11.17 Overgangsrecht Brandstraat 15

Aan de Brandstraat 15 vinden bedrijfsactiviteiten plaats. De gemeente Oss heeft het perceel aan de Brandstraat 15 verworven in het kader van de ontwikkeling van Amsteleind Noord. Bij die verwerving is met de verkopende partij afgesproken dat bedrijfsactiviteiten die plaats vinden op de Brandstraat 15 uitgeoefend mogen worden tot uiterlijk 2029. Dit geeft de ondernemer (de verkopende partij) de tijd om een andere locatie voor het bedrijf te vinden. Als er voor 2029 een andere locatie voor de bedrijfsactiviteiten gevonden wordt, moeten de activiteiten op de Brandstraat 15 uiterlijk bij verhuizing van het bedrijf stop worden gezet. Juridisch zijn deze afspraken in deze omgevingsplanwijziging geborgd door specifiek overgangsrecht op te nemen. In lijn met de gemaakte afspraken bepaalt dat overgangsrecht dat de activiteiten in 2029 of zoveel eerder als de verhuizing plaatsvindt moeten stoppen. De activiteiten zijn niet specifiek benoemd, maar er is verwezen naar de activiteiten die op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Oss uitgeoefend mogen worden om alle bedrijfsactiviteiten die aan de Brandstraat 15 plaatsvinden onder dit overgangsrecht te brengen. Het gaat dan primair om de bedrijfsactiviteiten die op grond van artikel 5 (de bestemming 'Bedrijf') van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2019' op de Brandstraat 15 zijn toegelaten. Op basis van het laatste lid van dit artikel blijven activiteiten die illegaal plaatsvonden illegaal zodat ze ook op grond van dit artikel beëindigd moeten worden.

Artikel 11.18 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt dat deze subsubparagraaf gaat over gebruiksactiviteiten die verboden zijn.

Artikel 11.19 Algemeen gebruiksverbod

Dit artikel geeft aan dat een gebruiksactiviteit alleen mag worden verricht als deze gebruiksactiviteit is toegestaan op grond van de regels van deze titel.

Artikel 11.20 Verboden activiteit - gebruik als seksinrichting of escortbedrijf

Dit artikel verbiedt het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens als een seksinrichting of escortbedrijf. Dit verboden gebruik geldt voor deze hele paragraaf en dus voor alle gebruiksactiviteiten.

Artikel 11.21 Verboden activiteit - gebruik als stort- en/of opslagplaats

Dit artikel verbiedt het gebruik van gronden of bouwwerken voor de opslag van onbruikbare goederen, of goederen die aan hun oorspronkelijke activiteit zijn onttrokken en van materialen, verpakking en afval. Dit verboden gebruik geldt voor deze hele paragraaf en dus voor alle gebruiksactiviteiten. In het tweede lid is een afwijking op dit verbod opgenomen.

Artikel 11.22 Toepassingsbereik

Dit artikel maakt duidelijk dat de regels in deze paragraaf gaan over activiteiten die uitgevoerd moeten worden voor een nieuw bouwwerk in gebruik genomen wordt. Het gaat dan bijvoorbeeld om een nieuwe woning in Amsteleind Noord. Om mogelijk te maken dat nieuwe gebouwen in Amsteleind Noord direct aangesloten kunnen worden op nutsvoorzieningen is de bouw van gebouwen voor nutsvoorzieningen uitgezonderd.

Concept

Artikel 11.23 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze subsubparagraaf gesteld zijn.

Artikel 11.24 Waterhuishouding – voorwaardelijke verplichting

Dit artikel is bedoeld om te bogen dat er in Amsteleind Noord een toekomstbestendig watersysteem gerealiseerd wordt. Een dergelijk systeem voorzien in een minimale hoeveelheid waterberging per vierkante meter verhard oppervlak. Deze minimale eis is vastgelegd in lid 1. Dit is de eis conform de waterschapsverordening. Deze is maatgevend t.o.v. de eis die de gemeente in het RIBOR hanteert. Lid 2 borgt de instandhouding van deze waterberging. Tevens vereist het artikel het in stand houden van zoveel mogelijk bestaand oppervlaktewater. Aanwezig oppervlaktewater moet in principe behouden blijven en waar dat niet mogelijk is moet te dempen oppervlaktewater één-op-één gecompenseerd worden in hetzelfde peilgebied om te voorkomen dat de totale bergingscapaciteit in peilgebieden afneemt. De voorwaardelijke verplichting geldt niet voor bestaand gebruik, dit vindt voornamelijk plaats binnen het bestaande woongebied, aangeduid met 'locatie pz Amsteleind Noord - Oss - Bestaand woongebied'. Voor deze locatie geldt dat ingeval zij gebruik maken van de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden, die voortvloeien uit deze titel, de voorwaardelijke verplichting wél geldt.

Artikel 11.25 Kruispunten – voorwaardelijke verplichting

Uit kruispuntberekeningen van Goudappel (pz Amsteleind Noord - Oss | Kruispuntberekeningen Amsteleind Oss *) blijkt dat de ontwikkeling van Amsteleind negatieve gevolgen kan hebben voor de verkeersdoorstroming op kruisingen aan de westzijde van Oss. Grofweg gaat het om kruisingen (waaronder rotondes) op de lijn Cereslaan – Heihoeksingel – Heihoekstraat. Als er geen maatregelen genomen worden leidt tot de ontwikkeling van Amsteleind Noord tot een gebrekkige doorstroming op de rotondes die genoemd zijn in het artikel. In het onderzoek van Goudappel is onderzocht hoe die gebrekkige doorstroming opgelost kan worden. In het onderzoek is tevens bepaald wanneer er sprake is van een goede verwerking in van het verkeersaanbod op een rotonde. In lid 1 van dit artikel is bepaald dat de rotonde dient te worden heringericht als voorrangsplein dat voldoet aan het ontwerp behorend bij de regels van deze omgevingsplanwijziging.*

Artikel 11.26 Verbetering van de kwaliteit van het landschap - investering – voorwaardelijke verplichting

Dit artikel borgt dat ten behoeve van de ontwikkeling van Amsteleind Noord 1% van de gronduitgifteprijs gestort wordt in een fonds voor de fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze eis tot kwaliteitsverbetering komt voort uit artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Als niet aan deze eis voldaan wordt, mogen de woningen en voorzieningen die in Amsteleind Noord gebouwd worden niet op de beoogde manier gebruikt worden. Een nieuwe woning mag in dat geval niet gebruikt worden voor het wonen. Deze zware sanctie borgt dat de storting in het kwaliteitsverbeteringsfonds tijdig plaatsvindt en de juiste omvang heeft.

Het moment waarop de storting plaats moet vinden is bepaald op basis van het moment dat de ontwikkeling van Amsteleind Noord (nagenoeg) voltooid is. Dat is immers het moment waarop de er dusdanig veel gronden uitgegeven zijn dat de afdracht van 1% gedaan kan worden zonder de gemeente of ontwikkelende partijen voor te grote risico's te stellen. Als Amsteleind Noord eerder gerealiseerd is dan dat moment, moet de storting gedaan zijn bij oplevering van de laatste woningen en/of voorzieningen. Op dat moment is de gronduitgifte immers ook voltooid. Het bieden van een keuze tussen deze twee momenten geeft enerzijds zekerheid dat de storting gedaan wordt en biedt anderzijds enige flexibiliteit in het moment van de storting, mocht de gronduitgifte door veranderende marktomstandigheden minder snel gaan dan verwacht.

Artikel 11.27 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt over welke activiteiten de regels in deze subparagraaf gaan. In dit geval gaat het over het veranderen van een niet-geluidgevoelige functie naar een geluidgevoelige functie.

Concept

Artikel 11.28 Vergunningplichtige activiteit - veranderen van gebruik naar een geluidgevoelige functie

Binnen Amsteleind Noord is de functie Wonen als gebruiksactiviteit rechtstreeks toegestaan. Echter, indien in een gebouw waarbinnen een niet-geluidgevoelige functie was gerealiseerd geluidgevoelige functies komen, geldt er, als er niet voldaan kan worden aan de standaardwaarde op dat gebouw, een vergunningplicht, waarbij de regels zoals gesteld in subparagraaf 11.1.4.3.2 van overeenkomstige toepassing zijn verklaard.

Artikel 11.29 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt over welke activiteiten de regels in deze subparagraaf gaan.

Artikel 11.30 Vergunningplichtige activiteit - veranderen van gebruik naar een trillinggevoelige ruimte

Binnen Amsteleind Noord is de functie Wonen als gebruiksactiviteit rechtstreeks toegestaan. Echter, indien in een gebouw waarbinnen geen trillinggevoelige ruimte was gerealiseerd, woningen komen, geldt er een vergunningplicht. De aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van trillinggevoelige gebouwen in artikel 11.123 zijn van overeenkomstige toepassing verklaard en gelden als beoordelingsregel voor het veranderen van gebruik waarbij trillinggevoelige ruimten worden gerealiseerd.

Artikel 11.31 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt over welke activiteiten de regels in deze paragraaf gaan. In dit geval zijn dat bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 11.32 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze paragraaf gesteld zijn.

Artikel 11.33 Algemene gebruiksregel

Dit artikel bepaalt welke activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan op de gronden.

Artikel 11.34 Vergunningplichtige activiteit - bedrijfsmatige activiteit verrichten

Op grond van dit artikel is het beginnen of wijzigen van iedere bedrijfsmatige activiteit in Amsteleind Noord vergunningplichting. Door middel van deze vergunningplicht houdt de gemeente grip op de bedrijfsmatige activiteiten die in Amsteleind Noord uitgeoefend worden en wordt aantasting van het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonwijk voorkomen.

Het oppervlak van alle bedrijfsmatige activiteiten tezamen binnen Amsteleind-Noord mag niet meer bedragen dan 500 m². Dit oppervlak van 500 m² geldt dus niet per bedrijfskavel. Om die reden is dit maximum opgenomen als beoordelingsregel. Het aanvragen van een vergunning voor het uitoefenen en/of wijzigen (de eerste beoordelingsregel) van een bedrijfsmatige activiteit zorgt ervoor dat de gemeente zicht houdt op de bedrijfsmatige activiteiten die in Amsteleind Noord uitgeoefend worden en op hun omvang.

De borging dat in Amsteleind Noord alleen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gevestigd worden verloopt via de beoordelingsregel over de maximale gezamenlijke oppervlakte van bedrijvigheid. Een bedrijfsmatige activiteit (gebruik) kan ook een milieubelastende activiteit zijn. Om te borgen dat deze bedrijfsmatige activiteiten verenigbaar zijn met het karakter van Amsteleind Noord als woongebied wordt de aanvraag omgevingsvergunning ook getoetst aan de normen die opgenomen zijn over trillingen, geluid en geur, zoals opgenomen in de bruidsschat, hoofdstuk 22. Waarden voor herhaald voorkomende trillingen zijn niet opgenomen in de bruidsschat (hoofdstuk 22), vandaar dat er in deze titel waarden zijn gesteld aan herhaald voorkomende trillingen.

Concept

Artikel 11.35 Verboden activiteit - bedrijfsmatige activiteit verrichten

Dit artikel geeft aan in welke gevallen bedrijfsmatige activiteiten verboden zijn.

Artikel 11.36 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar de regels in deze paragraaf over gaan.

Artikel 11.37 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 11.38 Algemene gebruiksregel

Dit artikel bepaalt welke activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan op de gronden.

Artikel 11.39 Vergunningplichtige activiteit - horeca-activiteit verrichten

Dit artikel geeft aan dat horeca-activiteiten in de categorie 3 mogen worden verricht met een omgevingsvergunning op gronden waar deze activiteit is toegestaan. Alleen horeca-activiteiten worden toegestaan die in horeca van categorie 3 vallen, zoals deze uiteengezet zijn in de begripsbepaling. Het gezamenlijke oppervlak van alle horeca-activiteiten mag niet meer bedragen dan 250 m². Tot deze 250 m² worden ondergeschikte horeca activiteiten niet meegerekend. De aanvraag dient tevens te voldoen aan de gestelde normen en regels voor geur en geluid, om overlast te voorkomen. Voor zover een horeca-activiteit niet kan voldoen aan de gestelde geur- en geluidsnormen, kan het bevoegd gezag een vergunningvoorschrift stellen. Hierbij mag geen sprake zijn van een strijdigheid van de oogmerken van artikel 22.42.

Artikel 11.40 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt over welke activiteiten de regels in deze paragraaf gaan. In dit geval is dat een openbare groenvoorziening.

Artikel 11.41 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze subparagraaf gesteld zijn.

Artikel 11.42 Algemene gebruiksregel

Dit artikel bepaalt welke activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan op de gronden. Er geldt geen vergunningplicht voor het inrichten en/of gebruik van de openbare groenvoorziening. De inrichting van deze gronden moet wel voldoen aan het Landschapsplan Amsteleind Noord.

Artikel 11.43 Verboden activiteit

Om langdurig verblijf in de openbare groenvoorziening te voorkomen is nachtverblijf als verboden gebruik expliciet benoemd.

Artikel 11.44 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar de regels in deze paragraaf over gaan.

Artikel 11.45 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Concept

Artikel 11.46 Algemene gebruiksregel

Dit artikel bepaalt welke activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan op de gronden.

Artikel 11.47 Toegestane activiteit - maatschappelijke activiteit verrichten

Dit artikel geeft aan dat maatschappelijke activiteiten mogen worden verricht op gronden waar deze activiteit is toegestaan, mits de activiteit niet toeziet op onderwijs en ontmoeting. De maatschappelijke activiteit die toeziet op onderwijs en ontmoeting is gedefinieerd in de bijlage. Het gaat daarbij om onder andere (basis)scholen, kinderopvang, peuterspeelzaal en een multifunctionele zaal voor o.a. sport en ontmoeting, waarin een huiskamer voor de wijk een plek kan krijgen.

Artikel 11.48 Vergunningplichtige activiteit - maatschappelijke activiteit onderwijs en ontmoeting

Dit artikel stelt een maximum aan het gezamenlijk brutovloeroppervlakte dat als maatschappelijke activiteit op het gebied van onderwijs en ontmoeting gebruikt mag worden. Deze activiteit is gedefinieerd in de bijlage. Het gaat daarbij om onder andere (basis)scholen, kinderopvang, peuterspeelzaal en een multifunctionele zaal voor o.a. sport en ontmoeting, waarin een huiskamer voor de wijk een plek kan krijgen. Bij het brutovloeroppervlak gaat het om het volledige oppervlak, gemeten over alle bouwlagen, van het gebouw of de gebouwen voor deze maatschappelijke voorziening.

Artikel 11.49 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar de regels in deze paragraaf over gaan.

Artikel 11.50 Algemene gebruiksregel

Dit artikel bepaalt welke activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan op de gronden.

Artikel 11.51 Toegestane activiteit - activiteit in de openbare ruimte verrichten

Dit artikel geeft aan dat voor de activiteiten, zoals genoemd in artikel 11.50, geen omgevingsvergunning is benodigd.

Artikel 11.52 Verboden activiteiten

Dit artikel geeft aan dat gronden en gebouwen in de openbare ruimte niet mogen worden gebruikt voor nachtverblijf.

Artikel 11.53 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar de regels in deze paragraaf over gaan.

Artikel 11.54 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 11.55 Algemene gebruiksregel

Dit artikel bepaalt welke activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan op de gronden.

Artikel 11.56 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar de regels in deze paragraaf over gaan.

Concept

Artikel 11.57 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 11.58 Algemene gebruiksregel

Dit artikel bepaalt welke activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan op de gronden.

Artikel 11.59 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar de regels in deze subparagraaf over gaan.

Artikel 11.60 Toegestane activiteit - wonen

Dit artikel geeft aan dat in een woning maximaal één huishouden mag wonen. Het aantal personen/huishoudens in een woning heeft namelijk invloed op het wooncomfort binnen de woning zelf en op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Ook dient sprake te zijn van een zelfstandige woning die op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning is toegestaan voordat woonactiviteiten zijn toegestaan. Daarbij geldt ook dat wonen in een bijbehorend bouwwerk niet is toegestaan.

Artikel 11.61 Vergunningplichtige activiteit - bewoning door meer dan één huishouden

Dit artikel geeft aan wanneer de omgevingsvergunning voor het gebruik van een woning door meer dan één huishouden wordt verleend als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Dit artikel geeft ook aan welke aanvullende documenten en gegevens moeten worden verstrekt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruik van een woning door meer dan één huishouden.

Artikel 11.62 Vergunningplichtige activiteit - gebruik gronden en bouwwerken voor mantelzorg en mantelwonen

Dit artikel geeft aan wanneer de omgevingsvergunning voor het gebruik van een woning in het kader van mantelzorg en mantelwonen. Dit artikel geeft ook aan welke documenten en gegevens moeten worden verstrekt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor mantelzorg en mantelwonen.

Artikel 11.63 Verboden activiteit - bijbehorend bouwwerk gebruiken voor mantelzorg

Dit artikel bepaalt dat in specifieke gevallen het bewonen van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg verboden is.

Artikel 11.64 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 11.65 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar deze subsubparagraaf over gaat, namelijk over het uitoefenen van beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis.

Artikel 11.66 Toegestane activiteit - aan huis gebonden activiteit verrichten

Dit artikel bepaalt dat het is toegestaan om beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis uit te oefenen, zolang deze activiteiten ondergeschikt blijven aan de woonfunctie. Dit betekent dat de hoofdactiviteit van het pand wonen moet blijven, en de beroeps- of bedrijfsactiviteiten mogen de woonfunctie niet overheersen. Ook dienen de activiteit uitgevoerd te worden door degene die de woning zelf gebruikt.

Het aantal personeelsleden dat de uitvoerder van de activiteit ondersteunt mag niet meer bedragen dan één.

Artikel 11.67 Vergunningplichtige activiteit - aan huis gebonden activiteit verrichten

Dit artikel bepaalt wanneer een omgevingsvergunning voor het uitoefenen van een beroep- of bedrijfsactiviteit aan huis benodigd is en verleend wordt. Een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis mag er niet toe leiden dat de woonfunctie ondergeschikt wordt aan dit economische gebruik omdat de meeste van deze activiteiten plaatsvinden in woonwijken. In woonwijken hoort de woonactiviteit de belangrijkste activiteit te blijven. Om die reden is bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit in ieder geval niet mag leiden tot een groter ruimtebeslag dan 40% van het brutovloeroppervlak van een woning. Om een te groot ruimtebeslag op grote woningen te voorkomen is daarbij ook bepaald dat het ruimtebeslag van de beroeps- of bedrijfsactiviteit in ieder geval niet groter mag zijn dan 75 vierkante meter.

De beroeps- of bedrijfsactiviteit mag ook niet leiden tot aantasting van de woonomgeving die ontoelaatbaar is met het oog op het gebruik van de woonomgeving voor het wonen. Wanneer dit het geval is hangt af van de lokale situatie en om die reden is deze bepaling zo geformuleerd dat het bevoegd gezag beoordelingsruimte houdt.

In woonomgevingen moet voldoende ruimte blijven voor de afwikkeling van verkeer van en naar woningen en bestaande voorzieningen in een woonomgeving. Nabij die woningen en voorzieningen moet eveneens voldoende parkeerruimte zijn. Om die reden is bepaald dat de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen toegestaan is als de verkeersafwikkeling goed functioneert en goed blijft functioneren door de activiteit. Wanneer sprake is van goed functioneren moet beoordeeld worden door het bevoegd gezag omdat dit locatie specifiek is. Tevens is bepaald dat voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente Oss.

Samenhangend met de bepalingen over de effecten op de woonomgeving en de verkeersafwikkeling is de eis dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit geen activiteit mag zijn die veel publiek aantrekt. Dat kan immers overlast in de woonomgeving veroorzaken.

Detailhandel is een functie met doorgaans een grote publiek aantrekkende werking en het is een functie die thuishoort in de winkelcentra/-gebieden in de gemeente Oss. Om die reden is bepaald dat een beroeps- of bedrijfsactiviteit in beginsel niet mag bestaan uit detailhandel. Enkel detailhandel dat past bij de beroeps- en/of bedrijfsactiviteit en daaraan ondergeschikt is, is uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning, mits de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse en van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

Artikel 11.68 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar deze subparagraaf over gaat, namelijk over het uitoefenen van een bed and breakfast.

Artikel 11.69 Oogmerken

Dit artikel bepaalt met welk doel de regels in deze subparagraaf zijn gesteld.

Artikel 11.70 Toegestane activiteit - bed and breakfast uitbaten

Dit artikel bepaalt wanneer een omgevingsvergunning voor het uitbaten van een bed and breakfast benodigd is en verleend wordt. Een bed en breakfast is niet toegestaan zonder een omgevingsvergunning. Het uitbaten van een bed and breakfast mag er niet toe leiden dat de woonfunctie ondergeschikt wordt aan dit economische gebruik omdat de meeste van deze activiteiten plaatsvinden in woonwijken. In woonwijken hoort de woonactiviteit de belangrijkste activiteit te blijven. Om die reden is bepaald dat het uitbaten van een bed and breakfast in ieder geval niet mag leiden tot een groter ruimtebeslag dan 40% van het brutovloeroppervlak van een woning. Om een te groot ruimtebeslag op grote woningen te voorkomen is daarbij ook bepaald dat het ruimtebeslag van het uitbaten van een bed and breakfast in ieder geval niet groter mag zijn dan 35 vierkante meter.

Concept

Concept

Artikel 11.71 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar deze subparagraaf over gaat, namelijk over ondergeschikte maatschappelijke activiteiten binnen appartementsgebouwen.

Artikel 11.72 Toegestane activiteit - incidentele maatschappelijke activiteit verrichten in een appartementengebouw

Dit artikel geeft aan wanneer het verrichten van een incidentele maatschappelijke activiteit binnen een appartementsgebouw is toegestaan.

Artikel 11.73 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar deze paragraaf over gaat, namelijk over het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11.74 Voorrangsbepaling vergunningplicht bouwactiviteit

Dit artikel is een voorrangsbepaling die ervoor zorgt dat bouwactiviteiten vergund worden op basis van de vergunningplichten voor het bouwen voor het wonen en maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in deze regels over Amsteleind Noord. Zonder deze voorrangsbepaling zou er sprake zijn van een vergunningplicht op grond van de regels voor Amsteleind Noord en op grond van artikel 22.26 in het omgevingsplan van Oss. Om tegelijkertijd een dubbele vergunningplicht en aanpassingen aan hoofdstuk 22 van het omgevingsplan te voorkomen, wordt artikel 22.26 met deze voorrangsbepaling buiten werking gesteld. Omdat er van de twee vergunningplichten één buiten werking wordt gesteld blijven bepaalde bouwactiviteiten vergunningplichtig. Voorgaande houdt in dat bouwactiviteiten die niet zijn toegelaten op grond van de regels en voorwaarden uit titel 11.1 *vooralsnog niet zijn toegestaan.*

Artikel 11.75 Toepassingsbereik vergunningvrije bouwactiviteit bruidsschat

Dit artikel regelt dat artikel 22.27 van toepassing is op bouwactiviteiten binnen het plangebied voor zover de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels die worden gesteld in deze afdeling.

Artikel 11.76 Antidubbeltelbepaling

Dit artikel voorkomt dat grond waarop eerder een bouwplan is goedgekeurd wordt meegenomen in de overweging. Een voorbeeld hiervan is dat als een omgevingsplan regelt dat op een perceel maximaal 20% mag worden bebouwd, het opengebleven terrein niet mag worden meegeteld bij het realiseren van het nieuwe bouwplan.

Artikel 11.77 Overschrijding bouwgrenzen - aanvullende beoordelingsregels

Dit artikel geeft aan in welke gevallen een overschrijding van de maatvoering van gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning voor nodig is, wordt toegestaan.

Artikel 11.78 Geluidgevoelig gebouw bouwen - aanvullende beoordelingsregels

Binnen afdeling 11.1.3 Bouwen is het mogelijk om een geluidgevoelig gebouw te bouwen. Daarvoor geldt een vergunningplicht. Als er sprake is van het bouwen van een geluidgevoelig gebouw, dan gelden de regels zoals gesteld in subparagraaf 11.1.4.3. als aanvullende beoordelingsregels ten behoeve van de bescherming tegen geluidhinder.

Artikel 11.79 Trillinggevoelig gebouwen bouwen - aanvullende beoordelingsregels

Binnen afdeling 11.1.3 Bouwen is het mogelijk om een trillinggevoelig gebouw te bouwen. Daarvoor geldt een vergunningplicht. Als er sprake is van het bouwen van een trillinggevoelig gebouw, dan

gelden de regels zoals gesteld in artikel 11.79 als aanvullende beoordelingsregels ten behoeve van de bescherming tegen trillingen.

Artikel 11.80 Algemeen verbod bouwactiviteiten

Dit artikel geeft aan dat alleen de bouwactiviteiten die zijn toegelaten in deze titel zijn toegestaan.

Artikel 11.81 Toegestane activiteit - bestaand bouwwerk met afwijkende maten in stand houden

Dit artikel voorziet in overgangsrecht voor bestaande bouwwerken. Dit artikel zorgt ervoor dat van bestaande bouwwerken de in dit artikel genoemde maten (goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand tot de as van de weg en/of afstand tot de zijdelingse perceelsgrens) meer mogen bedragen dan de maten die zijn toegelaten door dit omgevingsplan. Bestaande bouwwerken zijn gedefinieerd in de begrippen. De in het tweede lid bedoelde maten/afmetingen gelden alleen als zij op legale wijze tot stand zijn gekomen. De onder het tweede lid bedoelde maten/afmetingen zijn de maximaal toelaatbare maten/afmetingen en mogen niet worden vergroot.

Artikel 11.82 Toegestane activiteit - bestaand bouwwerk veranderen

Dit artikel bepaalt dat het veranderen van bestaande bouwwerken alleen is toegestaan als aan de voorwaarden in dit artikel wordt voldaan.

Artikel 11.83 Toegestane activiteit - carport bouwen

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een carport zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 11.84 Toegestane activiteit - dakkapel bouwen

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een dakkapel zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 11.85 Toegestane activiteit - aan- en uitbouw en bijgebouw bouwen

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw of een uitbreiding daarvan zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 11.86 Toegestane activiteit - ander bijbehorend bouwwerk bouwen

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een andere bijbehorend bouwwerk zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het voldoet aan de gestelde voorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan een erker.

Artikel 11.87 Vergunningplichtige activiteit - aan- en uitbouw en bijgebouw bouwen, carport bouwen en dakkapel bouwen

Dit artikel bepaalt dat als een carport, aan-en uitbouwen en bijgebouwen en dakkappellen niet voldoet/voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in de artikelen 11.83 , 11.84 en 11.85 ten behoeve van die activiteiten een omgevingsvergunning benodigd is.

Artikel 11.88 Vergunningplichtige activiteit - ander bijbehorend bouwwerk bouwen

Dit artikel bepaalt dat een bijbehorend bouwwerk dat afwijkt van de voorwaarden van de toegestane activiteit zoals genoemd in artikel 11.86 alleen is toegestaan na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Concept

Concept

Artikel 11.89 Toegestane activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 11.90 Vergunningplichtige activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Dit artikel bepaalt dat als het te bouwen bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 11.89 *een omgevingsvergunning benodigd is.*

Artikel 11.91 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar de regels in deze paragraaf over gaan.

Artikel 11.92 Vergunningplichtige activiteit – hoofdgebouw bouwen anders dan voor wonen

Dit artikel bepaalt onder welke voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteit in deze paragraaf wordt verleend. Het gaat hier om een hoofdgebouw dat niet bedoeld is voor woonactiviteiten.

Artikel 11.93 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar de regels in deze paragraaf over gaan.

Artikel 11.94 Vergunningplichtige activiteit – hoofdgebouw bouwen anders dan voor wonen

Dit artikel bepaalt onder welke voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteit in deze paragraaf wordt verleend. Het gaat hier om een hoofdgebouw dat niet bedoeld is voor woonactiviteiten.

Artikel 11.95 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar deze subparagraaf over gaat, namelijk over het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de locaties met de functie wonen.

Artikel 11.96 Toegestane activiteit - bouwwerk bouwen voor nutsvoorziening

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een bouwwerk voor een nutsvoorziening zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 11.97 Verboden activiteit - bouwwerk bouwen

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een bouwwerk voor zover deze niet voldoet aan de voorwaarden uit artikel 11.96.

Artikel 11.98 Toegestane activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen - ontwikkelgebied wonen

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Concept

Artikel 11.99 Toegestane activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen - groen - landschapszone

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 11.100 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar deze subparagraaf over gaat, namelijk over het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de locaties met de functie wonen.

Artikel 11.101 Toegestane activiteit - bouwwerk voor nutsvoorziening bouwen

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een bouwwerk voor een nutsvoorziening zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 11.102 Toegestane activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Dit artikel bepaalt dat het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op de gronden zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 11.103 Vergunningplichtige activiteit - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Dit artikel bepaalt in welke gevallen een omgevingsvergunning benodigd is voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Er is een omgevingsvergunning benodigd als niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 11.102.

Artikel 11.104 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar deze subparagraaf over gaat, namelijk over het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de locaties met de functie wonen.

Artikel 11.105 Algemene bouwregel - bebouwingspercentage gebouwen binnen bouwperceel

Dit artikel regelt in hoeverre een bouwperceel mag worden bebouwd, uitgedrukt in percentage. Voor patiowoningen en appartementsgebouwen gelden uitzonderingen.

Artikel 11.106 Vergunningplichtige activiteit – hoofdgebouw bouwen op locatie wonen

Dit artikel bepaalt dat een hoofdgebouw op de aangegeven locatie alleen met een omgevingsvergunning is toegestaan. Het gaat hier voornamelijk om de bestaande bebouwing aan op de percelen de Brandstraat en Amsteleindstraat, niet zijnde het ontwikkelgebied. De voorwaarden waar aan moet worden voldaan zijn genoemd in het tweede lid.

Artikel 11.107 Vergunningplichtige activiteit – hoofdgebouw bouwen op locatie ontwikkelgebied wonen

Dit artikel bepaalt dat een hoofdgebouw op de aangegeven locatie alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning onder de genoemde voorwaarden. Het gaat hier om de gronden waar de ontwikkeling van Amsteleind Noord is beoogd. De voorwaarden waar aan moet worden voldaan zijn genoemd in het tweede lid.

Concept

Artikel 11.108 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt dat de andere artikelen in deze paragraaf gaan over milieubelastende activiteiten (gedefinieerd in de Omgevingswet). Tevens gaat deze paragraaf over activiteiten die hinder voor het woon- en leefklimaat kunnen veroorzaken.

Artikel 11.109 Oogmerken

Dit artikel bepaalt waarom de de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 11.110 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt dat de regels in deze paragraaf gesteld zijn om het energiegebruik bij gebouw, de opslag van energie en het daarmee samenhangende gebruik van energieopslagsystemen aan regels te binden.

Artikel 11.111 Toepassingsbereik

In de openbare ruimte mogen bouwwerken voor nutsvoorzieningen gebouwd worden. Als gevolg van de energietransitie is het denkbaar dat nutsvoorzieningen in de openbare ruimte (deels) gebruikt worden om (duurzaam opgewekte) energie op te slaan. Dit artikel verklaart de regels van deze paragraaf van toepassing op energieopslagsystemen in nutsvoorzieningen in de openbare ruimte.

Artikel 11.112 Vergunningplichtige activiteit - energieopslagsysteem installeren en gebruiken

De opslag van energie in batterijen kan risico's op brand en/of explosie met zich brengen. De energieopslag die in een nutsvoorziening plaats kan vinden is van grotere schaal dan de energieopslag die met een thuisbatterij plaats kan vinden. Om die reden is energieopslag in nutsvoorzieningen vergunningplichtig gemaakt.

Om te voorkomen dat een brand of explosie in een energieopslagsysteem grote effecten op Amsteleind Noord heeft is hier bepaald dat er op een afstand van 100 meter vanaf de locatie van het energieopslagsysteem geen toegenomen kans op het ontstaan van schade of verwoningen mag zijn ten opzichte van de situatie dat er geen energieopslagsysteem aanwezig was. Om de effecten zo klein mogelijk te houden is verder bepaald dat een brand en/of explosie in een energieopslagsysteem de levering van elektriciteit via het elektriciteit niet langer dan 4 uur mag onderbreken en het gebied waar de onderbreking plaatsvindt mag niet groter zijn dan dat van de buurt (CBS-systematiek) waarin het energieopslagsysteem staat.

Om een eventuele brand en/of explosie goed te kunnen bestrijden wordt in dit artikel gevraagd om de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een dergelijk systeem gepaard te doen gaan van een specificatie van de werking en de maximale capaciteit van het energieopslagsysteem. Met werking wordt bedoeld een toelichting op hoe de energieopslag plaatsvindt en een overzicht van de elektrische circuits in het systeem. Het type accu waarin energie opgeslagen wordt kan het risico op brand en/of explosie mede bepalen. Om die reden wordt gevraagd te specificeren met behulp van welke materialen de energie opgeslagen wordt. In het kader van de bestrijding van een brand en/of explosie wordt gevraagd naar maatregelen in de nutsvoorziening waarmee een dergelijk incident bestreden kan worden. Het kan hier gaan om maatregelen waar het systeem standaard en dus vanuit de fabriek mee uitgerust is, maar het kan (in aanvulling daarop) ook gaan om maatregelen die de initiatiefnemer op eigen gelegenheid aanbrengt in de nutsvoorziening/het energieopslagsysteem. De brand en/of explosie kunnen effecten hebben op woningen en andere gebouwen in de omgeving van de nutsvoorziening. Om persoonlijk letsel waar mogelijk te voorkomen wordt gevraagd om inzicht te geven in de risico's op brand en/of explosie en de gevolgen daarvan voor de bebouwing in de omgeving. Hier is een afstandsnorm van 100 meter gesteld omdat verondersteld wordt dat de energieopslag die in nutsvoorziening plaats kan vinden niet zo grootschalig is dat er buiten deze 100 meter nog effecten van brand en/of explosie merkbaar zijn. Tot slot kan brand en/of explosie leiden tot een verstoring van de capaciteit van het energienet. Vanwege netcongestie en het belang van een functionerend energiesysteem wordt daarom ook gevraagd om inzicht te geven in de effecten van brand en/of explosie voor het elektriciteitsnetwerk.

Concept

Artikel 11.113 Toepassingsbereik

Dit artikel maakt duidelijk dat de regels in deze paragraaf gaan over de geluidbelasting die door verschillende geluidbronnen kan ontstaan. Deze geluidbronnen zijn genoemd in het artikel. Tevens gaan de regels over het gezamenlijke geluid van deze geluidbronnen en de belasting van deze geluidbronnen op gebouwen die daar gevoelig voor zijn.

Artikel 11.114 Vergunningplichtige activiteit - geluidgevoelig gebouw realiseren

Dit artikel bevat beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een geluidgevoelig gebouw wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de voorwaarde(n). Een dergelijk omgevingsvergunning wordt altijd verleend als voldaan wordt aan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Als niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid 2 kan een omgevingsvergunning mogelijk verleend worden op grond van de afwijkende beoordelingsregels.

Dit artikel biedt ook een mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw te verlenen als niet voldaan wordt aan de standaardwaarde voor de geluidbelasting op dat gebouw zoals die opgenomen is in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat hier om de standaardwaarde voor de geluidbelasting door milieubelastende activiteiten. In een dergelijk geval kan de omgevingsvergunning verleend worden als de grenswaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving niet overschreden wordt en er maatregelen genomen worden om de geluidbelasting te beperken. Het vijfde lid bepaalt in welke volgorde dergelijke maatregelen genomen worden moeten. Bij het nemen van maatregelen is het uitgangspunt dat als eerste maatregelen bij de bron van de geluidhinder genomen worden. Zijn die maatregelen niet mogelijk of werken ze onvoldoende, dan kunnen overdrachtsmaatregelen genomen worden. Deze systematiek herhaalt zich als het nemen van overdrachtsmaatregelen onmogelijk of onvoldoende is en afgewogen moet worden of ontvangermaatregelen genomen moeten worden. Uiteindelijk is het mogelijk dat ter beperking van de geluidoverlast bron-, overdrachts- en ontvangermaatregelen genomen worden. Het zesde lid bepaalt op grond waarvan een bron-, overdrachts- of ontvangermaatregel in overweging moet worden genomen. Maatregelen die niet aan de criteria van lid 6 voldoen hoeven niet in overweging genomen te worden. Situaties die niet voldoen aan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn situaties waarin doorgaans sprake is van een bovengemiddelde geluidbelasting. Om die situaties leefbaar te houden heeft de gemeente Oss voor inwerkingtreding van de Omgevingswet beleid geformuleerd. De voorwaarden uit dat beleid die relevant zijn bij geluidbelasting door milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in lid 7. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan voor de omgevingsvergunning voor de bouw van een geluidgevoelig gebouw op grond van dit artikel vergund kan worden. Tot slot bepaalt lid 8 dat de regels uit dit artikel niet gelden voor vrijstaande bedrijfswoningen. De regels gelden ook niet als de gevelbelasting minimaal 10 dB lager is dan de grenswaarde. Ook deze voorwaarde komt uit het beleid van de gemeente Oss.

Artikel 11.115 Vergunningplichtige activiteit - geluidgevoelig gebouw realiseren - wegverkeerslawaai

Dit artikel bevat beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een geluidgevoelig gebouw wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de voorwaarde(n). Een dergelijk omgevingsvergunning wordt altijd verleend als voldaan wordt aan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Als niet voldaan wordt aan het bepaalde in het tweede *lid kan een omgevingsvergunning mogelijk verleend worden op grond van de afwijkende beoordelingsregels.*

Dit artikel biedt ook een mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw te verlenen als niet voldaan wordt aan de standaardwaarde voor de geluidbelasting op dat gebouw zoals die opgenomen is in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat hier om de geluidbelasting voor de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer. In een dergelijk geval kan de omgevingsvergunning op grond van het derde lid van dit artikel verleend worden als de grenswaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving niet overschreden wordt en er maatregelen genomen worden om de geluidbelasting te beperken. Het derde lid bepaalt in welke volgorde dergelijke maatregelen genomen worden moeten. Bij het nemen van maatregelen is het uitgangspunt dat als eerste maatregelen bij de bron van de geluidhinder genomen worden. Zijn die maatregelen niet mogelijk of werken ze onvoldoende, dan kunnen overdrachtsmaatregelen genomen worden. Deze systematiek herhaalt zich als het nemen van overdrachtsmaatregelen onmogelijk of onvoldoen-

Concept

de is en afgewogen moet worden of ontvangermaatregelen genomen moeten worden. Uiteindelijk is het mogelijk dat ter beperking van de geluidoverlast bron-, overdrachts- en ontvangermaatregelen genomen worden. Het zesde lid bepaalt op grond waarvan een bron-, overdrachts- of ontvangermaatregel in overweging moet worden genomen. Maatregelen die niet aan de criteria van lid 6 voldoen hoeven niet in overweging genomen te worden. Situaties die niet voldoen aan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn situaties waarin doorgaans sprake is van een bovengemiddelde geluidbelasting. Om die situaties leefbaar te houden heeft de gemeente Oss voor inwerkingtreding van de Omgevingswet beleid geformuleerd. De voorwaarden uit dat beleid die relevant zijn bij geluidbelasting door wegverkeer zijn opgenomen in lid 7. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan voor de omgevingsvergunning voor de bouw van een geluidgevoelig gebouw op grond van dit artikel vergund kan worden. Tot slot bepaalt lid 8 dat de regels uit dit artikel niet gelden voor vrijstaande bedrijfswoningen. De regels gelden ook niet als de gevelbelastjng minimaal 10 dB lager is dan de grenswaarde. Ook deze voorwaarde komt uit het beleid van de gemeente Oss.

Artikel 11.116 Gezamenlijke geluidsbelasting

Dit artikel bepaalt dat in een omgevingsvergunning bepaald wordt hoe hoog de geluidbelasting van alle relevante geluidbronnen samen op één of meerdere geluidgevoelige gebouwen is. Om welke gebouwen het gaat wordt duidelijk uit de vergunning. Omdat de omgevingsvergunning betrekking heeft op de realisatie van een concreet gedeelte van Amsteleind Noord kan daarin specifiek worden bepaald hoe groot de gezamenlijke geluidbelasting is en dan kan ook worden bepaald wat het effect van de omgeving op de gezamenlijke geluidbelasting is.

Artikel 11.117 Vergunningplichtige activiteit - aanleggen of wijzigen van een gemeenteweg met geluidreducerende maatregelen

Dit artikel stelt een vergunningplicht in voor het aanleggen en wijzigen van gemeentewegen die op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - verkeer geprojecteerd of gelegen zijn. Dit zijn de wegen die zorgen voor de primaire ontsluiting van Amsteleind Noord, dus de Parkway en de Heihoeksingel. Op grond van dit artikel mogen deze wegen alleen aangelegd (Parkway) en gewijzigd (Heihoeksingel, en Parkway na aanleg daarvan) worden als daar een omgevingsvergunning voor verleend wordt. Dit geeft omwonenden van deze wegen de zekerheid dat er geen ingrepen aan deze wegen plaatsvinden zonder dat de leefbaarheidseffecten van die ingrepen beoordeeld zijn. Het aanleggen of wijzigen is toegestaan als er voorzien wordt in de voorgeschreven wegdekverharding of akoestisch minimaal gelijkwaardige maatregelen zodat de geluidbelasting op de omgeving niet wijzigt. Om dezelfde reden is bepaald dat aanleg of wijziging van wegen alleen toegestaan is als de trillingshinder niet onaanvaardbaar wordt, dit wordt beoordeeld op basis van richtlijnen voor trillingshinder van wegverkeer. Om de doorstroming te garanderen is het aanleggen of wijzigen alleen toegestaan als voldaan wordt aan de mobiliteitsuitgangspunten zoals die opgenomen zijn in artikel 11.25. Om het bevoegd gezag in staat te stellen een goede beoordeling te maken, wordt in dit artikel gevraagd naar geluidonderzoek (al dan niet met geluidtechnisch minimaal gelijkwaardige maatregelen als die toegepast worden), trillingonderzoek en onderzoek naar de gevolgen van aanleg of wijziging voor de mobiliteitsuitgangspunten.

Buiten de vergunningplicht die dit artikel instelt kan het aanleggen of wijzigen van deze wegen ook vragen om bijvoorbeeld de kap van bomen. Dit heeft logischerwijs effect op de bomen zelf, maar ook op eventueel in de bomen aanwezige beschermde plant- en diersoorten. De bomen en de beschermde soorten worden via zelfstandig werkende vergunningstelsel beschermd. Die stelsels zijn niet benoemd in dit artikel, maar zijn wel van toepassing. Dat houdt in dat bij iedere activiteit ook nog nagegaan moet worden of er op grond van dit omgevingsplan of regels van een ander bestuursorgaan nog andere regels gelden die in acht genomen moeten worden.

Artikel 11.117 lid 2

Met sub c. bedoelde voorwaarde is geborgd dat er getoetst moet worden aan de grenswaarden van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Concept

Artikel 11.118 Geboden activiteit - geluidreducerende maatregelen

Uit het geluidonderzoek blijkt dat op delen van de Parkway, de Heihoeksingel en de Heihoekstraat geluidreducerend wegdek toegepast moet worden. Het aanbrengen van dit geluidreducerend wegdek is noodzakelijk om tot een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen. Daarmee is het aanbrengen van dit geluidreducerende wegdek eveneens noodzakelijk in het kader van het tot stand brengen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit artikel regelt dat het geluidreducerende wegdek aan wordt gebracht en in stand wordt gehouden.

Artikel 11.118 lid 1

Dit eerste lid bepaalt dat het geluidreducerende wegdek aangebracht moet worden. Welk type wegdekverharding aangebracht moet worden is opgenomen in de bijlage waar dit artikel naar verwijst. Omdat wegdekverhardingen gevoelig zijn voor slijtage zodat ze op enig moment vervangen moeten worden en omdat er nieuwe vormen van verharding op de markt kunnen komen maakt dit artikel het mogelijk om een ander wegdektype toe te passen dan voorgeschreven is in de bijlage mits dit hetzelfde geluidreducerende effect heeft als het in de bijlage voorgeschreven type wegdekverharding.

Artikel 11.118 lid 2

Het aanbrengen van de geluidreducerende wegdekverhardingen wordt gecombineerd met de Parkway en de aanpak van de Heihoeksingel en Heihoekstraat. Om te borgen dat de wegdekverharding tijdig aangebracht is zodat omwonenden van deze wegen geen overmatige hinder ontvangen is bepaald dat het wegdek in het genoemde jaar aanwezig moeten zijn. Als de wegen eerder gerealiseerd zijn moet het geluidreducerende wegdek niet in dat jaar, maar bij oplevering van de wegen aangebracht zijn want het geluidreducerende wegdek kan immers direct aangebracht worden.

Artikel 11.118 lid 3

Het derde lid bepaalt dat de geluidreducerende wegdekverharding duurzaam in stand moet worden gehouden zodat ook in de toekomst geluidhinder voorkomen wordt.

Artikel 11.119 Toepassingsbereik

In dit artikel is bepaald dat de regels in deze paragraaf gaan over activiteiten die geurbelasting kunnen veroorzaken. Tevens maakt dit artikel duidelijk dat de regels in deze paragraaf gaan over de geurbelasting op gebouwen die daar gevoelig voor zijn.

Artikel 11.120 Bebouwingscontour geur

Dit artikel bepaalt dat er een bebouwingscontour geur is. Een bebouwingscontour geur is een afgebakend gebied rond stedelijke bebouwing waarbinnen een hoger niveau van bescherming tegen geurhinder geldt. Omdat Amsteleind Noord momenteel nog niet binnen de bebouwde kom behoort en dus niet onder het overgangsrecht van artikel 12.14 Bkl valt, wordt de bebouwingscontour geur geografisch aangewezen in dit omgevingsplan.

Artikel 11.121 Toegestane activiteit - geurgevoelig gebouw bouwen

Dit artikel bepaalt dat er in een aangeduide zone waar sprake is van geurbelasting woningen mogen gebouwd als voldaan wordt aan de voorwaarden die in het tweede lid van dit artikel gesteld worden. Met de voorwaarden wordt voorkomen dat het geurgevoelig gebouw een te hoge geurbelasting ontvangt, wat slecht is voor het woon- en leefklimaat. Met de voorwaarden wordt ook voorkomen dat de geurveroorzakende activiteit te veel beperkt wordt in de normale bedrijfsvoering.

Concept

Artikel 11.123 Aanvullende beoordelingsregels- trillinggevoelig gebouw realiseren

In dit artikel staat het toetsingskader (aanvullende beoordelingsregels) voor het bouwen van trillinggevoelige gebouwen. Dit artikel is ook van toepassing bij een gebruikswijziging. Er kan afgeweken worden van de gestelde waarden, maar alleen bij zeer zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen.

Artikel 11.124 Aanvullende beoordelingsregels - weg met geluidreducerende maatregelen aanleggen

In dit artikel staan aanvullende beoordelingsregels voor het aanleggen van een weg met geluidreducerende maatregelen. Om trillinghinder bij bestaande trillinggevoelige gebouwen en ruimten te voorkomen dient voldaan te worden aan het bepaalde in dit artikel.

Artikel 11.125 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar de regels in deze afdeling over gaan.

Artikel 11.126 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt waar deze subparagraaf over gaat, namelijk over aanlegactiviteiten in het aangewezen beperkingengebied archeologie .

Artikel 11.127 Oogmerken

Dit artikel maakt duidelijk waarom de regels in deze paragraaf gesteld zijn.

Artikel 11.128 Vergunningplichtige activiteit - aanlegactiviteit in beperkingengebied archeologie

Het eerste lid van dit artikel geeft aan dat een omgevingsvergunning verplicht is voor het verrichten van aangewezen activiteiten binnen het beperkingengebied archeologie. De omgevingsvergunning is benodigd als de aanlegactiviteiten een oppervlakte behelzen van 5 hectare of meer en dieper reiken dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld. Als niet aan deze twee criteria voldaan wordt, is er geen omgevingsvergunning benodigd.

Het tweede lid bepaalt wanneer de vergunningplicht uit het eerste lid niet geldt. Voor activiteiten die in het derde lid genoemd worden, is dus geen omgevingsvergunning nodig. De omgevingsvergunning wordt verleend als er voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit het derde lid. Deze beoordelingsregels zijn opgenomen om verstoring van archeologische waarden te voorkomen. Om de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid goed te kunnen behandelen is informatie nodig. Het vierde lid bepaalt daarom welke gegevens en bescheiden moeten worden vertrekt bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. Tot slot bepaalt het laatste lid wanneer het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in het eerste lid kan verlenen. Het opnemen van deze voorschriften kan nodig zijn om verstoring van archeologische waarden te voorkomen of te beperken.

Concept

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

De gemeente Oss kent een grote woningbouwopgave. Daarom wil de gemeente Oss tot 2040 in totaal 10.000 nieuwe woningen bouwen. Dit boven op de verduurzamingsopgave van bestaande woningen en de hieruit volgende vervanging (sloop-nieuwbouw). Het grootste deel van deze woningen wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd, door o.a. transformatie, inbreiding of herstructurering. Maar niet de gehele woningbouwopgave kan binnen de bestaande stedelijke omgeving worden gerealiseerd. De gemeente is daarom voornemens een nieuwe uitbreidingslocatie te ontwikkelen aan de westkant van de stad in de vorm van de nieuwe wijk Amsteleind[1]. De wijk Amsteleind moet ruimte bieden voor ongeveer 3.000 woningen en bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen voor de nieuwe wijkbewoners.

De wijk Amsteleind wordt gefaseerd ontwikkeld. Als eerste is Amsteleind Noord aan de beurt (inclusief de ontsluiting op het bestaande weggennet). Daarna worden de overige delen van Amsteleind, te weten Amsteleind Zuid en Kleinussen inclusief de nieuwe ontsluitingsroute, ontwikkeld. Figuur 3-1 van deze motivering toont de ligging van alle deelgebieden binnen Amsteleind.

Voorliggende omgevingsplanwijziging ziet alleen op Amsteleind Noord (zie Figuur 1-1 voor de indicatieve begrenzing). Daar waar dit echter voor de context handig is, wordt in voorliggende motivering soms ook ingegaan op de hele wijk Amsteleind.

Figuur 1-1 Indicatieve begrenzing Amsteleind Noord (rood) voorafgaand aan het meenemen van de Heihoeksingel in deze omgevingsplanwijziging Amsteleind-Noord

Deze omgevingsplanwijziging voor Amsteleind Noord maakt maximaal 1.000 woningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk, evenals de ontsluiting van Amsteleind Noord op het onderliggende weggennet (de Kleinussenstraat).

De gronden van Amsteleind Noord hebben op dit moment een agrarisch gebruik als weiland en akker. Daarnaast zijn er bestaande woningen en (agrarische) bedrijven aanwezig in het plangebied. De ontwikkeling naar een nieuwe woonwijk past niet in het tijdelijk omgevingsplan van Oss. Daarom moet de ontwikkeling buitenplans mogelijk gemaakt worden. Er is gekozen om dit door middel van een wijziging van het omgevingsplan te doen.

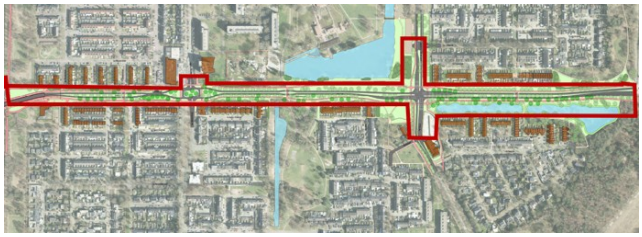
Toevoeging Heihoeksingel aan plangebied

De verkeersafwikkeling van geheel Amsteleind zal grotendeels plaatsvinden via de Heihoeksingel. De kruisingen van de Heihoeksingel met het onderliggend wegennet (rotondes in de huidige situatie) hebben nu al onvoldoende capaciteit om het huidige verkeer goed te kunnen afwikkelen. Aanpassing van het tracé en de kruisingen in het bijzonder is daarom nodig. In de Koersnota Mobiliteit geeft de gemeente dit aan, maar wordt niet concreet gemaakt wanneer dit zal gebeuren. Daarom is besloten om de verkeerskundige aanpak van 2 rotondes en daaraan gekoppeld de verkeerskundige aanpak van de Heihoeksingel

Concept

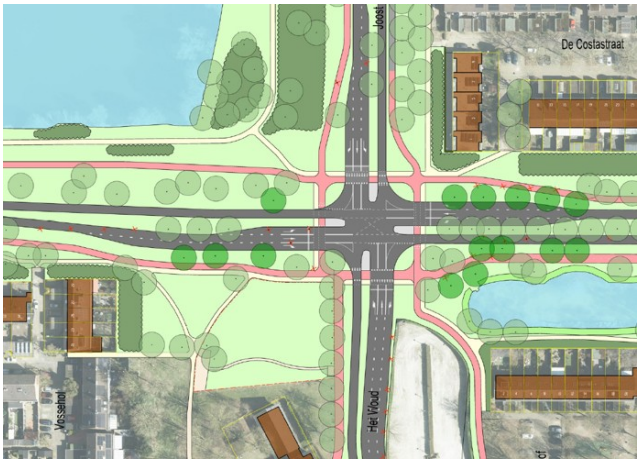
onderdeel te laten uitmaken van - en vast te leggen in de omgevingsplanwijziging Amsteleind-Noord. Deze toevoeging heeft tot gevolg dat er nader onderzoek moest worden uitgevoerd naar akoestiek en trillingen. De bevindingen hiervan zijn in deze motivering toegelicht. Het aanvullend onderzoek naar geluid is beschreven in 6.5.3, het aanvullend onderzoek naar trillingen in 6.6.2. Bij de overige omgevingsaspecten wordt kort ingegaan op de tracéaanpassing.

In de onderstaande afbeelding is de toevoeging van het tracé, dat deel wordt vastgelegd in voorliggende omgevingsplanwijzing Amsteleind Noord weergegeven.



Figuur 1-2 Indicatie begrenzing toevoeging Heihoeksingel

De verkeerskundige aanpak van de Heihoeksingel met bijbehorende kruisingen vindt plaats binnen de grenzen van de verkeersbestemmingen uit het bestemmingsplan 'Ruwaard-Oss-2010' (onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Oss). Dat betekent dat de Heihoeksingel niet dichter bij woningen komt te liggen dan toegelaten wordt door dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de rotonde Heihoeksingel – Joost van den Vondellaan – Het Woud en de rotonde Heihoeksingel – Schaepmanlaan – Van Maanenstraat geldt dat de ligging van de Heihoeksingel niet past binnen de grenzen van de verkeersbestemmingen. Om die reden bepaalt deze omgevingsplanwijziging dat deze rotondes omgevormd moeten zijn tot een kruispunt met verkeersregelinstallatie (stoplichten) en een voorrangsplein (een zogenoemde LARGAS-situatie)) voordat nieuwe functies (zoals woningen) in Amsteleind Noord in gebruik genomen kunnen worden. De navolgende figuren tonen de ontwerpen van deze nieuwe kruisingen van het onderliggend wegennet met de Heihoeksingel. De rotonde Heihoeksingel – Joost van den Vondellaan – Het Woud wordt een kruispunt met verkeersregelinstallatie. De rotonde Heihoeksingel – Schaepmanlaan – Van Maanenstraat wordt een voorrangsplein.



Figuur 1-3 Nieuwe situatie kruising Heihoeksingel - Joost van den Vondellaan - Het Woud

Figuur 1-4 Nieuwe situatie kruising Heihoeksingel – Schaepmanlaan – Van Maanenstraat

[1]De naamgeving van het plangebied betrof voorheen Oss-West (voor het gehele gebied) dan wel Klein Amsteleind en Groot Amsteleind. Daar waar in de bijlagen van deze motivering wordt gesproken over Oss-West wordt Amsteleind bedoeld. Daar waar wordt gesproken over Klein Amsteleind en Groot Amsteleind wordt respectievelijk Amsteleind Noord en Amsteleind Zuid bedoeld.

1.2 Locatie en plangebied

Amsteleind Noord ligt tussen de Brandstraat en de Amsteleindstraat (zie rood omlijnd op Figuur 1-1). Enkele bestaande percelen maken deel uit van het plangebied: Amsteleindstraat 29, Brandstraat 19, Brandstraat 15 en Brandstraat 17. Daarnaast maakt de Heihoeksingel onderdeel uit van het plangebied. Amsteleind Noord ligt ten westen van bestaande woonwijken van Oss. Het totale oppervlak van Amsteleind Noord is ruim 27 hectare.

1.3 Leeswijzer

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (activiteiten die in strijd zijn met de huidige planologische regels mogelijk). Na dit inleidende hoofdstuk volgen de hoofdstukken met de verantwoording van die activiteit. In hoofdstuk 2 staat een beschrijving en analyse van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. In hoofdstuk 5 vindt toetsing plaats aan de ruimtelijke beleidskaders; in welke mate sluit de voorgenomen wijziging aan op het beleid en aan de (omgevings)visie en programma's van de gemeente Oss en hogere overheden. In hoofdstuk 6 vindt toetsing plaats aan regels en normen van omgevingsaspecten en milieu. In paragraaf 6.15 wordt besproken hoe er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (conclusie). Tot slot komt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van de activiteit aan de orde.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie zijn de gronden waar de ontwikkeling van Amsteleind Noord voorzien is in hoofdzaak in gebruik voor landbouw (zie Figuur 2-1). Het plangebied is daarmee onderdeel van het buitengebied, waardoor dit een vrij abrupte overgang is van het stedelijk gebied. Ten noorden en westen van het plangebied is er meer openheid in het landschap. Rondom en op enkele plekken binnen het plangebied zijn bestaande woningen en (agrarische) bedrijven aanwezig. De bedrijven zijn door de gemeente aangekocht en worden gesaneerd. De bestaande woningen worden ingepast in de beoogde woonwijk.

Concept

Concept

Figuur 2-1: huidige situatie: grondgebruik en infrastructuur

Verkaveling

De bebouwing in de omgeving van Amsteleind Noord is enigszins geclusterd langs de bestaande wegen in het gebied, namelijk aan de Brandstraat, Amsteleindstraat en Oostenakkerstraat (in oost-westrichting), en aan de Beekschehoevestraat, Kleinussenstraat en de Heihoekstraat (in noord-zuidrichting). Deze straten zijn te beschouwen als landelijke bebouwingslinten. Er is dan ook sprake van een bebouwingsconcentratie Oss-West (Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015).

De verkaveling op de gronden waar Amsteleind Noord voorzien is, bestaat uit vrij grootschalige en overwegend noord-zuidgerichte percelen. Dit in tegenstelling tot de andere gronden binnen Amsteleind die een veel kleinschaligere, historische verkavelingspatroon kennen. Dit wordt weergegeven op Figuur 2-2.

Figuur 2-2: cultuurhistorisch verkavelingspatroon binnen Amsteleind, weergegeven met witte lijnen. Bovenin is Amsteleind Noord (deel zonder witte lijnen) zichtbaar

Landschap

Amsteleind ligt op een dekzandrand. Dit is de overgang tussen een dekzandrug en het komgebied. In paragraaf 6.9 wordt hier verder op ingegaan. De overgang van de dekzandrug naar het komgebied is ook de overgang van hoger gelegen gronden naar lagergelegen gronden. De hoger gelegen gronden worden gekenmerkt door de relatief gesloten en kleinschalige verkaveling. Ruimtelijke dragers van dit kleinschaliger landschap zijn de bestaande bebouwingslinten met bijbehorende groenstructuren en zichtlijnen.

De lagergelegen gronden zijn lange tijd voor grootschaliger vormen van landbouw in gebruik geweest en daarom opener van karakter.

3 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling en toekomstige situatie

Concept

3.1 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling en toekomstige situatie

Raamwerk

Voor heel Amsteleind wordt gestreefd naar een groene, gezonde duurzame wijk die verbonden is met de stad en het landschap. Voor de nieuwe woonwijk is een raamwerk gemaakt (zie Figuur 3-1). Dit raamwerk vormt de basis voor de wijziging van het omgevingsplan. Figuur 3-1 toont ook globaal de begrenzing van Amsteleind Noord, Amsteleind Zuid en Kleinussen. Voor een preciezere begrenzing van Amsteleind Noord wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij deze omgevingsplanwijziging.

Amsteleind Noord bestaat uit een noordelijk en zuidelijk deel. Deze twee delen worden gescheiden door een robuuste groenzone, die middels de voorliggende omgevingsplanwijziging wordt vastgelegd. In het noordelijk deel is ruimte beoogd voor voorzieningen met een meer commerciële inslag. In het zuidelijk deel is ruimte voor scholen voorzien. Rond deze scholen kan ook clustering van voorzieningen plaatsvinden. Zo krijgt ieder deel een eigen voorzieningencluster met een eigen karakter.

Voor Amsteleind Noord is een dorpsachtige opzet voorzien, geïnspireerd op buurtschappen. De menselijke maat en collectieve voorzieningen zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. De woningen die op dit moment al aanwezig zijn, worden ingepast in het plan.

Figuur 3-1 Raamwerk met indicatief tracé van Parkway voor Amsteleind Noord (rood omlijnd) en de andere deelgebieden Amsteleind Zuid (blauw omlijnd) en Kleinussen (geel omlijnd) binnen geheel Amsteleind

Het raamwerk is met name gebaseerd op de bestaande bebouwingslinten en op de historische verkavelingsstructuur in het gebied. De bestaande bebouwingslinten structureren het gebied en vormen verbindingen met zowel de bestaande stad als met het aangrenzende buitengebied. Het raamwerk is doelbewust flexibel en duurzaam vastgelegd om veranderingen in de tijd op te kunnen vangen om in te kunnen spelen op (veranderende) behoeftes en inzichten.

Woningen en overige functies

Voor het plangebied gaat de gemeente Oss uit van een mix van woningtypen; huur en koop, voor jong en oud, grondgebonden en gestapeld en voor verschillende inkomenscategorieën. In tegenstelling tot eerdere uitbreidingswijken van Oss richt de gemeente zich voor Amsteleind (Noord) voor een belangrijk deel op de woonbehoefte van kleine huishoudens.

In de nieuwe woonwijk Amsteleind Noord zal een divers programma van grondgebonden woningen (minimaal 60%) en appartementen verrijzen. Voor Amsteleind Noord is een reguliere woningdichtheid voorzien. De appartementen krijgen een plek als accenten in de ‘kernen’ (centra van Amsteleind Noord) en aan de randen van de wijk. Het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma naar prijssegmenten volgt uit de Osse Woonagenda:

- 30% sociale huurwoningen (tot de actuele liberalisatiegrens).
- 10% middeldure huurwoningen.
- 40% betaalbare koopwoningen.
    - 10% goedkope koopwoningen.
    - 30% middeldure koopwoningen.

- 20% programma in de vrije sector (dure koop of dure huur).

In de kernen (centra) in Amsteleind Noord kunnen verschillende niet-woonfuncties een plek krijgen, zoals zorg, medische voorzieningen, voorzieningen voor ontmoeten (anders dan de multifunctionele zaal dat binnen het kindcentrum is voorzien, zie hieronder), sport- en spel. Het is de bedoeling dat de voorzieningen als voornoemd voornamelijk geclusterd worden. Bewoners van de woningen in Amsteleind Noord kunnen verder gebruik maken van bestaande voorzieningen in de omgeving (bestaande woonwijken) en in het te realiseren ontwikkelgebied Amsteleind. Bedrijfsactiviteiten worden in Amsteleind Noord in beperkte mate toegestaan.

Qua maatschappelijke voorzieningen blijkt op basis van leerlingenprognoses dat in Amsteleind uiteindelijk twee basisscholen nodig zijn. Hiervoor is ruimte gevonden op één centrale locatie in Amsteleind Noord, namelijk direct ten noorden van de Amsteleindstraat. Deze locatie is zowel vanuit Amsteleind Noord als Amsteleind Zuid goed te bereiken op ongeveer 500 meter afstand. Naast twee basisscholen, is hier ook plek voor kinderopvang, een kindcentrum en een multifunctionele zaal voor sport en ontmoeting. Zodoende wordt ook wel gesproken over een (integraal) kindcentrum.

In de openbare ruimte worden ontmoeting- en beweegplekken gerealiseerd voor jong en oud. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt ingezet op flexibiliteit en inclusiviteit en wordt deze afgestemd op het karakter van de buurt.

Voor nieuw te bouwen woningen zullen beeldkwaliteitseisen gaan gelden om te borgen dat de sfeer en identiteit van woningen aansluit bij het stedenbouwkundig concept. Deze beeldkwaliteitseisen worden beschreven in een ontwikkelkader voor Amsteleind Noord. Naleving van dit ontwikkelkader wordt op privaatrechtelijke wijze afgedwongen.

Verkeer

Amsteleind Noord wordt via een tijdelijke ontsluiting richting de Kleinussenstraat aangesloten op het bestaande wegennet. De ligging van deze oost-west verbinding is nog niet exact bepaald. Pas zodra Amsteleind Zuid en Kleinussen ontwikkeld worden, wordt een definitieve nieuwe ontluitingsstructuur (parkway) aangelegd waarmee het verkeer van Amsteleind Noord, Amsteleind Zuid en Kleinussen aangesloten wordt op het bestaande wegennet. Deze parkway wordt middels de voorliggende omgevingsplanwijziging mogelijk gemaakt. De parkway is met een zwarte lijn weergegeven op Figuur 3-1 (Raamwerk). Het ontwerp van de parkway wordt weergegeven in Bijlage 4: Schetsontwerp Parkway - aanpassing Heihoeksingel. Dit ontwerp omvat tevens de beoogde aanpassingen aan de Heihoeksingel inclusief de twee rotondes, waar in paragraaf 6.12 op wordt ingegaan. Na realisatie van de parkway neemt de parkway de verkeersfunctie over van de Kleinussenstraat.

De fietser en voetganger krijgen in Amsteleind Noord voorrang boven de auto. De fiets staat op alle schaalniveaus centraal (wijk, buurt, straat, blok, woning). De locatie ligt weliswaar aan de rand van de stad, maar bevindt zich op ongeveer 15 minuten fietsafstand van het stadcentrum van Oss en station Oss en op ongeveer 5 minuten fietsen van station Oss-west. Dit biedt de basis voor het realiseren van een autoluwe woonwijk. Voor de fiets wordt uitgegaan van het omvormen van de bestaande straten tot fietsstraten (Amsteleindstraat en Brandstraat), (zie oranje lijn op Figuur 3-1) vrijliggende fietspaden aan de randen van de wijk en een stelsel van straten en paden in de wijk. Auto's zijn niet dominant aanwezig in de openbare ruimte, maar worden veelal geconcentreerd geparkeerd in parkeerkoffers. Bij een hogere woningdichtheid worden auto's geparkeerd in een gebouwde parkeervoorziening. Door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is sprake van een toename van verkeer. De effecten op het bestaande wegennet worden beschreven in paragraaf 6.12.

Landschap

Het groenblauwe raamwerk is gebaseerd op de historische verkaveling. Het bestaande landschap wordt ook als basis genomen voor het creëren van een klimaatrobuuste woonwijk. In paragraaf 6.2 (water) wordt ingegaan op de wisselwerking tussen de nieuwe woonwijk en droogte, hitte, wateroverlast en overstromingsrisico. Als stedelijke ontwikkeling in het huidige buitengebied van Oss wordt Amsteleind Noord landschappelijk ingepast. Vooral de landschappelijke overgang van het plangebied tussen de Amsteleindstraat en de Brandstraat is van belang. Onbebouwde, 'agrarische' percelen tussen de woonbebouwing aan genoemde straten moeten zorgen voor een natuurlijke aansluiting op deze bestaande

Concept

bebouwingslinten. Verder is ook een goede landschappelijke invulling aan de westzijde belangrijk om te komen tot een aantrekkelijke, geleidelijke overgang van het stedelijk gebied naar het aangrenzende polderlandschap. Hiermee wordt een 'stad – land' relatie gecreëerd, waarbij een nieuwe overgang van de stad naar het aangrenzende platteland ontstaat. De regels van deze omgevingsplanwijziging borgen dat, volgens de provinciale verordening (zie paragraaf 5.2.6 en paragraaf 6.9.2.3) een fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap plaatsvindt door aan de westzijde van Amsteleind Noord een landschapszone in te richten. Deze inrichting vindt plaats op basis van het landschapsplan uit Bijlage 3: Landschapsplan Amsteleind Noord. De fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap vindt plaats in combinatie met een storting van 1% van de gronduitgifteprijs, verminderd met de investering die nodig is voor de inrichting van de landschapszone aan de westzijde van Amsteleind Noord in een fonds dat ingesteld is om de kwaliteit van het landschap te verbeteren. Die storting wordt gebruikt om een verdere verbetering van de kwaliteit van het landschap te bewerkstelligen.

Figuur 3-2 Impressies/sfeerbeelden voor Amsteleind Noord

Figuur 3-3 Impressies/sfeerbeelden voor Amsteleind Noord

4 Toetsing aan het omgevingsplan

4.1 Huidige regeling omgevingsplan

Alle gemeenten kennen per 1 januari 2024, het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, een omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit een tijdelijk omgevingsplan, wat onder meer bestaat uit de geldende ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen en bestemmingsplannen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn voormalige rijksregels (vooral over bouwen en milieubelastende activiteiten) die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

Concept

Bestemmingsplannen

In het plangebied van Amsteleind Noord gelden de volgende bestemmingsplannen: 'Buitengebied Oss – 2020' (vastgesteld 16 april 2020), 'Parapluplan Wonen – 2023' (vastgesteld 16 juni 2023) en 'Parapluplan geitenhouderijen – 2019' (vastgesteld op 5 maart 2020). Laatstgenoemde is voor de ontwikkeling van een woonwijk als Amsteleind Noord niet relevant.

In het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is het plangebied grotendeels bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Daarnaast ligt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' in het plangebied. Binnen 'Agrarisch met waarden – Landschap' is qua wonen alleen het wonen in een bedrijfswoning (inclusief in bijbehorende bouwwerken) toegestaan.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – verwachtingswaarde middelhoog' geldt een vergunningplicht voor diverse aanlegwerkzaamheden, als deze over een oppervlakte van 1.000 m^2 of meer en dieper dan 0,3 meter ten opzichte van maaiveld worden uitgevoerd. Het gaat om werkzaamheden zoals graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het ophogen, verlagen of egaliseren van gronden, het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de constructie die daarmee verband houden.

Als aanduidingen zijn aanwezig: 'overige zone – beperking veehouderij', 'overige zone – dekzandrand', 'overige zone – gemengd landelijk gebied', 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3'. Van de voornoemde aanduidingen is uitsluitend de aanduiding 'overige zone – dekzandrand' relevant voor het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een vergunningplicht voor diverse aanlegwerkzaamheden, zoals het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden.

Het 'Parapluplan Wonen – 2023' is opgesteld om enkele begrippen met betrekking tot het onderwerp wonen te herzien. Op die manier heeft de gemeente Oss in ruimtelijke regels weer actuele voorwaarden gesteld waaronder gewoond mag worden. De voor onderhavige ontwikkeling relevante begrippen zijn overgenomen in de regels van voorliggende omgevingsplanwijziging. Zodoende is geen sprake van inhoudelijke strijdigheid met het parapluplan wonen.

Bruidsschat

De bruidsschat is van rechtswege opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van de gemeente Oss. De bruidsschat bevat onder andere regels voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen. Voor onderhavige ontwikkeling zijn daarvan met name de regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken (paragraaf 22.2.3) van belang, met onder meer regels over aansluiting op nutsvoorzieningen (zoals elektriciteit, warmte, drinkwater, etc.) en de vergunningplicht voor het bouwen van bouwwerken (artikel 22.26) en vergunningsvrije gevallen (22.36 en 22.27 bruidsschat) van belang. Deze regels zijn relevant in een latere fase, namelijk na vaststelling van voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

Daarnaast bevat de bruidsschat regels over milieubelastende activiteiten en lozingen. Aan (effecten van) milieubelastende activiteiten in de omgeving, zoals agrarische bedrijven of geluidveroorzakende activiteiten, wordt in hoofdstuk 6 van deze motivering getoetst.

Voor de ontwikkeling van Amsteleind Noord geldt dat de bruidsschatregels in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan waar mogelijk ongewijzigd in stand worden gehouden. Daar waar toch wordt afgeweken van de bruidsschatregels of de bruidsschatregels worden aangevuld, wordt dat in de regels van voorliggende omgevingsplanwijziging aangegeven.

Verordeningen

Drie verordeningen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel in het omgevingsplan van rechtswege; een eventuele erfgoedverordening, geurverordening en verordening over de afvoer van regen- en grondwater. Deze laatste verordening bestaat niet in de gemeente Oss.

In de erfgoedverordening staan regels over gemeentelijke monumenten en beschermde gemeentelijke stads- en dorpsgezichten. Binnen het plangebied van Amsteleind Noord zijn deze zaken niet aanwezig; de Erfgoedverordening is voor de herontwikkeling van Amsteleind Noord daarom niet relevant. De ge-

Concept

meente Oss kent ook een archeologieverordening Oss 2010. Daarin zijn regels opgenomen over het (aanwijzen) van archeologische beschermingszones. De archeologische waarden worden in Oss echter primair beschermd via het voormalige bestemmingsplan (onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). De archeologieverordening biedt uitsluitend de mogelijkheid tot het aanwijzen van archeologische beschermingszones voor het hele gemeentelijk grondgebied, om die gebieden zodoende voorbescherming te kunnen geven (gelet op lange doorlooptijden bij bestemmingsplannen), behalve gronden die in bestemmingsplannen al een adequate archeologische beschermingsregeling hadden. Dit laatste is het geval voor Amsteleind Noord en dus hoeft niet getoetst te worden aan de archeologieverordening. Paragraaf 6.9 van deze motivering gaat in op de omgang met archeologie in het plangebied voor Amsteleind Noord.

De Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 bevat maximale waarden en minimale afstanden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Nabij Amsteleind Noord zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. Hier wordt in paragraaf 6.8 verder op ingegaan. De nieuwe woonwijk wordt zodanig ontwikkeld dat het passend is in de bestaande regels uit deze geurverordening.

4.2 Strijdigheid activiteit en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan

Het voornemen om ter plaatse van Amsteleind Noord een woonwijk te ontwikkelen past niet in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'. De gebruiksactiviteit wonen in reguliere woningen (in plaats van in bedrijfswoningen) is op gronden die bedoeld zijn voor agrarisch gebruik niet toegestaan in het plangebied. Er zijn weliswaar afwijkingsbevoegdheden voor gebruiksactiviteiten (onder de Omgevingswet binnenplanse vergunningplichten) opgenomen, maar het initiatief voor Amsteleind Noord past daar niet in. Logischerwijs is het plan qua bouwactiviteiten ook niet mogelijk, aangezien bebouwing alleen mag worden opgericht voor de in 'Agrarisch met waarden – Landschap' beschreven functies.

De in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid vindt zijn grondslag in artikel 38.141 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'. Het gaat hier om de wijzigingsbevoegdheid met de naam 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3'. Zoals beschreven in paragraaf 4.1 kan de wijzigingsbevoegdheid (op een complexe manier) benut worden voor woningbouw, maar heeft hij geen betrekking op het gehele gebied Amsteleind Noord. Daarmee kan de gewenste woningbouw niet mogelijk worden gemaakt met behulp van deze wijzigingsbevoegdheid.

Verder is vanwege de aanduiding 'overige zone – dekzandrand' een omgevingsvergunning nodig voor diverse aanlegwerkzaamheden die zullen plaatsvinden, zoals het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden. Ook gelet op de middelhoge archeologische verwachtingswaarde is een omgevingsvergunning nodig voor dit soort aanlegwerkzaamheden en andere aanlegwerkzaamheden. Om inzicht te krijgen in de eventueel aanwezige waarden moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Hier wordt in paragraaf 6.9 van deze motivering op ingegaan. Na de vaststelling van de omgevingsplanwijziging zullen voornoemde vergunningen worden aangevraagd.

Het initiatief voor de nieuwe woonwijk wordt mogelijk gemaakt op een manier die past in de bruidsschatregels (de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan) en andere geldende wet- en regelgeving, zoals het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Verder is het initiatief niet strijdig met de verordeningen die van rechtswege onderdeel zijn van het tijdelijk omgevingsplan (zie paragraaf 4.1).

5 Toetsing aan ruimtelijke beleidskaders

5.1 Rijksbeleid en rijksregels

5.1.1 Omgevingswet

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

1. het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;

2. het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;

3. het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;

4. het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet geeft bestuursorganen 6 kerninstrumenten voor beleid en regelgeving:

1. **De omgevingsvisie**: Op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.

2. **Het programma**: Maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.

3. **Decentrale regels**: Decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.

4. **Algemene rijksregels**: Dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) en ministeriële regeling worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.

5. **De omgevingsvergunning**: Veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.

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

Beoordeling

Met het voorliggende plan maakt de gemeente Oss gebruik van het kerninstrument 'decentrale regels'. Dit kerninstrument wordt, in de vorm van deze omgevingsplanwijziging, ingezet om het specifieke initiatief mogelijk te maken. De omgevingsplanwijziging 'Amsteleind Noord' zorgt voor een wijziging in de regeling voor de fysieke leefomgeving voor het grondgebied van gemeente Oss. De Omgevingswet en uitvoeringsregels bevatten bepalingen waar omgevingsplanwijzigingen aan moeten voldoen. In deze motivering wordt toegelicht hoe aan die bepalingen voldaan wordt.

5.1.2 Omgevingsbesluit

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

- Bevoegdheden, handhaving en beheer.
- Procedurele regels.
- Projectprocedure.
- Milieueffectrapportage.
- Financiële bepalingen.
- Digitale voorzieningen.

Concept

Beoordeling

De gemeente Oss volgt de procedure voor een omgevingsplanwijziging zoals deze is gesteld in het Omgevingsbesluit, in combinatie met een milieueffectrapportrage (MER).

5.1.3 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:

1. Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo ingericht wordt dat de gevolgen van klimaatverandering opgevangen kunnen worden. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) ingepast worden. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden.

2. De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is voor de plaatsing van zonnepanelen eerst gekeken wordt naar ongebruikte daken.

3. De overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat biedt. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied.

4. De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee stuurt de Rijksoverheid op een goed bereikbaar netwerk van steden. Voor dit sturen wordt gebruik gemaakt van de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt naar de toekomstige inpassing van verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden.

5. Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde in logistieke functies;

6. Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Er wordt gestreefd naar een overgang naar kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Beoordeling

Met de ontwikkeling van Amsteleind Noord worden diverse functies mogelijk gemaakt, waarbij wonen de boventoon voert. De ontwikkeling draagt bij aan de prioriteit van sterke en gezonde steden en regio's. Daarnaast draagt het bij aan een duurzaam economisch groeipotentieel en het realiseren van ruimte voor klimaatadaptie. Ten opzichte van de structuurvisie voor de ontwikkeling waar Amsteleind Noord een onderdeel van is, is de ligging van de woningbouwlocatie zo gekozen dat er geen woningbouw plaatsvindt op de nattere gronden aan de noordwestkant van Oss. Hiermee worden de principes voor het klimaatbestendig inrichten uit de NOVI vertaald naar dit planvormingstraject. Deze principes worden, waar mogelijk, verder doorgezet bij de inrichting van Amsteleind Noord.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een mix van grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. Dit zorgt voor een goed aanbod van diverse woningen, wat ervoor zorgt dat plangebied gericht is op een brede doelgroep. De verscheidenheid aan woningen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. De woningen zorgen daarmee voor het behoud en groei van inwoners. De bebouwingclusters worden gescheiden door een robuuste groene zone, waardoor wordt ingespeeld op een klimaatbestendige inrichting.

5.1.4 Instructieregels

5.1.4.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

Concept

- In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen.
- In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.
- En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

Concept

5.1.4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m^2 (per functie).

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

Beoordeling

Amsteleind Noord is het noordelijk deel van Amsteleind. Figuur 3-1 toont de ligging van Amsteleind Noord in relatie tot geheel Amsteleind. In Amsteleind worden 3.000 woningen gerealiseerd. Dit om invulling te geven aan de Osse woningbouwopgave. De Osse woningbouwopgave volgt uit de Provinciale woningbehoefteprognose die onder meer is verankerd in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. De voorgenomen ontwikkeling van Amsteleind past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Er worden voor Amsteleind daarom meerdere omgevingsplanwijzigingen voorbereid.

Amsteleind ligt aan de westzijde van Oss en bestaat uit een grootschalige woningbouwontwikkeling op hoofdzakelijk agrarische gronden. Aan de zuidzijde wordt Amsteleind begrensd door de spoorlijn tussen Oss- 's -Hertogenbosch en de aanliggende bebouwing en functies. Aan de oostzijde wordt Amsteleind begrensd door de Heihoekstraat-Kleinussenstraat die Amsteleind verbindt aan de bestaande Osse woonwijken (o.a. Ruwaard, Ussen). Aan de noordzijde wordt Amsteleind begrensd door de Brandstraat.

De beoogde ontwikkeling voorziet voor geheel Amsteleind in een nieuwe wijk met 3.000 woningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zoals horeca, detailhandel, zorgvoorzieningen etc. Omstreeks 2040 moet de gehele wijk Amsteleind gerealiseerd zijn. Als ervan uit wordt gegaan dat de totale ontwikkeling met ongeveer 3.000 woningen in 14-15 jaar tot stand komt, gaat het tot en met 2030 om ongeveer 800-1.000 woningen vanaf het moment dat de bouw start (2026). Dat is hard nodig gezien het grote actuele woningtekort in Oss.

In Amsteleind Noord wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 1.000 woningen. Uitgangspunt is dat er in 2026 gestart kan worden met de bouw van Amsteleind Noord om snel te kunnen voorzien in woningen. Vanwege jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend omgevingsplan intensiveert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit en is daarmee 'ladderplichtig'.

Op het gebied van voorzieningen maakt deze omgevingsplanwijziging minimaal 13.500 m² aan voorzieningen mogelijk. Het uitgangspunt is dat deze voorzieningen ook vanaf 2026 gerealiseerd worden. Het precieze voorzieningenprogramma voor het overig deel van Amsteleind moet nog bepaald worden, maar hier komt minimaal 8.500 vierkante meter aan voorzieningen. Het totale voorzieningenprogramma voor Amsteleind komt daarmee op minimaal 26.500 vierkante meter. Vanaf de uitbreiding van meer dan 500 m² oppervlakte is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toevoeging van maatschappelijke en commerciële voorzieningen is ladderplichtig.

Tabel 5-1: Programma voorzieningen

Nr.	Voorziening	Oppervlakte (m²), excl. terreininrichting
1.	Maatschappelijke activiteiten op het gebied van onderwijs en ontmoeting	11.500 m²
	Overige maatschappelijke activiteiten	Geen maximum oppervlak
2.	Zorg en welzijn	1.250 m²
3.	Horeca (categorie 3)	250 m²
4.	Bedrijfs- en ondergeschikte kantooraccommodaties	500 m²
Totaal		**Minimaal 13.500 m²**

Bouwprogramma Amsteleind

In Amsteleind wordt gewerkt aan een adaptief, duurzaam en inclusief nieuw woongebied in logische samenhang met de bestaande stad en de kwaliteiten van het landschap. Met een gebiedsvisie en ontwikkelingsstrategie wordt richting gegeven aan uiteindelijke programmering, planning en fasering. In deze ladderonderbouwing wordt uitgegaan van een bouwprogramma op hoofdlijnen. In Tabel 5-2 is het ontwikkelprogramma van woningen naar prijssegment en type weergegeven. De ontwikkeling betreft een divers bouwprogramma met in totaal ongeveer 3.000 woningen, en aanvullende maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het bouwprogramma bestaat voor minimaal 60% uit grondgebonden woningen, die voor een deel ook gericht zijn op de woonbehoefte van senioren en daarom een slaapkamer en badkamer op de begane grond hebben. Het bouwprogramma bestaat voor maximaal 40% uit appartementen c.q. nultredenwoningen. Daarnaast wordt de volgende indicatieve verhouding naar prijssegmenten gehanteerd:

- 30% van het programma in goedkope (sociale) huur volgens Woonvisie en Woonagenda.
- 50% van het programma in de segmenten betaalbare koop en middeldure huur. Daarbij wordt aandacht besteed om een evenwichtige spreiding van doelgroepen en woningtypen en een goede verhouding prijs-kwaliteit. Betaalbare koop gaat over een VON-prijs onder de nationale betaalbaarheidsgrens (maximaal 405.000 euro in 2025) en voor de middeldure huur gaat het om een huurprijs van maximaal 1.157,95 euro per maand (grens uit de wet betaalbare huur in 2024). Binnen deze twee maximale prijsgrenzen gaat het erom dat er variatie ontstaat aan typen, oppervlaktes en perceeloppervlaktes zodat er ook veel variatie aan prijsklassen ontstaat.
- 20% van het programma in de duurdere segmenten, waaronder ook (zelfbouw)kavels. Ook hier geldt dat een deel van het programma in het duurdere segment specifiek moet richten op de woonbehoefte van senioren.

Tabel 5-2: Beoogd woningbouwprogramma Amsteleind. Betaalbare koop is een koopwoning met een VON prijs tot de landelijke betaalbaarheidsgrens

Type woning	Totaal aantal woningen	Aandeel programma
Prijssegment woningen		
Sociale huur	900	30%
Betaalbare koop en middeldure huur	1.500	50%
Dure segmenten waaronder kavels	600	20%

Type woning		
Grondgebonden woningen	1.650	55%
Appartementen en nultredenwoningen	1.350	45%
Totaal	**3.000**	**100%**

Met bovenstaande verdeling op hoofdlijnen worden ongeveer 2.400 betaalbare woningen, waar een grote behoefte aan is, aan de Osse voorraad toegevoegd. Naast het woningbouwprogramma voorziet de ontwikkeling ook in de eerdergenoemde 18.000 m² BVO maatschappelijke en commerciële voorzieningen in Amsteleind Noord. In het plan speelt flexibiliteit een grote rol, omdat er geen sprake is van vooraf geheel afgebakende kaders en inrichting.

Bouwprogramma Amsteleind Noord

De woningtypes die in Amsteleind Noord gerealiseerd gaan worden zijn nog niet bekend. De uitgangspunten voor het bouwprogramma in Amsteleind gelden ook in Amsteleind Noord. Dat betekent dat in Amsteleind Noord uitgegaan wordt van een programma waarin 30% van de woningen gerealiseerd wordt in het segment goedkope (sociale) huur volgens de Woonvisie en Woonagenda. Ook wordt uitgegaan van de realisatie van 50% van de woningen in de segmenten betaalbare koop en middeldure huur. De rest van het programma bestaat uit woningen in de duurdere sectoren.

Het voorzieningenprogramma is bekend, maar de precieze locatie van de voorzieningen nog niet. Er wordt gestreefd naar een centrale plek voor de voorzieningen zodat zij vanuit geheel Amsteleind Noord goed bereikbaar zijn. Wel is bekend dat de twee scholen met bijbehorende voorzieningen in Amsteleind Noord (de MFA-locatie) ten behoeve van de ontsluiting nabij de Amsteleindstraat gerealiseerd worden.

Wonen

Wonen in Oss is veelzijdig: stedelijk wonen in het centrum en de spoorzone van de stad, groen wonen in de suburbane woonwijken, dorps en landelijk wonen in de vele dorpen en de historische stadjes langs de Maas. Met deze diversiteit aan woonmilieus in Oss, twee treinstations en een busstation, en de snelwegen A50 en A59 in de nabijheid en een aantrekkelijk landelijk gebied en de Maas om de hoek vormt de gemeente Oss in feite haar eigen woningmarkt. Daarnaast blijkt uit het woonwensenonderzoek (2023) voor de gemeente dat zo'n 70% van de starters en zo'n 75-80% van alle doorstromers in Oss wil blijven wonen. Het onderzoeksgebied wordt daarom afgebakend als de gemeente Oss. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied Oss-Berghem en de gehele gemeente Oss (inclusief het landelijke gebied).

Maatschappelijke en commerciële voorzieningen

Het onderzoeksgebied voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen wordt afgebakend als de wijken Ruwaard, Vlashoek en Ussen in de bestaande kern van Oss omdat deze wijken eigen voorzieningencentra hebben die passen bij de omvang van de woonwijken. Deze wijken bieden immers ook voorzieningen die vanuit de wijk met de auto, de fiets of te voet relatief snel te bereiken zijn zodat ze fungeren als voorzieningen voor de dagelijkse basisbehoeften. Bij de ontwikkeling van Amsteleind wordt voor de bereikbaarheid en het aanbod van voorzieningen een vergelijkbaar principe gehanteerd.

De doelstelling is om in Amsteleind en Amsteleind Noord voorzieningen te bieden die ervoor zorgen dat de bewoners van het nieuwe woongebied de dagelijkse voorzieningen in de eigen wijk vinden. De voorzieningen in Amsteleind mogen de voorzieningen in de bestaande woonwijken niet kannibaliseren. Om die reden is onderzocht wat voor nieuwe voorzieningen passend zijn in Amsteleind en die niet ten koste gaan van bestaande voorzieningen. Amsteleind Noord krijgt daarbij ruimte voor een MFA-locatie met twee scholen, kinderopvang en een gymzaal en ook een beperkte ruimte voor horeca en werklocaties. De overige voorzieningen die bij de nieuwe wijk passen worden in het overige gedeelte van Amsteleind gerealiseerd.

Concept

Woningbehoefte

Omdat het voor deze ontwikkeling om een omgevingsplanwijziging, wordt een periode van 20 jaar gehanteerd. De behoefte wordt daarom bepaald tot 2045. De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod).

Bevolkingsprognose: 10.000 extra huishoudens ten opzichte van 2020

In Tabel 5-3 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in gemeente Oss weergegeven. Volgens de jongste prognose van provincie Noord-Brabant bedraagt het aantal inwoners in de gemeente Oss in 2040 ruim 108.000 inwoners. Dit is een toename van ruim 16.000 inwoners t.o.v. 2020. Een groei van 17%, ruim boven het Brabantse gemiddelde. De groei is het sterkst in de jaren tot 2030 en vlakt daarna iets af. De extra groei van de bevolking komt vooral door migratie. In verhouding tot Noord-Brabant heeft Oss een iets jongere bevolking. Daardoor neemt het aantal geboorten weliswaar ook nog toe maar ook de sterfte stijgt door de voortgaande vergrijzing. Daardoor daalt de natuurlijke aanwas. Oss kent vooral een hoog buitenlands migratiesaldo, dat vooral in de periode t/m 2030 nog sterk toeneemt (gemeente Oss, 2024).

Het aantal huishoudens stijgt tot 2040 naar ruim 50.300, een toename van 9.855 huishoudens ten opzichte van 2020. Een groei van 24%. Het aantal huishoudens groeit relatief harder dan het aantal bewoners door huishoudensverdunning. Ten opzichte van Noord-Brabant als totaal heeft Oss iets meer gezinnen met kinderen. Maar de komende periode groeit het aandeel alleenstaanden nog sterk. Verwacht wordt dat in 2040 van het aandeel eenpersoonshuishoudens toeneemt van 33% nu naar 40% in 2040. Vooral het aantal oudere alleenstaanden (70+) neemt sterk toe. De toename van de kleinere huishoudens is ook zichtbaar in de verwachte daling van de woningbezetting (gemiddeld aantal personen per woning). In 2020 wonen er in de hele gemeente Oss nog gemiddeld 2,43 personen per woning, in 2040 is dit naar verwachting gedaald tot 2,15 personen per woning (gemeente Oss, 2024).

Tabel 5-3: Prognose aantal inwoners en huishoudens gemeente Oss (bron: provincie Noord-Brabant, 2023)

	Gemeente Oss	
Jaar	**Bevolking**	**Huishoudens**
2020	91.930	40.515
2030	100.715	46.705
2040	108.265	50.370

Woningvoorraad: 40.325 woningen begin 2020

De Osse woningvoorraad telt in 2020 totaal 40.325 woningen. Hiervan is 63,1% koop en 36,7% huur (waarvan 76% sociale huur). Het totale aandeel huur is lager dan het Nederlandse gemiddelde (42,3%). Minder dan een kwart van de woningen in Oss bestaat uit appartementen (22,2%), vergeleken met het landelijk gemiddelde van meer dan een derde (35,7%) is dit aandeel relatief laag.

Met de blik op 2024 geldt het volgende voor de cijfers: Er zijn 41.785 woningen op 1 januari 2024, 26.082 koopwoningen (62,4%) en 15.660 huurwoningen (37,5%). De woningvoorraad is dus in 4 jaar tijd met 1.460 woningen gegroeid en de uitspraak dat het aandeel huurwoningen in Oss lager is dan landelijk gemiddeld gaat nog steeds op, al is de verhouding wel wat minder scheef geworden. Van de huurwoningvoorraad van 15.660 woningen zijn er in totaal 11.353 in eigendom van corporaties (72,5%). Qua woningtypen is de verdeling nog hetzelfde als in 2020. In de plancapaciteit wordt door gemeente Oss stevig ingezet op meer appartementen in de komende 15 jaar, met name door verdichting en verstedelijking in de Osse spoorzone, maar ook met plan Amsteleind, zie verder de volgende paragraaf.

Concept

Woningbouwopgave: ca. 7000-8.500 woningen toevoegen in cluster Oss-Berghem in periode 2020 tot 2040

De woningbouwopgave wordt gebaseerd op de woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant (2023). Gemeente Oss heeft deze woningvoorraadprognose vertaalt naar het stedelijk gebied Oss-Berghem en de landelijke kernenclusters. De woningbouwopgave in het stedelijk gebied Oss-Berghem betreft in totaal ongeveer 7.000-8.500 woningen tussen 2020-2040 en in de landelijke kernenclusters gaat het om 1.500-3.000 woningen. In totaal moeten er in gemeente Oss bijna 10.000 woningen worden gerealiseerd in 20 jaar om in de vraag te voorzien, zo'n 1.500 woningen daarvan zijn al gerealiseerd in de jaren 2020 t/m 2023. De resterende opgave is dus groot, netto 8.500 woningen.

Oss wil de woningmarkt versterken met onderscheidende woonmilieus die van aanvulling zijn op de al bestaande woningvoorraad. De gemeente Oss werkt met een bandbreedte, de provinciale prognose en het model Oss. Hiermee wordt rekening gehouden met de versnelling van de woningbouw de komende jaren om het actuele woningtekort in te lopen en om planuitval en planvertraging te compenseren omdat de ervaring leert dat er altijd sprake is van locaties die om diverse redenen met vertragingen te maken krijgen (zie Tabel 5-4).

In de tabel hierna is zichtbaar dat er concrete plannen zijn in het cluster Oss-Berghem voor 3.049 woningen. De woningbehoefte bedraagt 7.000-8.500 woningen, dus er is een additionele woningbehoefte aan 4.000-5.500 woningen in het cluster. Daar wordt aan gewerkt door nieuwe woningbouwplannen te ontwikkelen. Dat gebeurt onder andere in het gebied tussen de twee NS-stations in Oss (spoorzone) en medio 2024 is met de provincie Noord-Brabant een intentieovereenkomst gesloten met als doel om samen te werken in de ontwikkeling van een stedelijk milieu met ongeveer 3.000 woningen in het spoorzonegebied, waarvan ongeveer de helft van die woningen al zijn opgenomen in concrete plannen (onderdeel van de 3.049 in Tabel 5-4). We werken aan verdere planontwikkeling in de spoorzone zodat er nog zeker 1.500 woningen bij komen. Als dat volledig lukt is er nog een additionele behoefte aan 2.500-4.000 woningen.

Tabel 5-4: Woningbouwopgave cluster Oss-Berghem o.b.v. prognose provincie Noord-Brabant en model gemeente Oss (bron: gemeente Oss, 2024)

Bandbreedte opgave woning-voorraad		**Stedelijk gebied**	
Periode	Prognose 2023	Model Oss	Concrete capaciteit
2023 t/m 2032	4495	5395	3049
2033 t/m 2039	2520	3025	0
Totaal 2022 t/m 2039	7.015	8.420	3.049

De woningbehoefte is dermate groot en woonwensen zijn dermate divers dat gemeente Oss al enkele jaren inzet op de realisatie van een nieuw, eigentijds en toekomstbestendig woongebied aan de westzijde van de stad, Amsteleind. Deze nieuwe wijk van ongeveer 3.000 woningen helpt om de grote woningbehoefte te realiseren met diverse woningtypen van diverse segmenten in onderscheidende woonmilieus. Door inzet op de realisatie van de concrete woningbouw- plannen (3.049 woningen) de ontwikkeling van nieuwe inbreidingsplannen in de spoorzone van Oss (aanvullend nog 1.500 woningen) en de ontwikkeling van Amsteleind (3.000 woningen) komt er zicht op de ontwikkeling van totaal 7.500 woningen in het stedelijk gebied. Ten aanzien van de behoefte aan 7.000-8.500 woningen geeft dat voldoende richting, en is er tegelijkertijd ook nog ruimte voor de toevoeging van nieuwe plannen als zich in de toekomst nog kansen voordoen, bijv. voor verdere verdichting van de spoorzone. Hierna wordt ingezoomd op kwalitatieve aspecten.

Concrete plannen voor 3.050 woningen, waarvan ca. 2.000 in harde plannen

De actuele plancapaciteit is gebaseerd op het overzicht dat door gemeente Oss (2024) is aangeleverd. Voor de ladderonderbouwing is alleen de harde planvoorraad relevant; plannen die al planologisch zijn vastgesteld. In gemeente Oss is er een concrete plancapaciteit van 3.050 woningen, waarvan er 2.018 woningen in juridisch onherroepelijke bestemmingsplannen is opgenomen. Verder is er een zachte plancapaciteit van 2.292 woningen en nog potentiële plancapaciteit voor 4.396 woningen waarvan het merendeel in plan Amsteleind (3.000 woningen) en in de Osse spoorzone waar gewerkt wordt aan een

stedelijk woon-werk milieu. In het stedelijk gebied Oss-Berghem bedraagt de totale plancapaciteit op het moment 7.445 woningen, ten opzichte van de totale behoefte aan 7.000-8.500 woningen. De harde plancapaciteit is met 2.018 woningen op dit moment 24-29% van de totale opgave. De zachte plancapaciteit is 27-33% van de totale opgave.

Tabel 5-5: Plancapaciteit naar type in stedelijk gebied Oss-Berghem en gemeente Oss (bron: gemeente Oss, 2021; peildatum 01-01-2021)

Type	Stedelijk gebied Oss-Berghem	Gemeente Oss
Potentiële plancapaciteit	4.396	0
Zachte plancapaciteit	1.689	603
Harde plancapaciteit	**1.360**	**658**
Totale plancapaciteit	**7.445**	**1.261**

Kwalitatieve behoefte

In de Woonagenda 2022-2024 van gemeente Oss (2022) is een woningbouwprogramma naar segmenten opgenomen.

Tabel 5-6: Woningbouwprogramma naar prijssegmenten (bron: Woonagenda gemeente Oss, 2022)

Harde plancapaciteit	Woonagenda Oss
Sociale huur	30%
Middeldure huur	10%
Betaalbare koop	40%
Dure koop	20%
Totaal	**100%**

In Oss is er vraag naar diverse typen woningen, vooral naar woningen in de betaalbare segmenten die zich richten op de woonvraag van kleine huishoudens. De plancapaciteit voorziet deels in de vraag naar dure woningen en minder in betaalbare koopwoningen. Met plan Amsteleind wordt voor 80% gericht op de betaalbare segmenten, waarvan 50% op de betaalbare koop en middeldure huur, in lijn met de Woonagenda.

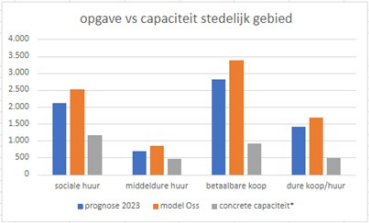
Tabel 5-7: Harde plancapaciteit gemeente Oss en indicatief bouwprogramma Amsteleind naar type woning en prijssegment (bron: gemeente Oss, 2024)

Harde plancapaciteit	Gemeente Oss	Oss incl. Amsteleind
Grondgebonden	32%	42,1%
Appartement/ nultreden	68%	57,9%
Sociale huur	33,4%	32%
Middeldure huur	12,8%	11,6%
Betaalbare koop	34,4%	36,7%
Dure koop/ vrije sector huur	19,4%	19,7%
Totaal	**100%**	**100%**

In de Woonvisie, Woonagenda en PFM Wonen Oss is een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en

prijssegmenten.[2] De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen. Belangrijk is ook de betaalbaarheid van wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen. In de tabel hierboven is goed te zien dat plan Amsteleind op totaal programmatisch niveau zorgt voor een stijging van het aandeel betaalbare koop. De Woonagenda zet in op 40% betaalbare koop, en met plan Amsteleind stijgt het aandeel in het woningbouwprogramma van 34,4% naar 36,7%. Door ook in de Spoorzone van Oss in te zetten op deze segmenten zal het percentage nog verder stijgen richting de gewenste 40%. Voor de segmenten sociale huur en middeldure huur geldt dat deze getallen op het niveau zijn wat gewenst is, iets meer dan de Woonagenda vraagt, maar gezien de actuele tekorten is een groter aandeel sociale huur dan 30% (namelijk 32%) wenselijk.

In Figuur 5-1 is de indicatieve behoefte voor het stedelijk gebied weergegeven (cluster Oss-Berghem). Het programma voor Amsteleind, met 3.000 woningen in diverse woningtypen en 80% daarvan betaalbaar past binnen deze behoefte. Sterker nog: de ontwikkeling van Amsteleind en de verdere ontwikkeling van de Osse spoorzone is hard nodig om de woningbouwopgave in kwalitatieve en kwantitatieve zin te realiseren. Met beoogde programmering komen er in Amsteleind 900 sociale huurwoningen, 300 middeldure huurwoningen, 1.200 betaalbare koopwoningen en 600 dure koop- of huurwoningen bij. Aan de balken hieronder is met name in de sociale huur en betaalbare koop zichtbaar dat er veel aanvullend programma nodig is. Daar wordt met plannen zoals Amsteleind werk van gemaakt.



Figuur 5-1: woningbouwopgave versus concrete plancapaciteit stedelijk gebied (gemeente Oss, 2024)

Qua woonmilieus telt gemeente Oss momenteel veel groen-stedelijke en dorpse woonmilieus. Met de verdichting in de spoorzone en de ontwikkeling van Amsteleind wordt er met name ingezet op aanvulling van de stedelijke woonmilieus in Oss, nabij OV en voorzieningen. Zo zijn de nieuwe woongebieden waar werk van wordt gemaakt van aanvulling op de al bestaande woningvoorraad en wordt het pallet aan woonmilieus in Oss gevarieerder.

Woonwensenonderzoek 2023

In 2023 is het regionale woonwensenonderzoek waar gemeente Oss aan meedoet opnieuw uitgevoerd (eerdere editie 2019). Een aantal relevante aspecten:

- 11% van de starters is al meer dan 2 jaar op zoek naar een woning, dat is meer dan in 2019 toen 7% van de starters meer dan 2 jaar op zoek was naar een woning.
- Verhuiswensen naar leeftijdsgroep: 50% van de thuiswonende jongeren wil zeker, en 39% wil mogelijk verhuizen. Bij 65-plussers geldt dat 7% zeker en 24% mogelijk wil verhuizen. Voor de groep doorstromers jonger dan 65 jaar geldt dat 16% zeker en 26% mogelijk wil verhuizen. Het is geen nieuws maar er zijn dus veel mensen met een andere woonwens of verhuiswens.
- Er is tussen de leeftijdsgroepen geen duidelijke uitspraak te doen over de voorkeur naar prijssegmenten, zowel de opties ‘koop’, ‘huur’ en ‘maakt niet uit’ worden door veel mensen genoemd. De woonwens naar segmenten is dus heel divers.
- Veel starters die willen kopen geven de voorkeur aan een koopwoning tot € 355.000. Bij doorstromers geven veel mensen aan dat zij zoeken in het segment vanaf € 405.000 (46% van de verhuisgeneigden onder 65 jaar, en 29% van de verhuisgeneigden boven 65 jaar).
- 59% van de doorstromers is op zoek naar een grondgebonden woning, 19% is vooral op zoek naar een appartement en 22% maakt het woningtype niet uit.

Concept

- 48% van de starters is op zoek naar een grondgebonden woning, 14% naar een appartement en 37% heeft geen voorkeur qua woningtype.
- 84% van de starters is bereid om woonwensen aan te passen als ze dan sneller een woning vinden, dat is hoger dan de bereidheid bij doorstromers tot 65 jaar, waar 65% bereid is om de woonwensen aan te passen. Bij de doorstromers boven 65 jaar is 72% daartoe bereid.
- De helft van de starters zoekt een woning met 2 of 3 kamers, 42% wil 4 of 5 kamers en slechts 3% zoekt een woning met 1 kamer. Verder wil 76% van de starters een tuin als buitenruimte.
- Het gewenst woonoppervlak van doorstromers boven 65 jaar ligt voor 47% van de verhuisgeneigden tussen 75 m^2 en 120 m^2. De grootste groep daarna zoekt een woning met oppervlakte tussen 50 m^2 en 75 m^2 (14%).
- Doorstromers tot 65 jaar hebben een andere voorkeur qua woonoppervlak. Daar geeft 29% de voorkeur aan woonoppervlak van 120m^2 of meer. 13% zoekt naar een woning van 50-75 m^2, 17% zoekt een woning van 75 m^2 tot 10 0m^2 en 14% zegt tussen 10 m^2 en 12 m^2.
- De meeste doorstromers willen een tuin (82%) maar er is ook 14% die aangeeft dat men wel oren heeft naar een combinatie tussen een gezamenlijke tuin en daarbij nog een eigen buitenruimte.
- De voorkeuren naar type woonmilieus zijn heel divers. De voor Oss kenmerkende groen-stedelijke en dorpse woonmilieus worden erg gewaardeerd maar er zijn ook veel mensen in alle leeftijdsgroepen die vinden dat de gemeente Oss vooral moet inzetten op de ontwikkeling van stedelijke woonmilieus en op de combinatie van groen-stedelijke en stedelijke woonmilieus.

Onderbouwing buiten bestaande stedelijk gebied

In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de behoefte waarin de ruimtelijke ontwikkeling voorziet bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Het overwegend agrarisch gebied waar Amsteleind en Amsteleind Noord voorzien zijn behoord niet tot dit bestaande stedelijk gebied.

Uitbreiding van bestaand stedelijk gebied

Bij het bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (opgesteld voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening) van het Ministerie van I&W zijn argumenten opgenomen op basis waarvan kan worden gemotiveerd dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden ingepast);

2. Andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd;

3. Aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

Met name argument 1 en 2 zijn van toepassing op de ontwikkeling van Amsteleind en daarmee van Amsteleind Noord:

- Al in 2006 is Amsteleind (toen nog als 'Oss-West') in de structuurvisie 2020 benoemd als mogelijke en logische uitbreidingslocatie voor de langere termijn. Dit is daarna uitgewerkt in 2010 in de Verkenning Strategie Wonen Oss 2030 en overgenomen in de Structuurvisie Buitengebied (2015) en recent de concept gebiedsvisie Vitaal Platteland en de discussienota Visie Stedelijk Oss + in Structuurvisie Oss-West 2022 met addendum.
- Er wordt in de gemeente Oss vol ingezet op het maken van woningbouwplannen op inbreidingslocaties. Zo is er medio 2024 een intentieovereenkomst gesloten met de provincie Noord-Brabant voor verdere verdichting van het gebied tussen de twee NS-stations in Oss. In dit spoorzonegebied wordt ingezet op de realisatie van minimaal 3.000 woningen, waarvan er 1.500 woningen inmiddels zijn vertaald naar concrete plannen. Ook in het Osse stadscentrum, in de Osse wijken en via inbreiding in diverse dorpen wordt waar mogelijk ingezet op inbreiding.

- Als de concrete en potentiële plannen binnen bestaand stedelijk gebied volledig worden ontwikkeld dan resteert er nog steeds een grote woningbouwopgave, waardoor de uitbreiding van de stad gewenst en noodzakelijk is.
- Er zijn niet voldoende geschikte inbreidingslocaties in gemeente Oss die in de grote resterende woningbehoefte kunnen voorzien.
- De ontwikkeling van Amsteleind is regionaal afgestemd en akkoord bevonden en daarmee passend binnen de regionale afspraken over woningbouw in de regio Noordoost-Brabant west.

Conclusie

Om de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Amsteleind in Oss mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- In deze ladderonderbouwing wordt de toevoeging van ongeveer 3.000 woningen in heel Amsteleind en 18.000 m^2 aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen in Amsteleind Noord nader onderbouwd, omdat het hier in beginsel gaat om nieuwe stedelijke ontwikkelingen.
- Op basis van verhuisstromen en verplaatsingsbewegingen kan geconcludeerd worden dat Oss in feite haar eigen woningmarkt is. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van de gemeente Oss. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied Oss-Berghem en de gehele gemeente Oss (inclusief landelijk gebied).
- Tot 2040 is er nog vraag naar ongeveer 10.000 woningen in gemeente Oss, waarvan 7.000 – 8.500 woningen in het stedelijk gebied Oss-Berghem (op basis van respectievelijk prognose provincie Noord-Brabant en model gemeente Oss).
- In gemeente Oss zijn er voor 2.018 woningen aan toekomstige harde bouwplannen, waarvan 1.360 woningen in het stedelijk gebied Oss-Berghem.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan betreft de resterende woningbehoefte in het stedelijk gebied Oss-Berghem 5.000 tot 6.500 woningen. Daarom wordt stevig ingezet op planontwikkelingen in met name de Osse spoorzone en Amsteleind.
- De woonvraag naar segmenten, typen en woonmilieus is gevarieerd en daar wordt met Amsteleind op ingespeeld. In lijn met de Woonagenda wordt gericht op de benodigde segmenten en op de woonvraag van kleine huishoudens, waaronder de groter wordende groep senioren.
- De locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied:
  - Al in 2006 is Oss-West in de structuurvisie 2020 benoemd als mogelijke uitbreidingslocatie voor de langere termijn. Dit is daarna uitgewerkt in 2010 in de Verkenning Strategie Wonen Oss 2030 en overgenomen in de Structuurvisie Buitengebied (2015) en recent de gebiedsvisie Stadjes en kernen en de gebiedsvisie stedelijk gebied Oss-Berghem. In 2022 en 2024 is regionaal afgestemd over de beoogde planlocatie en in september 2024 is de ontwikkeling van Amsteleind regionaal akkoord bevonden als belangrijke locatie om de grote woonbehoefte te kunnen realiseren. Er is groen licht gegeven om 3000 woningen in Amsteleind te ontwikkelen.
  - Er zijn niet voldoende geschikte inbreidingslocaties in gemeente Oss die in de woningbehoefte kunnen voorzien. Als de concrete en potentiële plannen binnen bestaand stedelijk gebied volledig worden ontwikkeld dan resteert er nog steeds een grote woningbehoefte. De opgave is dermate groot dat Oss volop inzet op zowel inbreiding als op uitbreiding. Op de totale programmering wordt gestuurd op betaalbaarheid, variatie in woonmilieus en de woonvraag van kleine huishoudens. Amsteleind draagt daar sterk aan bij.

Gezien de grote woningbehoefte in de gemeente Oss en het stedelijk gebied Oss-Berghem en het regionaal akkoord wat is gegeven op de ontwikkeling van Amsteleind is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van Amsteleind als geheel en daarmee ook de ontwikkeling van Amsteleind Noord past in de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee is sprake van een duurzaam gebruik van de ruimte waarbij dat ruimtegebruik primair nodig is om te voorzien in de woningbehoefte. Het voorgaande betekent dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

[2]De prijssegmenten 2024: sociale/goedkope huur; kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > 1.157,95; koop goedkoop < € 240.000; koop middelduur: € 240.000 tot €405.000, koop duur > €405.000. Deze prijsgrenzen zijn gekoppeld aan landelijke standaarden zoals de liberalisatiegrens, de betaalbaarheidsgrens en de CPI en zullen daarom jaarlijks meebewegen.

Concept

Concept

5.1.4.3 Belangen van defensie

In de gemeente Oss is sprake van verschillende belangen van defensie (zie ook de paragraaf over geluid). Het Bkl wijst bijvoorbeeld radarverstoringsgebieden aan. Het plangebied ligt in een radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Het is verboden om in het radarverstoringsgebied bouwwerken te bouwen die hoger zijn dan 114 meter (gerekend vanaf NAP). Bebouwing met een dergelijke hoogte wordt door het voornemen niet mogelijk gemaakt zodat zeker is gesteld dat deze omgevingsplanwijziging niet leidt tot radarverstoring.

Het plangebied ligt niet in een obstakelbeheergebied van een militair luchthaventerrein of in een geluidzone voor een militair luchtvaartterrein. Met de regels die het Bkl over dergelijke obstakelbeheergebieden stelt hoeft daarom geen rekening gehouden te worden. De paragraaf over geluid gaat in op het effect van het voornemen op de mogelijkheden tot laagvliegen die defensie in de gemeente Oss heeft.

5.1.4.4 Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Beoordeling

Het planvoornemen voorziet in het wijzigen van het omgevingsplan van gemeente Oss. Hiermee wordt niet getoetst op een activiteit. Het toetsen van een activiteit vindt pas plaats bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

5.1.4.5 Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- Algemene regels;
- Meldingsplichten;
- Vergunningplichten;
- Maatwerkmogelijkheden;
- Specifieke zorgplichten.

De regels uit het Bbl werken direct door naar bouwwerken en zijn in heel Nederland hetzelfde. De regels zijn zowel van toepassing op bouwwerken die onder privaat kwaliteitstoezicht vallen als op bouwwerken die onder publiek kwaliteitstoezicht vallen. Dat geldt ook voor Amsteleind Noord. Dit betekent dat bouwwerken die in Amsteleind Noord gebouwd worden en die op grond van het Bbl niet vergunningvrij zijn altijd getoetst moeten worden aan de bepalingen uit het Bbl.

5.1.4.6 Omgevingsregeling

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

5.1.5 Conclusie

Het planvoornemen past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Brabantse omgevingsvisie

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

Concept

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

De provincie richt zich op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Daarbij wordt gekeken vanuit verschillende richtingen naar een ontwikkeling:
- Een ‘diepe’ manier van kijken: we kijken niet alleen naar de effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek en naar (effecten) in de toekomst.
- Een ‘ronde’ manier van kijken: we kijken niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit.
- Een ‘brede’ manier van kijken: we kijken niet vanuit één gezichtspunt maar betrekken daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

Toetsing

<u>Diep</u>

Bij de ontwikkeling van Amsteleind Noord wordt rekening gehouden met de diverse lagen. Uit de uitgevoerde botsproef (Nelen & Schuurmans, zie Bijlage 12: Botsproef Amsteleind) blijkt dat Amsteleind een logischere plek vormt voor de ontwikkeling van woningbouw dan de gronden ten noorden van de Brandstraat, waar eerst stadsuitbreiding was voorzien. Voorheen had men een groter gebied, namelijk Oss-West, op het oog voor stadsuitbreiding. Amsteleind scoort, vergeleken met Oss-West, beter op de aspecten waterveiligheid en wateroverlast. In paragraaf 2.2 van het MER wordt de keuze om het zoekgebied voor woningbouw te verkleinen van Oss-West naar Amsteleind nader toegelicht. Door woningbouw in Amsteleind te ontwikkelen, wordt een grotere belasting op de ondergrondlaag, wat het geval zou zijn als overige gronden in Oss-West zou worden ontwikkeld, voorkomen. Ten noorden van de Brandstraat is de ondergrondlaag namelijk gevoeliger voor de effecten van woningbouw op het bodem- en watersysteem. Dit betekent dat er op grond van de lagenbenadering gekozen is voor de beste plek voor woningbouw. Hiermee is een optimum gevonden tussen een gebied dat groot genoeg is voor de grootschalige woningbouw die nodig is om in een groot deel van de gemeentelijke woonbehoefte te voorzien en een plek die voldoende draagkracht heeft voor een dergelijke ontwikkeling.

Voor waterberging is ruim voldoende plek in de toekomstige woonwijk. Het groenblauwe raamwerk in Amsteleind Noord is gebaseerd op de historische verkaveling. Ook wordt de nieuwe woonwijk landschappelijk ingepast.

De ontwikkeling van woningen in Amsteleind (Noord) heeft, vergeleken met het ontwikkelen van woningen op overige gronden van Oss-West, een beperktere invloed op het provinciaal cultuurhistorisch waardevolle gebied de Beerse Overlaat, dan wanneer het woningbouw voornemen uit de Structuurvisie Oss-

West gevolgd zou worden en planmatige woningbouw ten noorden van de Brandstraat plaats gaat vinden. Met het voornemen tot woningbouw in Amsteleind blijft er sprake van woningbouw aan de randen van de Beerse Overlaat. De kenmerkende openheid van dat gebied wijzigt daarmee alleen aan de randen van het gebied en die randen sluiten aan op bestaande bebouwingslinten aan de Amsteleindstraat, Brandstraat en Oostenakkerstraat zodat de gevolgen van het voornemen voor die openheid zo klein mogelijk blijven. Daarmee is geen sprake van planmatige woningbouw verder het gebied van de Beerse Overlaat in, zoals wel het geval zou zijn als er planmatige woningbouw ten noorden van de Brandstraat plaatsvindt. Verder biedt de robuuste groenzone in Amsteleind Noord een visuele relatie met het open polderlandschap van de Beerse Overlaat, zoals ook beschreven in paragraaf 5.2.6. Die visuele relatie wordt gecreëerd in de vorm van een groen en (grotendeels) onbebouwd gebied waar water- en groenstructuren zo worden uitgevoerd dat ze voortbouwen op de openheid van het omringende polderlandschap en/of die openheid extra benadrukken. Kleinere zones die als lobben vanaf de robuuste groenzone door Amsteleind Noord lopen, verbinden die nieuwe woonwijk met de robuuste groenzone en daarmee met het omringende polderlandschap. Bestaande bebouwingslinten, waaronder de (provinciaal) cultuurhistorisch waardevolle Brandstraat, de Amsteleindstraat, en de Oostenakkerstraat worden behouden. De ontwikkeling van Amsteleind Noord heeft hier geen effect op. Door in de gemeente Oss grootschalige woningbouw in Amsteleind plaats te laten vinden worden effecten van woningbouw op andere gebieden met (meer en/of hogere) cultuurhistorische waarden voorkomen.

Verder worden bestaande woningen in het plangebied ingepast. Diverse omliggende bedrijven zijn door de gemeente aangekocht, om de geurhinder richting de toekomstige geurgevoelige gebouwen in Amsteleind Noord te beperken. Qua netwerken sluit de nieuwe woonwijk aan op bestaande ontsluitingsstructuur en voorzieningenstructuren. Door de ontwikkeling van Amsteleind Noord nemen (al bestaande) knelpunten op enkele omliggende wegen toe. Om effecten op het verkeersnetwerk te voorkomen, worden maatregelen uitgevoerd (zie paragraaf 6.12). Voor de aansluiting van het plangebied op het energienetwerk voert de gemeente overleg met de netbeheerder en zal netverzwaring nodig zijn.

De verdere inpasbaarheid van Amsteleind Noord in de omgeving en de effecten van de nieuwe functies in Amsteleind Noord op de omgeving worden beoordeeld in hoofdstuk 6. Daaruit blijkt dat een veilige en gezonde leefomgeving kan worden bereikt. Geconcludeerd wordt dat rekening wordt gehouden met de randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven en rekening wordt gehouden met de lagen daarboven (netwerken, occupatie). Zodoende past het initiatief in de diepe manier van kijken die de provincie voorstaat.

Rond

Bij de ontwikkeling van Amsteleind Noord is sprake van een balans tussen people, planet en profit.

- De 1.000 woningen in Amsteleind Noord zullen een positief effect hebben op het vestigingsklimaat (werklocaties) en de bestaande voorzieningenstructuur in Oss. Andersom bekeken kunnen in Amsteleind Noord ook (commerciële en maatschappelijke) functies een plek krijgen. Deze kunnen gebruikt worden door bewoners van omliggende woonwijken (profit).
- Daar waar sprake is van (maatschappelijke) voorzieningen kan dit bijdragen aan meer ontmoetingen tussen bewoners en een goede sociale structuur. Ook de robuuste groenzone in Amsteleind Noord kan van betekenis zijn voor bewoners van omliggende woonwijken en bewoners van Amsteleind Noord. Groen heeft in het algemeen een positief effect op de beleving en de gezondheid van mensen (people).
- Daarnaast kan met de toevoeging van woningen in Amsteleind Noord ingespeeld worden op de grote vraag naar woningen in Oss en omgeving. De nieuwbouw kan een bijdrage leveren aan doorstroming op de Osse woningmarkt. Concreter bezien biedt Amsteleind Noord met een reguliere woningdichtheid en een relatief groen karakter een aanvullend woonmilieu ten opzichte van (meer stedelijke) binnenstedelijke locaties (in de Spoorzone) waar woningen zullen verrijzen (people).
- Ook biedt het groen kansen om de biodiversiteit in stand te houden of te verbeteren. Naast deze effecten biedt de robuuste groenzone ook ruim voldoende plek voor waterberging en kansen om hittestress te beperken. Een klimaatrobuuste woonwijk is dan ook het streven. Niet alleen aan klimaatadaptatie, maar ook aan klimaatmitigatie wordt gedacht. Zoals gebruikelijk worden alle woningen in Amsteleind Noord aardgasloos opgeleverd. Daarnaast wordt in de toekomstige wijk voorrang gegeven aan fietsgebruik. Er vindt slechts enkel een ontsluiting plaats op een nieuw te realiseren 'Parkway' (ontsluitingsweg voor auto's en openbaar vervoer) die door de woonwijk heen loopt. Daarbinnen, in de woonstraten, is sprake van een autoluw karakter (planet).
- Hiermee kunnen toekomstige bewoners van Amsteleind Noord worden gestimuleerd om eerder de fiets of het openbaar vervoer dan de auto te pakken. Dit is extra aantrekkelijk gelet op de nabije afstand van Amsteleind tot het stadscentrum (15 minuten fietsen) en station Oss-West (5 minuten fietsen) (people).

Al met al wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling van Amsteleind Noord sprake is van een balans tussen people, planet en profit.

Breed

Aangezien de gemeente al enkele jaren Amsteleind op het oog heeft voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk, is de gemeente ook al in gesprek met gebiedspartners, waaronder met de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Sinds begin 2022 organiseert de gemeente ook bijeenkomsten voor grondeigenaren met grondeigendom binnen Amsteleind Noord, bewoners die binnen het plangebied van Amsteleind wonen, omwonenden (van omliggende woonwijken) en andere geïnteresseerden. In de bijeenkomsten is tot dusver (zomer 2024) onder meer toegelicht de keuze voor de ontwikkeling van Amsteleind (i.p.v. het eerdere grotere ontwikkelgebied), de inrichtingsschets, en konden aanwezigen vragen stellen, en zorgen en ideeën uiten. Al met al wordt hiermee gepoogd tot een gedragen plan te komen.

Geconcludeerd wordt dat Amsteleind Noord aansluit op een diepe, ronde en brede manier van kijken en daarmee past binnen de hoofdopgaven van de Brabantse Omgevingsvisie. Het initiatief past zodoende in de Brabantse Omgevingsvisie.

5.2.2 Beleidskader Leefomgeving

Het beleidskader Leefomgeving geeft duidelijkheid over de rol, positie en werkwijze van de provincie bij de samenhangende en gebiedsgerichte aanpak van opgaven in de leefomgeving.

Hiermee biedt de provincie duidelijkheid aan haar samenwerkingspartners over de wijze waarop zij regie voert op samenvallende opgaven en keuzes maakt bij afwegingen tussen schaalniveaus.

De provinciale Omgevingsvisie benadrukt het belang van ‘diep, rond en breed’ kijken bij de vele samenvallende opgaven in Brabant als noodzakelijk om tot goede en gedragen oplossingen te komen. Deze manier van kijken is essentieel en wordt uitgewerkt in vijf stelregels die de provincie hanteert bij de aanpak van opgaven in de leefomgeving en samenleving. Dit zijn:

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

Toetsing

Uit de toetsing aan de diepe, ronde, brede manier van kijken (zie paragraaf 5.2.1 Omgevingsvisie) blijkt dat het plangebied geschikt is/kan worden gemaakt voor de gewenste woningbouwontwikkeling (diep), er opgaven en kansen worden gecombineerd (rond) en dat er vele partijen zijn betrokken in het planvormingsproces (breed), waardoor er een gedragen plan kan ontstaan.

Bij de ontwikkeling van de woonwijk wordt het principe ‘water en bodem sturend’ als uitgangspunt genomen. Hiermee kan afwenteling van water- en bodemgerelateerde problemen naar andere gebieden, volgende generaties en van privaat naar publiek voorkomen worden. Het bestaande landschap vormt het vertrekpunt voor een klimaatrobuuste woonwijk. Daarnaast vormt de historische verkaveling de basis voor het groenblauwe raamwerk. Ook is binnen de woonwijk aandacht voor het aspect gezondheid (zie paragraaf 5.2.1 en paragraaf 6.4 Gezondheid). In paragraaf 5.2.6 (provinciale verordening) wordt beschreven hoe invulling wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaardecreatie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet strijdig is met het beleidskader leefomgeving.

5.2.3 Beleidskader Wonen en Werken

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

Brabant staat de komende twintig jaar voor forse opgaven, waaronder een grote verstedelijkingsopgave. Het gaat om de opvang van de behoefte voor wonen en werken in samenhang met de verduurzaming van het bestaande stedelijke gebied van dorpen, steden en bedrijventerreinen. Dit betekent dat het niet alleen gaat om het toevoegen van woningen, voorzieningen en bedrijven, maar ook om het inzetten van die groei ten behoeve van de transities en opgaven uit de Brabantse Omgevingsvisie over bijvoorbeeld klimaatadaptatie, energietransitie,

mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart. Met oog voor de natuurlijke basis en omgevingskwaliteit. De provincie kiest in haar Omgevingsvisie voor concentratie van verstedelijking en een duurzame ontwikkeling van stedelijk Brabant. In het beleidskader Wonen en Werken wordt deze ambitie nader uitgewerkt en wordt het bestaande beleid uit de structuurvisie RO geactualiseerd. Deze actualisatie is nodig vanwege de snelle demografische veranderingen, de sterk groeiende vraag naar ruimte voor verstedelijking en de behoefte om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden én te versterken. Dit gaat samen met de volgende beleidskeuzes:

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

Toetsing

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk wordt gestreefd naar een duurzame en toekomstbestendige woonwijk, waarin ingespeeld wordt op de transities rondom mobiliteit, energie, klimaatadaptatie en gezondheid. Er is zodoende sprake van een integrale gebiedsontwikkeling. In hoofdstuk 3 van deze motivering en paragraaf 5.2.1 (Brabantse Omgevingsvisie) wordt dit concreter beschreven. Zodoende wordt geconcludeerd dat het initiatief past in het Beleidskader Wonen en werken.

5.2.4 Verstedelijkingsstrategie en ontwikkelperspectief stedelijk Brabant

Als onderdeel van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI/NOVEX) en de provinciale Omgevingsvisie werken provincie en Rijk als gelijkwaardige partners samen met de Brabantse waterschappen en gemeenten aan de realisatie van het ontwikkelperspectief voor de stedelijke opgaven van Brabant. Stedelijk Brabant is door het Rijk aangewezen als NOVEX-gebied. In de NOVEX-gebieden gaat het Rijk een langjarige samenwerking aan met de regio om te komen tot een gezamenlijke aanpak van de complexe opgaven.

Binnen bovenstaand samenwerkingsverband zijn meerdere stukken opgeleverd; allereerst de Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040. Deze is vervolgens vertaald in een Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040, waarin de strategie is uitgewerkt in concretere ontwikkelprincipes en eerste afspraken. Daarnaast is de eerste Uitvoeringsagenda bij het Ontwikkelperspectief vastgesteld, met daarin concrete afspraken tussen overheden.

<u>Verstedelijkingsstrategie en ontwikkelperspectief (najaar 2023)</u>

In de verstedelijkingsstrategie hebben de samenwerkende partijen de opgaven onderzocht en de kernwaarden benoemd die aan de basis staan van de aanpak. Die zijn vertaald naar 5 ontwikkelprincipes die in het Ontwikkelperspectief verder zijn uitgewerkt:

1. Bodem en water als basis voor de verstedelijking.

2. Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking.

3. Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp.

4. Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp.

5. Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarden voor en circulaire economie

<u>Uitvoeringsagenda (oktober 2024)</u>

In de Uitvoeringsagenda maken de samenwerkende partijen concrete afspraken om te komen tot uitvoering van deze ontwikkelprincipes. De Uitvoeringsagenda bevat verschillende typen afspraken. Deze kunnen Brabantbreed zijn of een specifieke stedelijke regio betreffen. Voor Oss is onder andere afgesproken dat een schaalsprong in stedelijkheid moet plaatsvinden in de spoorzone. Ook is opgenomen, als het gaat om het Ontwikkelperspectief NOVEX Stedelijk Brabant (wat voor alle gemeenten geldt), dat dit ontwikkelperspectief integraal is meegenomen in het Ruimtelijk Voorstel voor Brabant en wordt meegenomen in de op te stellen Nota Ruimte van het Rijk.

Toetsing

De Spoorzone Oss, waar Amsteleind onderdeel van uitmaakt, wordt genoemd in de Ontwikkelstrategie Stedelijk Brabant binnen de Stedelijke regio 's-Hertogenbosch. In Amsteleind Noord wordt uitgegaan van een reguliere dichtheid met afwisselend (kleinschalige) appartementencomplexen en diverse niet-woonfuncties in een grotere (hoog)stedelijke omgeving (namelijk Amsteleind). Met de ontwikkeling van nieuwe woningen en voorzieningen in Amsteleind Noord wordt bijgedragen aan de binnen de uitvoeringsagenda geformuleerde inzet op (hoog)stedelijkheid in de spoorzone van Oss.

5.2.5 Ruimtelijk voorstel Brabant

In het ruimtelijk voorstel heeft de provincie Noord-Brabant een analyse gemaakt van alle ruimtelijke opgaven tot 2050.

In het Ruimtelijk Voorstel zijn tien structurerende principes gepresenteerd die samen richting geven aan een integrale ontwikkelrichting voor Brabant op weg naar 2050. Deze ontwikkelrichting vormt geen blauwdruk voor Brabant en is ook nog niet af. Brabant is immers voortdurend in ontwikkeling. Het inspelen op en integraal vormgeven aan opgaven is een continu proces. Deze integrale ontwikkelrichting is een eerste aanzet die de provincie in de komende tijd samen met haar partners een stap verder wil brengen. De tien structurerende principes zijn:

- Herstel van het water- en bodemsysteem in en tussen polders, beekdalen, flanken en ruggen.
- Water en bodem zijn sturend voor alle ruimtelijke ontwikkelingen.
- Een rijk verleden aan cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten geeft richting aan de toekomst.
- Verbetering en versterking van natuurgebieden en het natuurnetwerk;
- Goede landbouwgronden met ruimte voor duurzame hoogproductieve én extensieve natuurinclusieve landbouw.
- Vraag en aanbod van energie zo dicht mogelijk bij elkaar.
- Inzet op sterke clusters en sectoren voor een concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat.
- Realiseren van een schaalsprong in stedelijkheid.
- Beter, frequenter en sneller verbonden steden.
- Inzet op verduurzamen van bestaande dorpen en steden.

Toetsing

Op de kaart met de Ontwikkelrichting 2050 zijn de gronden van Amsteleind Noord aangeduid als goede landbouwgronden. Waarom de gronden van Amsteleind Noord geschikt zijn bevonden voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk, wordt beschreven in paragraaf 5.1.4.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Met de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk wordt een bijdrage geleverd in de schaalsprong in stedelijkheid. Bij de ontwikkeling naar een nieuwe woonwijk vormt, zoals ook in paragraaf 5.2.2 (Beleidskader Leefomgeving) is beschreven, bodem en water het uitgangspunt. Het bestaande landschap vormt het vertrekpunt voor een klimaatrobuuste woonwijk.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet strijdig is met het Ruimtelijk Voorstel.

5.2.6 Instructieregels uit verordening

De provincie Noord-Brabant heeft op 20 september 2025 de omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem.

Concept

De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie. Maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid, zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De TAM-omgevingsverordening (hierna: omgevingsverordening) wijkt op een aantal punten af van de Interim omgevingsverordening, zoals die gold voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De wijzigingen worden beschreven in hoofdstuk 6 van de toelichting op de TAM-omgevingsverordening. Een relevante wijziging voor onderhavige ontwikkeling is dat de gebieden Verstedelijking afweegbaar zijn vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen.

Rechtstreeks werkende regels

In hoofdstuk 3 bevat de omgevingsverordening enkele rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening heeft provincie instructieregels voor het omgevingsplan van gemeenten opgenomen. Deze instructieregels zijn opgenomen vanuit provinciaal belang. Met een instructieregel borgt de provincie dat (delen van) het provinciaal beleid bij de vaststelling van het omgevingsplan worden betrokken en blijft er afwegingsruimte voor gemeenten om eigen beleid te voeren.

Relevante werkingsgebieden binnen het plangebied

Het plangebied van Amsteleind Noord ligt op dit moment in ‘landelijk gebied’. Ook ligt het plangebied in gebied dat in de verordening is aangeduid als ‘cultuurhistorische waarden’.

Relevantie omgevingsverordening voor onderhavig initiatief

De omgevingsverordening stelt een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hier wordt hieronder eerst aan getoetst. Vervolgens wordt ingegaan op de regels die gelden vanwege de aard van de ontwikkeling; de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in dat wat nu is aangeduid als landelijk gebied en de specifieke regels over cultuurhistorische waarden.

<u>Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (art. 5.7)</u>

In artikel 5.7 van de omgevingsverordening is bepaald dat een omgevingsplan bij een evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met diverse basisprincipes: zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9), en meerwaardecreatie (artikel 5.10). Hieronder wordt op hoofdlijnen aan deze basisprincipes getoetst. Een concretere toetsing aan het diep, rond en breed kijken, wat raakvlakken heeft met de lagenbenadering (diep) en meerwaardecreatie (rond), is al onderbouwd in paragraaf 5.2.1van deze motivering.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om te voorkomen dat sprake is van onnodig nieuw ruimtebeslag, dienen eerst de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving optimaal benut te worden. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat

toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De gemeente Oss spant zich om binnenstedelijke locaties te herontwikkelen naar locaties voor woningbouw. Dit is echter niet toereikend om invulling te kunnen geven aan de grote woningbouwopgave van ongeveer 8.500 woningen tot 2040 in de gemeente Oss. Daarvoor moet plek worden gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied. Amsteleind Noord biedt kansen om aansluitend op de bestaande stedelijke structuur van woonwijken, de hoofdontsluitingen van weg en spoor en op relatief korte afstand van het stadscentrum een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. In 2023 is er binnen Oss-West voor gekozen om te focussen op herontwikkeling van het zuidelijk deel van Oss-West, te weten in Amsteleind Noord en Amsteleind Zuid, en de eerder voorziene gebieden (ten noorden van de Hoolbeemdweg) te laten vervallen. Hiermee is sprake van een compactere stadsuitbreiding dan in eerdere plannen het geval was. Dit sluit goed aan op de compacte opzet van een stad als Oss. In de laddertoets, welke wordt beschreven in paragraaf 5.1.4.2, wordt dieper ingegaan op de keuze voor deze locatie en de woningbouwbehoefte.

De keuze om ten westen van het bestaand stedelijk gebied als uitleglocatie te gebruiken is mede ingegeven door het feit dat dit deel van het (nu nog) buitengebied in vergelijking met andere delen van het buitengebied van Oss, met uitzondering van het weidevogelgebied, relatief minder waarden en aandachtspunten kent op het gebied van landschap, cultuurhistorie, natuur en milieu-belemmeringen. Met de waarden die aanwezig zijn in Amsteleind Noord wordt rekening gehouden, zoals beschreven in paragraaf 5.2.1 (toets aan de Brabantse Omgevingsvisie; zie Diep). Een belangrijk onderdeel hiervan is dat het principe van bodem en water sturend als uitgangspunt is genomen bij het opstellen van het stedenbouwkundig raamwerk. Daarnaast blijkt uit de beoordeling van effecten van Amsteleind Noord op de omgeving in hoofdstuk 6 van deze motivering dat een veilige en gezonde leefomgeving kan ontstaan.

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk wordt, zoals beschreven in paragraaf 5.2.1(toets aan de Brabantse Omgevingsvisie; zie Rond) niet alleen aan economische voordelen gedacht, maar is ook aandacht voor mens en natuur. De nieuwe woonwijk Amsteleind Noord biedt toekomstige bewoners en bewoners van omliggende woonwijken een prettige en veilige en gezonde leefomgeving om te wonen, elkaar te ontmoeten en te recreëren. Er is aandacht voor het inspelen op de klimaatverandering; de wijk wordt zodanig ingericht dat die bestand is tegen het veranderende klimaat (klimaatadaptatie). De robuuste groenzone die in het plan is opgenomen speelt niet alleen een rol van betekenis in de beleving en gezondheid van bewoners, maar ook in klimaatadaptatie en versterking van de biodiversiteit. Met de prioriteit die daarnaast gegeven wordt aan de fiets, en de nabijheid van voorzieningen, wordt het fietsgebruik gestimuleerd, wat een positieve bijdrage kan hebben op de CO-2 uitstoot.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 5.11)

In artikel 5.11 van de omgevingsverordening is bepaald dat een (omgevingsplan dat een) ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Ook moet de uitvoering financieel, feitelijk en juridisch geborgd zijn in het omgevingsplan of moeten de afspraken uit het regionaal overleg worden nagekomen (art. 5.11, lid 2, lov).

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan onder meer de volgende aspecten omvatten: de op grond van de verordening verplichte landschappelijke inpassing en/of het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land.

Het afsprakenkader voor landschappelijke inpassing is in januari 2013 vastgesteld als kader dat eerder bedoeld was om uitleg te geven aan de regels over de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in de Verordening ruimte die toen gold. Het afsprakenkader geldt nog steeds. De ontwikkeling van Amsteleind Noord zal een aantal jaar duren en vindt plaats op basis van een stedenbouwkundig plan. Zoals al uiteengezet is dit stedenbouwkundig plan de recentste stap in een langere geschiedenis van planvorming voor woningbouw op de gekozen locatie. De ontwikkeling van Amsteleind Noord is bedoeld om te voorzien in een substantieel deel van de gemeentelijke woningbehoefte. Om die reden is de ontwikkeling van Amsteleind Noord te karakteriseren als een planmatige stedelijke ontwikkeling. De landschappelijke inpassing van planmatige stedelijke ontwikkelingen vereist een storting in een landschapsfonds of een bijdrage in natura aan een project dat het landschap versterkt. De investering in de fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap, ongeacht of dit in de vorm van storting in een fonds of in natura plaatsvindt) moet, op grond van het afsprakenkader voor de landschappelijke inpassing, minimaal 1% van de gronduitgifteprijs bedragen. De voorlopige grondexploitatie laat op dit moment zien dat 1% van de gronduitgifteprijs uitkomt op een vereiste investering van ongeveer € 600.000,- in kwaliteitsverbe-

Concept

tering van het landschap. Met de volledige ontwikkeling van Amsteleind Noord is namelijk een grondexploitatie van ongeveer € 60 miljoen gemoeid en 1% van € 60 miljoen is € 600.000, -. Voor deze investering is gemeentelijk budget gereserveerd. Het geld wordt gedeeltelijk worden gestort in een fonds voor de verbetering van de kwaliteit van het landschap omdat er ook fysieke maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het landschap genomen worden. De fysieke maatregelen vragen om een investering van €192.453,00, exclusief btw. Dat betekent dat een bedrag van €407.547,00, exclusief btw (€600.000,00 - €192.453,00 = €407.547) in het fonds gestort wordt. Om tot een efficiënt en aantrekkelijk gebruik van gronden in Amsteleind Noord wordt de eerste 50 meter, gerekend vanaf de westelijke plangrens van Amsteleind gebruikt voor de fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap omdat hier wegens het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzend terrein geen langdurig menselijk verblijf plaats mag vinden.

In paragraaf 6.9.2.3 van deze motivering is beschreven dat ten behoeve van de ontwikkeling van Amsteleind Noord een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. Deze kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden in de vorm van een storting in een fonds voor kwaliteitsverbetering of in de vorm van fysieke ingrepen buiten het plangebied. Die fysieke ingrepen moeten gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Gedeeltelijk wordt, door de realisatie van de landschappelijke zone, fysiek ingegrepen op het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Daarnaast is gekozen voor een verplichte storting in het gemeentelijk groenfonds, aangezien er sprake is van beperkingen in grondeigendommen, waardoor nu niet direct een project aan te wijzen valt waarin een bedrag kan worden geïnvesteerd. In de regels van deze omgevingsplanwijziging is de verplichte storting in het gemeentelijk groenfonds opgenomen.

<u>Duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 5.55) en afwijkende regels stedelijke ontwikkeling (art. 5.56)</u>

Naast de algemene regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat de omgevingsverordening ook specifieke regels voor stedelijke ontwikkeling en mobiliteit. Eén van die regels gaat over een duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 5.55).

Art. 5.55, lid 1:

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

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

Art. 5.55, lid 2:

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

a. *een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met aandacht voor een natuurinclusieve inrichting en een veilige en gezonde leefomgeving;*
b. *toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
c. *optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
d. *rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
e. *de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en*
f. *wordt bijgedragen aan een circulaire economie door invulling te geven aan de toepassing van industrieel, demontabel bouwen en het gebruik van duurzame biobased materialen.*

Onderhavige ontwikkeling is voorzien in gronden die nu zijn aangeduid als ‘landelijk gebied’ en dus niet als ‘stedelijk gebied’. Artikel 5.56 van de omgevingsverordening bevat een afwijkende regeling voor een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen ter plaatse van Landelijk gebied als:

a. *binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
b. *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
c. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
d. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;*
e. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en*
f. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.*

Zoals al hierboven is beschreven, gebruikt de gemeente Oss diverse binnenstedelijke locaties (in de Spoorzone Oss) om invulling te geven van aan de grote woningbehoefte. Deze plekken zijn echter niet toereikend om aan de totale woningbehoefte van 8.500 woningen in Oss tot 2040 te kunnen voldoen. Amsteleind Noord biedt kansen om aansluitend aan bestaand stedelijk gebied, en in aansluiting op de hoofdontsluitingen van weg en spoor en in nabijheid van het stadscentrum een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. De focus op Amsteleind Noord en Amsteleind Zuid (dit laatste is het gebied ten zuiden van Amsteleind Noord) zorg voor een compactere uitbreiding dan wat voorheen het geval was, waarbij ook gronden ten noorden van de Hoolbeemdweg in beeld waren voor stadsuitbreiding. Bovendien sluiten Amsteleind Noord (en Amsteleind Zuid) aan op de binnenstedelijke ontwikkelgebieden in de Spoorzone Oss (zie Figuur 5-2). Bij de ontwikkeling en invulling van Amsteleind Noord wordt rekening gehouden met onder andere de aanwezige cultuurhistorische waarden, de omliggende bedrijven en het bestaande voorzieningenaanbod in de omgeving. Dit biedt mede input voor het creëren van een veilige en gezonde leefomgeving. Het relatief groene karakter van Amsteleind Noord biedt aanvullende woonmilieus ten opzichte van de binnenstedelijke woonmilieus in Oss. Ook biedt het een meer geleidelijke overgang richting het landelijk gebied. Daarnaast wordt de nieuwe woonwijk landschappelijk ingepast, waardoor een goede visuele relatie met het landelijk gebied zal ontstaan.

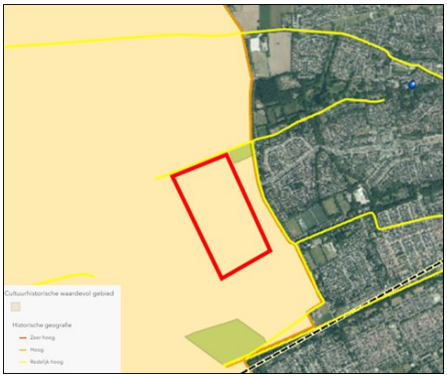
Figuur 5-2: Situering Amsteleind (nr. 1) t.o.v. binnenstedelijke ontwikkellocaties in de Spoorzone Oss (nr. 2 t/m 8)

De maximale 1.000 woningen in Amsteleind Noord passen binnen de regionale afspraken en zijn in regionale context geaccordeerd.

Verzocht wordt aan de provincie Noord-Brabant om het landelijk gebied en stedelijk gebied te herbegrenzen zodat de woningbouwontwikkeling Amsteleind Noord plaats zal vinden binnen het stedelijk gebied. Op de verbeelding is dit zichtbaar door middel van de aanduidingen ‘te verwijderen landelijk gebied’ en ‘toe te voegen stedelijk gebied’.

<u>Cultuurhistorische waarden (art. 5.44)</u>

In de omgevingsverordening stelt de provincie dat een omgevingsplan ter plaatse van cultuurhistorische waarden mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart, en regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing. Ook dient het omgevingsplan bij de toedeling van functies en activiteiten rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en kernmerken en betrekt daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.



Figuur 5-3 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (herziening 2024), de indicatieve begrenzing van het plangebied is rood omlijnd (Provincie Noord-Brabant)

Het plangebied ligt in het cultuurhistorisch waardevolle gebied Beerse Overlaat. Dit is een overlaatsysteem dat eeuwenlang is gebruikt bij de regulering van het water in de Maas. De cultuurhistorische waarden zijn met name gelegen in de dijken, kades, weteringen (Hertogswetering, de Roode Wetering), eendenkooien, en huizen op terpen. Voornoemde elementen zijn echter niet aanwezig in Amsteleind Noord.

Zoals ook uit paragraaf 5.2.1 blijkt, heeft de ontwikkeling van Amsteleind Noord gevolgen voor een deel van het cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Beerse Overlaat omdat een deel van de openheid van dit gebied verloren gaat door de woningbouw in Amsteleind, aan de rand van de Beerse Overlaat. De woningbouw vindt plaats op de dekzandrand, een zone die in het verleden al deels is verstoord door eerdere bebouwing. Hierdoor blijft het kerngedeelte van de Beerse Overlaat, met zijn kenmerkende openheid en grotendeels onbebouwde karakter, behouden. Bovendien is door de ontwikkeling van Amsteleind (Noord), aan de rand van de Beerse Overlaat, sprake van een minder groot ruimtebeslag op de Beerse Overlaat, vergeleken met de situatie dat elders in de Beerse Overlaat (woningbouw)ontwikkeling zou plaatsvinden. Met de brede groenzone in Amsteleind Noord wordt een visuele relatie gecreëerd met het aangrenzende polderlandschap.

Amsteleind Noord heeft verder geen cultuurhistorische verkaveling waar rekening mee moet worden gehouden. De historische verkaveling bevindt zich voornamelijk ten oosten en zuiden van het plangebied. Historisch groen is alleen buiten het plangebied aanwezig; ten oosten en ten zuiden ervan. Binnen het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Amsteleind Noord bevindt zich ten westen van aardkundig waardevol gebied Peelrandbreukstelsel. Er worden geen effecten op het aardkundig waardevolle gebied verwacht.

Wel is de Brandstraat aangeduid als cultuurhistorisch waardevol lijnelement, met een redelijke hoge historische geografie. De ontwikkeling van Amsteleind Noord leidt echter niet tot effecten op de Brandstraat. Het tracé van de Brandstraat wordt niet gewijzigd en bebouwing en ook beplanting aan die straat blijven zoveel mogelijk in stand.

De cultuurhistorische waarden in de omgeving zijn mede gebruikt als input voor het stedenbouwkundig raamwerk. Zodoende wordt rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige cultuurhistorisch waarden.

5.2.7 Conclusie

Gelet op de toetsing aan de provinciale beleidsstukken wordt geconcludeerd dat het initiatief aansluit op het provinciale beleid.

5.3 Beleid waterschap

5.3.1 Waterschapsverordening/onderhoudsverordening

Amsteleind Noord ligt in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. In de Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024 geeft het waterschap aan welke activiteiten wel en niet mogen en welke plichten er zijn. De verordening stelt regels aan activiteiten bij oppervlaktewateren, activiteiten bij waterkeringen, activiteiten in bergingsgebieden en activiteiten met grondwater.

Voor de aanleg van oppervlaktewater en ondersteunende kunstwerken geldt op grond van artikel 2.2, vierde lid, in principe een vergunningplicht. Als het echter gaat om het aanleggen, verbreden of verdiepen van een c-water buiten de beschermingszone bij een a-watergang en buiten een beschermd gebied, attentiegebied en wijstgebied, waarbij geen directe verbinding ontstaat tussen verschillende peilvakken, dan is geen vergunning nodig (artikel 2.104, eerste lid). Ook is geen vergunning nodig als het gaat om het aanleggen van een poel als deze een oppervlakte heeft van maximaal 5.000 m^2, niet dieper is dan de gemiddeld laagste grondwaterstand, maximaal 1,20 m diep is, aan de noordzijde een taludhelling heeft van mimimaal 1:5 en aan de andere zijden dan de noordzijde een taludhelling heeft van minimaal 1:3 (artikel 2.104, tweede lid).

Voor de omgang met overtollig hemelwater houdt het waterschap in de meeste gevallen de volgende voorkeursvolgorde aan: 1 hergebruik => 2 vasthouden/infiltreren => 3 bergen en (vertraagd) afvoeren => 4 afvoeren naar het oppervlaktewater => 5 afvoeren naar de riolering (Toelichting op artikel 2.147). Indien water wordt geloosd in een oppervlaktewater is in principe een vergunning nodig op grond van artikel 2.2, vijfde lid. Echter, artikel 2.137 biedt een uitzondering op dat verbod. Er is onder andere geen vergunning nodig als het verhard oppervlak toeneemt met 500 m^2 tot maximaal 10.000 m^2, en er compenserende maatregelen worden getroffen om de versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan in de vorm van een bergingsvoorziening, welke voldoet aan de rekenregel zoals opgenomen in artikel 2.137, vierde lid, sub b.

Toetsing

In Amsteleind Noord is in de huidige situatie een a-watergang aanwezig. Deze ligt aan de oost- en zuidzijde van Amsteleind Noord. Het plangebied grenst teven ook aan een b-watergang aan de westelijke zijde en een klein gedeelte ten zuiden van het plangebied.

In de toekomstige situatie kan in Amsteleind Noord in de robuuste groenzone nieuw oppervlaktewater worden aangelegd. De waterschapsverordening bevat regels over o.a. het aanleggen van oppervlaktewateren. Afhankelijk van het oppervlak van het toekomstig oppervlaktewater, de diepte en de taludhellingen, zal wel of geen vergunning nodig zijn voor de aanleg. Deze zaken zullen in een latere fase, na vaststelling van voorliggende omgevingsplanwijziging, duidelijk worden.

Figuur 5-4: aanwezige type watergangen (uitsnede legger waterschapsverordening Aa en Maas 2024)

De uitzondering op de vergunningplicht uit artikel 2.104, eerste lid, is niet van toepassing op het plangebied. Hoewel Amsteleind Noord *niet* ligt in een beschermd gebied, attentiegebied en wijstgebied, en het nieuwe oppervlaktewater in Amsteleind Noord vermoedelijk niet in de beschermingszone bij de bestaande a-watergang (welke ligt aan de oost- en zuidzijde van Amsteleind Noord) wordt voorzien, ligt Amsteleind Noord wel in twee verschillende peilgebieden. Bij de aanleg van nieuw oppervlaktewater in het plangebied zal het toekomstig oppervlaktewater in elk geval in twee peilgebieden worden aangelegd, waardoor twee peilgebieden verbonden zullen worden. Daardoor is artikel 2.104, eerste lid, niet van toepassing.

Voor zover gebruik wordt gemaakt van bouwvlakken binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de hierboven genoemde wateren en de eventuele beschermzone.

Afvloeiend hemelwater zal volgens de voorkeursvolgorde van het waterschap worden verwerkt; 1 hergebruik => 2 vasthouden/infiltreren => 3 bergen en (vertraagd) afvoeren => 4 afvoeren naar het oppervlaktewater => 5 afvoeren naar de riolering. Om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan is in de regels

van voorliggend omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen. Zodoende is geen sprake van een vergunningplicht voor het lozen van (hemel)water.

5.3.2 Conclusie

Ten aanzien van de waterschapsverordening worden geen belemmeringen verwacht voor het planvoornemen.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Oss-West

Op 24 februari 2022 is de 'Structuurvisie Oss-West' (hierna: structuurvisie) vastgesteld door de raad van de gemeente Oss. De structuurvisie maakt de aanleg van een wijk met ongeveer 3.000 woningen ten westen van Oss mogelijk, waar de toekomstige bewoners in een aantrekkelijke omgeving kunnen wonen, elkaar kunnen ontmoeten en waar plek is voor inwoners uit alle inkomenscategorieën. Sinds de vaststelling van de structuurvisie zijn de uitgangspunten voor de uitleglocatie aan de westzijde van Oss op meerdere punten gewijzigd en is er een naam gegeven aan de nieuwe wijk: Amsteleind. Bij besluit van de raad, genomen op 6 juli 2023, is het structuurvisiegebied voor de uitleglocatie gewijzigd. Daarnaast is het uitgangspunt opgenomen om het zuidelijk deel van Amsteleind stedelijk in te richten. Deze wijzigingen zijn met het 'Addendum Structuurvisie Oss-West' in de structuurvisie doorgevoerd.

Beoordeling

De structuurvisie Oss-West beschrijft de beoogde ontwikkeling van de wijk Amsteleind. Amsteleind Noord, waar de omgevingsplanwijziging op toeziet, is een onderdeel van deze wijk. Hiermee past het initiatief binnen de structuurvisie Oss-West.

5.4.2 Omgevingsvisie gemeente Oss 2040 (ontwerpversie)

Op 14 januari 2025 is de ontwerpversie van de Omgevingsvisie gemeente Oss gepubliceerd. Deze ligt ter inzage tot 27 februari 2025. De visie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid voor de komende jaren. Daarnaast wordt beschreven hoe daar op hoofdlijnen invulling aan wordt gegeven.

Het toekomstbeeld voor de gemeente Oss in 2040 vertaalt zich in vier kernambities, die de basis van de omgevingsvisie vormen:

1. Toekomstbestendige verstedelijking en vitale kernen

2. Een gezonde, veilige en gezonde leefomgeving

3. Energieneutraal, circulair en klimaatbestendig Oss in 2050

4. Ondernemend en uitnodigend Oss

<u>Toekomstbestendige verstedelijking en vitale kernen</u>

De gemeente Oss maakt een groeisprong met oog voor de menselijke maat, waardoor het voor inwoners prettig leven is in Oss. In de dorpskernen zijn sterke gemeenschappen en voorzieningen nabij en bieden een geschikte woonplek voor iedereen. De verstedelijkingsstrategie zorgt voor een stapsgewijze transformatie tot een aantrekkelijk stedelijk klimaat langs het spoor, optimaal verbonden met de regio.

<u>Een gezonde, veilige en gezonde leefomgeving</u>

Groen speelt een centrale rol in de gemeente Oss en is essentieel voor het creëren van een veilige en gezonde leefomgeving. De waarde van groen, landschap en erfgoed in zowel stedelijke als landelijke gebieden vormt de basis voor een aangenaam en prettig leven in Oss.

Concept

Energieneutraal, circulair en klimaatbestendig Oss in 2050

Oss is voorbereid op de toekomst door zowel stad als land klimaatrobuust in te richten. Op energiegebied werkt Oss aan een CO -uitstoot vrije en aardgasvrije gebouwde omgeving. Innovaties in de maakindustrie dragen bij aan een circulaire gemeente.

Ondernemend en uitnodigend Oss

Oss is een aantrekkelijke gemeente om te wonen, ondernemen en te bezoeken. De ondernemersgeest zorgt voor een levendige economie en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en inwoners. Oss profileert zich met farmacie en Life Science. Het buitengebied biedt zowel ruimte voor agrariërs als recreatie in een divers landschap met grote historische waarde.

Toetsing

Amsteleind wordt in de omgevingsvisie beschreven als onderdeel uitmakend van de spoorzone Oss. In de spoorzone wil de gemeente een aantrekkelijk stedelijk gebied creëren, waar gewoond en gewerkt wordt in het groen met een bruisend, verkeersluw stadshart op steenworp afstand. Amsteleind Noord is één van de deelgebieden binnen de spoorzone waar deze transformatie plaats zal vinden.

Door 1.000 woningen in Amsteleind Noord te ontwikkelen wordt bijgedragen aan de schaalsprong die Oss wil realiseren in verstedelijking richting 2040. Het streven is een groene, duurzame en gezonde woonwijk te ontwikkelen, waarbij het bestaande landschap als uitgangspunt wordt gebruikt.

Bij de realisatie van Amsteleind wordt invulling gegeven aan klimaatverandering, energietransitie, verbetering van biodiversiteit, milieukwaliteit van bodem, water en lucht en voor duurzaam, circulair materiaalgebruik.

Er zijn diverse methoden voor het toetsen van de maatregelen op bijdragen aan bovengenoemde opgaven. Voor gebouwde omgeving (gebied en gebouw) met o.a. energie, milieu, gezondheid, is dat GPR. Het ontwerp voor Amsteleind moet voldoen aan een GPR Gebied-score van gemiddeld 8,0. Met de GPR-methode kunnen deze aspecten worden gecombineerd voor het meetbare en tastbaar maken op gebieds- en gebouwniveau.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van Amsteleind Noord past binnen de gemeentelijke omgevingsvisie.

5.4.3 Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied Oss

De Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied Oss zet de toekomstvisie en strategie uiteen voor het buitengebied van de gemeente Oss. De concrete uitwerking vindt in de komende jaren plaats in de programma's die onderdeel worden van de integrale Omgevingsvisie voor geheel Oss.

De gebiedsvisie gaat in op de deelgebieden (Maasoever, polder, denkzand) en de thema's die spelen in het buitengebied. Daarbij wordt geschakeld op twee assen. Horizontaal speelt de benutting en verdeling van de ruimte. Verticaal spelen de effecten van het gebruik op lucht, water - boven- en ondergronds-, en bodem. Er worden keuzes gemaakt voor beide assen afzonderlijk en vanuit hun onderlinge interactie. Daartoe worden 6 thema's onderscheiden: de transitie van de landbouw, de energietransitie, natuurontwikkeling, recreatie & toerisme, water, bodem & lucht en goed woon- en leefklimaat.

Gemeente Oss erkent de veranderende dynamiek van het buitengebied, met nadruk op duurzaamheid en het creëren van een nieuw evenwicht tussen stedelijke en landelijke gebieden. Hiervoor beschrijft de gebiedsvisie ontwikkelingen en ambities. De gemeente Oss streeft in de visie naar een klimaatrobuust en biodivers buitengebied, een functioneel landschap voor productie en recreatie, en een gezonde, beleefbare omgeving. Gemeente Oss zoekt een balans tussen het buitengebied als leefgebied en productiegebied, waarbij combinaties van functies worden verkend en soms duidelijke keuzes worden gemaakt. Daarbij wordt ook geconcentreerd op de verstedelijkingsopgave aan de randen van het buitengebied. De visie benadrukt de noodzaak van samenwerking, innovatie en verantwoordelijkheid om de uitdagingen van klimaatverandering, biodiversiteit en duurzame ontwikkeling aan te pakken.

Beoordeling

Concept

Het initiatief is beoogd aan de rand van het buitengebied. Ook zorgt het initiatief voor een goed woon- en leefklimaat in de gemeente Oss. Daarbij wordt het initiatief klimaatrobuust en bodem en water sturend. Het initiatief past hiermee binnen de Structuurvisie Vitaal Buitengebied.

5.4.4 Woonbeleid

In Oss is in de afgelopen jaren veel beleid vastgesteld op het gebied van wonen. Dit komt voort uit de Woonvisie Oss 2020 en de Woonagenda Oss 2022-2024, daar is de ambitie vastgelegd om te werken aan Oss als complete woongemeente, met een comfortabele woningvoorraad, waarmee Oss een (t)huis voor alle inwoners biedt en tegelijkertijd de (regionale) woonfunctie van Oss verder versterken.

Het speerpunt van dit beleid is om mensen die willen starten met hun wooncarrière de kans te bieden op een passende en betaalbare woning en om doorstroming te bevorderen. Daarvoor weegt en bewaakt de gemeente Oss continu de kwaliteit, betaalbaarheid en haalbaarheid van woningbouwprojecten. Daarom is in de Woonagenda de volgende segmentverdeling afgesproken voor het totale woningbouwprogramma:

- 30% sociale huur;
- 10% middeldure huur;
- 40%betaalbare koop; en
- 20% overig.

Het woonbeleid zet met name in op het bouwen voor diverse doelgroepen: starters, senioren en kleinere huishoudens. Om dit te kunnen doen, zet de gemeente Oss vanuit de Woonagenda in op realisatie van de afspraken uit de Regionale Woondeal. Voor Oss betekent dat tot 2030 een toevoeging van 5.200 woningen aan de woningvoorraad.

Ook gaat de gemeente de spoorzone van Oss verder verstedelijken en zet in op het realiseren en behouden van (koop)woningen voor kleine huishouden. Dit doet de gemeente door bij huurwoningen een instandhoudingstermijn af te spreken en voor koopwoningen zoekt naar een methode om woningen in prijsklassen beschikbaar te houden voor inkomensgroepen. Hiervoor is in 2022 de opkoopbescherming ingevoerd in vijf Osse wijken. Ook wordt er gezocht naar innovatieve woonvormen en/of financieringsconstructies om deze doelgroepen van het woonbeleid beter te faciliteren. Om bij te dragen aan de ambitie van Oss als complete woongemeente, zijn in het afgelopen jaar onder andere het CPO-beleid, het beleid voor mantelwonen en de Woonzorgvisie vastgesteld.

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

Beoordeling

Het initiatief voorziet in verschillende woningen, gericht op verschillende doelgroepen. Dit voorziet in doorstroming op de woningmarkt. Ook hanteert het initiatief het woningbouwprogramma uit de woonagenda. Het initiatief past hiermee binnen het woonbeleid van de gemeente Oss.

5.4.5 Klimaat

5.4.5.1 Koersnota Klimaatadaptatie

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

Concept

In september 2023 is de koersnota Klimaatadaptatie vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. In de koersnota staat de ambitie voor klimaatadaptatie: in 2050 wil Oss een klimaatrobuuste en biodiverse gemeente zijn. Daarvoor zijn doelen opgesteld op het gebied van water, verkoeling en robuuste ecosystemen.

Water

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

Verkoeling

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

Robuuste ecosystemen

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

5.4.5.2 Osse Maatlat

Daarnaast bestaat er de Osse Maatlat. Met de Osse Maatlat worden criteria uitgewerkt voor het toepassen van maatregelen voor vergroening en klimaatadaptatie. De Osse Maatlat is een lokale uitwerking van de landelijke Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. De Osse Maatlat richt zich op drie thema's: groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De normen van de Osse Maatlat gelden voor alle gebiedsontwikkelingen; nieuwbouw en herinrichtingen. Veel normen zijn ingedeeld in een minimaal te behalen niveau en hoger ambitieniveau (plus niveau). Dit fungeert als bandbreedte waaraan een ontwikkeling moet voldoen. Voorbeelden van normen zijn onder andere een minimaal percentage groen per inwoner, minimaal percentage schaduw op verblijfsplekken en voet- en fietspaden, en maatregelen rondom natuurinclusief bouwen.

Beoordeling

Het bestaande landschap waar het initiatief is beoogd, is het uitgangspunt voor het initiatief. Het initiatief is een onderdeel van een samenhangend plan met robuuste groenstructuur. Klimaat, water en bodem zijn punten waar aandacht aan wordt besteed binnen het initiatief. In de regels van voorliggend omgevingsplan is onder meer een norm voor waterberging, gebaseerde op de norm uit de waterschapsverordening, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de Koersnota Klimaatadaptatie. Voor wat betreft de Osse Maatlat wil de gemeente eventueel via privaatrechtelijke weg bereiken dat uitvoering wordt gegeven aan de normen uit de Osse Maatlat.

5.4.6 Energiebeleid

Het Parijs-Akkoord, ondertekend in 2016 door 197 landen, streeft naar het beperken van de opwarming van de aarde tot 1,5 graad, en maximaal 2 graden. Dit moet worden bereikt door de uitstoot van broeikasgassen, zoals CO_2, te verminderen. De doelstellingen zijn een CO_2-reductie van 49% in 2030 en 95% in 2050, ten opzichte van 1990. Deze doelen zijn door de Europese Commissie bijgesteld naar 55% in 2030, ook bekend als de Green Deal fit for 55. In Nederland is het Parijs-Akkoord vertaald naar het nationale Klimaatakkoord van 2019, met een totale CO_2-reductieopgave van 60%, verdeeld over vijf sectoren: Elektriciteit, Industrie, Gebouwde omgeving, Mobiliteit en Landbouw en landgebruik. De EU-doelstelling is nu leidend.

Concept

Concept

Gemeentes krijgen van het Rijk de verantwoordelijkheid om regie te voeren op energievoorziening voor de sectoren Gebouwde omgeving en Elektriciteit, met als doel CO_2-uitstootvrije opwekking en een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050. Dit wordt mogelijk gemaakt door bestaande en nieuwe wet- en regelgeving, zoals de Wet Collectieve Warmtevoorziening (WCW) en de Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie (WGIW), en nieuwe rijksprogramma's. Daarnaast worden lokale overheden medeverantwoordelijk voor het regionale energiesysteem via programma's zoals het provinciale Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (pMIEK) en de provinciale Energievisie.

Oss volgt de Nationale lijn om klimaatneutraal te worden in 2050. Daarvoor is het nodig dat er gekeken wordt naar energiesystemen als geheel en de aandacht richten op de energiebronnen, de benodigde infrastructuur en energiegebruik van gebouwen (verbruik en teruglevering). Dit betekent concreet dat er aandacht besteed wordt aan de volgende onderdelen:

- Energiebesparing voor de gebouwde omgeving (verlichting, apparaten, verwarmen).
- Opwekking van hernieuwbare warmte voor de gebouwde omgeving.
- Hernieuwbare elektriciteit tot 2030 in kader van de RES-doelstelling en na 2030 ten behoeve van de gebouwde omgeving (inclusief elektrische auto's) en de balans op het elektriciteitsnetwerk (opwek en afname dicht bij elkaar brengen).
- De aanleg van de benodigde energie-infrastructuur (van warmte en elektriciteit) faciliteren of zelf realiseren.
- Opslag en conversie van warmte en elektriciteit faciliteren of zelf realiseren.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het actuele beleid in de gemeente Oss op het gebied van duurzaam opgewekte energie en de energietransitie.

Tabel 5-8: Overzicht actueel energiebeleid gemeente Oss

Doelstellingen, uitvoeringsprojecten en beleid	Datum vaststelling
Nota grootschalige opwekking van zonne-energie	Gemeenteraad: 19 december 2019
Besluit verkenning duurzame polder en invulling RES-opgave	Gemeenteraad: 28 januari 2021
Besluit in behandeling nemen zonne-energie op geluidswal en pilot Zon op parkeerplaatsen	Gemeenteraad: 3 juni 2021
RES 1.0-doelstelling: 11% energiebesparing en 1,008 PJ grootschalige elektriciteitsopwekking	Gemeenteraad: 9 juni 2021
Beleid zonne-energie: Nota zonne-energie	Gemeenteraad: actualisatie 9 juni 2021
Herziening RES-opgave: vaststelling restopgave van 0,514 PJ die wordt **met de duurzame polder**	College en middels RIB naar de gemeenteraad op 16 december 2021
Transitievisie Warmte	Gemeenteraad: 16 december 2021
Beleidsregels windenergie voor een specifieke omvang: Beleidsregels kleine windturbines	Collegebesluit: 11 januari 2022
Beleidsregels energiebesparing voor specifieke doelgroep: Verduurzamen van cultureel erfgoed	Gemeenteraad: 26 januari 2023
Beleid Financiële participatie bij grootschalige energie-opwek projecten	Gemeenteraad: 21 september 2023
Uitvoeringsagenda Energiebesparing 2024-2026	Collegebesluit: 10 oktober 2023
Kadernota Energietransitie	Gemeenteraad: 17 oktober 2024
Beleidsnota burgerinitiatieven energie	Collegebesluit: 5 november 2024

Beoordeling

Door Enexis is een reservering gemaakt voor het aansluiten op het bestaande elektranetwerk voor de eerste vier jaar van realiseren van woningen. Op basis van die reservering kunnen ongeveer 600 nieuwbouwwoningen in Amsteleind Noord van elektriciteit worden voorzien. Tijdens de eerste vier jaar wordt

het netwerk verzwaard en uitgebreid voor de gebouwen die in de daaropvolgende jaren worden gebouwd en daarmee kunnen de overige woningen in Amsteleind Noord van elektriciteit worden voorzien. Incidenteel kunnen bedrijfsgebouwen afzonderlijk in het gebied op een wachtlijst worden geplaatst. Bij het bouwen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de principes voor netbewust en netneutraal bouwen van Netbeheer Nederland.

5.4.7 Beleid ten aanzien van gezondheid, zorg en welzijn

Wonen en zorg

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

- Kwetsbare ouderen;
- Mensen met een beperking;
- Psychisch kwetsbaren;
- Kwetsbare jongeren;
- Vergunninghouders;
- En dak- en thuisloze mensen.

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

De (ruimtelijke) uitgangspunten in de woonzorgvisie zijn:

- Evenwichtige verdeling;
- Aandacht voor de woonomgeving;
- Iedereen een thuis.

Toetsingspunten (woon)-zorginitiatieven

- Voor maatschappelijke woonzorginitiatieven toetsen op informatie over:
- Een heldere omschrijving van de doelgroep (leeftijd, problematiek, kwantiteit);
- De betrokken zorgaanbieder(s);
- Welke soort(en) zorg het betreft en wat dit inhoudt;
- Kwaliteits-opleidingseisen van het zorgpersoneel;
- De zorgexploitatie, o.a. financiering vanuit Wlz, Wmo, WzD, jeugdzorg;
- Benodigde (technische) woon/zorgvoorzieningen en hulpmiddelen.

Relevante beleidsdocumenten zijn:

- Samen wonen, samen leven, samen zorgen. Samen duurzaam vooruit. De Osse visie op Wonen, Welzijn en Zorg. Vastgesteld: 2023
- Koersdocument Inwoners met een psychische kwetsbaarheid 2024-2028.
- Zorg, opvang en ondersteuning voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid. Regio Brabant Noordoost-Oost.

Voorzieningen met maatschappelijke functie

Concept

Concept

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

Maatschappelijke voorzieningen:
- Onderwijs (scholen, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven, etc.)
- Jeugdzorg (Dagbesteding, residentiële jeugdzorg, etc.)
- Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) (Dagbesteding, begeleid en beschermd wonen, woonzorgvoorzieningen, maatschappelijke opvang, etc.)
- Sport, cultuur en ontmoeten (MFA's, wijk- en dorpshuizen, sportaccommodaties, Lievekamp, etc.). Een MFA (multifunctionele accommodatie) fungeert steeds meer als een proeftuin en deze functies passen in een centrale voorziening voor ontmoeten.
- Medische zorg (Huisartsen, apotheken, verloskundigen, ziekenhuis, kraamzorg, etc.)

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

Relevante beleidsdocumenten zijn:
- Thuis in de buurt: vastgesteld in 2022; onderdeel van de visie Sociale Basis 2040, vastgesteld in 2023
- Cultuur verbindt OnSS. Vastgesteld: 2021
- Het Osse Sportakkoord 2022.
- Koersdocument Inwoners met een psychische kwetsbaarheid 2024-2028. Zorg, opvang en ondersteuning voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid. Regio Brabant Noordoost-Oost.
- Regionaal beleidskader Wet maatschappelijke ondersteuning 2024-2028
- Beleidskader Centrale huisvesting internationale werknemers (2023)
- Notitie huisvesting en integratie van vergunninghouders (lokaal, 2016) en raadsinformatiebrief draagkracht en -last (asiel)opvang en integratie (mei 2023)

De volgende beleidsdocumenten zijn nog in ontwikkeling:
- Beleidskader integraal jeugdbeleid

Gezonde (openbare) ruimte en leefomgeving

Vanuit gezondheid en sociale basis bestaat er een visie op de leefomgeving. De uitgangspunten uit dat beleid staan hieronder opgesomd.

Uitgangspunten leefomgeving en gezondheid:

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en gezondheid bevordert. Meer concreet is een gezonde leefomgeving een leefomgeving die:
- Schoon en veilig is;
- Uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten;
- Fietsen, wandelen en OV-gebruik stimuleert en zorgt voor goede bereikbaarheid;
- Ervoor zorgt dat mensen elkaar kunnen ontmoeten;
- Rekening houdt met de behoeften van de (toekomstige) bewoners en specifieke bevolkingsgroepen (kinderen, ouderen, chronisch zieken, gehandicapten, lagere inkomensgroepen);
- Een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, bodem, externe veiligheid) heeft;
- Voldoende groen, natuur en water en aandacht voor klimaatadaptatie heeft;
- Gezonde en duurzame woningen heeft;
- Een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte heeft;
- Een gevarieerd aanbod aan voorzieningen (bijvoorbeeld woningen, scholen, winkels, ontmoeting, cultuur, bedrijven, openbaar vervoersvoorzieningen, sport) heeft

Leefomgeving en de Sociale Basis

Concept

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

Relevante beleidsdocumenten zijn:
- Visie Sociale basis Oss 2040. De kracht van samen leven in Oss. Vastgesteld: 2023
- Gezond leven, goed leven. Gezondheidsbeleid 2018-2021. Verlengd: 2022 en 2023.

De volgende beleidsdocumenten zijn nog in ontwikkeling:
- Herijking speeltuinenbeleid (beleid voor spelen, bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte)

Beoordeling

Het initiatief voorziet in woningen die passend zijn in de omgeving, duurzaam en betaalbaar voor de doelgroepen. Hiervoor wordt onder andere aangesloten aan het woningprogramma. Het initiatief voorziet in een gezonde, duurzame leefomgeving met menselijke maat en collectieve voorzieningen. Wat betreft maatschappelijke voorzieningen is binnen Amsteleind Noord één centrale locatie voorzien waarbinnen onderwijs (twee basisscholen), kinderopvang, sport, cultuur en ontmoeten een plek krijgen. Samen met de scholen Filios, Saam en AVEM zullen ruimten multifunctioneel ingericht gaan worden volgens de wettelijke kaders en beleidskaders voor optimaal efficiënt en effectief gebruik. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het beleid van gezondheid, zorg en welzijn.

5.4.8 Beleid ten aanzien van landschap, natuur en biodiversiteit

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

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

In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:
- Uiterwaarden.
- Oeverwal.
- Komgebied.
- Dekzandrand.
- Dekzandrug.

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

Concept

Natuur en Biodiversiteit

Belangrijkste wettelijke kader ten aanzien van natuur en biodiversiteit is de Wet Natuurbescherming. Deze is gericht op het behoud van natuurgebieden, planten- en diersoorten. Dit is in Oss door vertaalt in verschillende gebieds- en ontwikkelingsvisies gericht op het creëren van natuur- en landschapsparken en het behouden van natuurwaarden. Daarnaast moedigt de gemeente Oss initiatiefnemers aan om rekening te houden met natuur en biodiversiteit in bouwprojecten. Ten aanzien van bijzondere bomen geldt beleid voor het behoud van specifiek waardevolle bomen.

Soortenbescherming

Ook ten aanzien van soortenbescherming is de wet Natuurbescherming een belangrijk kader ten aanzien van vereisten voor de bescherming van beschermde soorten. Daarbij geldt een verplichte toetsing van plannen op impact op beschermde soorten.

Natuurnetwerk Routekaart Groen Blauw Natuur 2017

Huidig beleid voor het versterken van het natuurnetwerk, zowel in stedelijke als landelijke gebieden. De gemeente Oss werkt aan het verbinding en versterking van natuurlijke gebieden binnen en buiten de bebouwde kom, gericht op het verbeteren van biodiversiteit, klimaatadaptatie en recreatiemogelijkheden.

Beoordeling

Het initiatief bevindt zich in het deelgebied ‘dekzandrand’. Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap, met het doel het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Het initiatief levert een tegenprestatie voor het landschap, waarbij het landschap het vertrekpunt is voor een klimaatrobuuste wijk. Er is plek voor groen, water en natuur. Het initiatief past binnen het beleid ten aanzien van Landschap, Natuur en Biodiversiteit.

5.4.9 Inrichting en beheer openbare ruimte, verkeer en parkeren

De Koersnota Mobiliteit (2023) heeft als doel het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte, het toegankelijk en bereikbaar houden van basisvoorzieningen, het verduurzamen van de mobiliteit, het versterken van het economisch vestigingsklimaat, het vergroten van de verkeersveiligheid en het terugdringen van de hinder. Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen, of deze toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor de verschillende typen wegen gelden en hoe het perceel aansluit op de openbare weg. Daarnaast is het van belang om inzicht te krijgen in de behoefte naar (extra) parkeervoorzieningen, van zowel auto als fiets, als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling en op welke wijze deze in het ontwerp worden ingepast.

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Er moet een berekening worden gemaakt of het initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Is er geen sprake van extra verkeersbewegingen, dan moet dit gemotiveerd worden toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing. Is er wel sprake van extra verkeersbewegingen, dan moet ook de huidige verkeersintensiteit van de belangrijkste wegen rondom de ruimtelijke ontwikkeling worden bepaald. Deze informatie kan uit het verkeersmodel van de gemeente Oss worden gehaald (dit kan worden opgevraagd bij de afdeling IBOR). Vervolgens moet de toekomstige verkeersintensiteit worden bepaald. Dit is de optelsom van de huidige verkeersintensiteit en de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling. Daarna moet worden getoetst of de toekomstige verkeersintensiteit past binnen het intensiteitsbereik die hoort bij de functie van de weg, zoals deze is vastgelegd in de Koersnota Mobiliteit. Als dit niet passend is, dan vormt het extra verkeer een belemmering voor het initiatief. In dat geval is het verstandig om contact op te nemen met de afdeling IBOR.

Verkeer: ontsluiting perceel

Er moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze het perceel aansluit op de openbare weg. De aansluiting moet voldoen aan de landelijke (CROW)-richtlijnen. Als de aansluiting niet voldoet, dan vormt de ontsluiting van het perceel een belemmering voor het initiatief. In dat geval is het verstandig om contact op te nemen met de afdeling IBOR.

Parkeren auto

Concept

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

Parkeren fiets

Het aantal fietsparkeerplaatsen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling moet worden berekend. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de Nota Parkeernormen (2023). In deze nota is aangegeven welke parkeernormen gelden voor de verschillende functies. Het berekende aantal fietsparkeerplaatsen moet binnen het plangebied worden gerealiseerd. Er moet inzichtelijk worden gemaakt waar deze fietsparkeerplaatsen binnen het plangebied zijn voorzien. De eisen die zijn genoemd in de Nota Parkeernormen zijn van toepassing. Als dit niet mogelijk is, dan is het verstandig om contact op te nemen met de afdeling IBOR.

Beoordeling

Het initiatief voorziet in een autoluwe wijk, waarin de fiets op alle schaalniveaus centraal staat. Ten aanzien van verkeer- en parkeren is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd, welke onder de omgevingsaspecten wordt toegelicht.

5.4.10 Conclusie

Het voorgestelde initiatief valt in lijn met het bestaande beleid van de gemeente Oss en voldoet aan de gestelde richtlijnen en verwachtingen.

6 Omgevingsaspecten

6.1 Veiligheid

6.1.1 Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (Bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar

mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (Bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:
- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

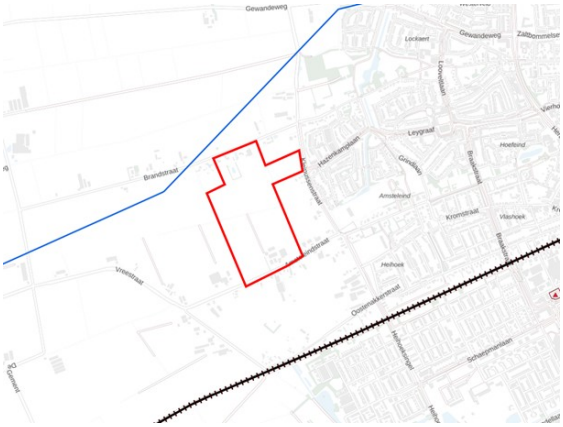
6.1.2 Toetsing

Binnen Amsteleind Noord worden onder andere woningen mogelijk gemaakt. Dit zijn (beperkt) kwetsbare gebouwen/locaties welke bescherming behoeven tegen risico's door het gebruik van transportroutes en milieubelastende activiteiten in het kader van omgevingsveiligheid.

Andersom bekeken worden in het plan voor Amsteleind Noord geen nieuwe transportroutes mogelijk gemaakt. Wel worden er binnen Amsteleind Noord onder andere bedrijfsactiviteiten toegestaan. Echter, het gaat hier niet om risicovolle activiteiten als bedoeld in Bijlage VII van het Bkl en/of milieubelastende activiteiten die een risico op het gebied van omgevingsveiligheid (voorheen externe veiligheid) als bedoeld in het Bal omvatten of risicovolle activiteiten als bedoeld in paragraaf 4.102 Bal (voorheen: vuurwerkbedrijven). Dit soort milieubelastende activiteiten zijn in de regels van voorliggende omgevingsplanactiviteit verboden.

De volgende risicobronnen zijn in de omgeving van Amsteleind Noord aanwezig (zie Figuur 6-1):
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen.
- Hoogspanningslijn Den Bosch Noord – Oss.

Concept



Figuur 6-1 Ligging risicobronnen (blauw: hoogspanningslijn en zwarte lijn met strepen: spoorlijn) ten opzichte van de indicatieve begrenzing van Amsteleind Noord (rood). Bron: Atlas Leefomgeving

Spoorlijn

Voor de spoorlijn ter hoogte van het plangebied ligt de maximale PR-10^{-6}-contour op 0 meter. Er vindt zodoende geen overlap plaats met het plangebied en er wordt dus voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Wat het groepsrisico betreft reikt het gifwolkaandachtsgebied het verst. Deze bedraagt in dit geval 300 meter aan weerszijden van het spoor. De werkelijke afstand tussen de zuidelijke grens van Amsteleind Noord en het spoor is 500 meter. Het gifwolk- en andere aandachtsgebieden overlappen dus niet met het plangebied van Amsteleind Noord.

Hoogspanningsleiding

De hoogspanningslijn Den Bosch Noord - Oss (150 kV) doorsnijdt één van de noordwestelijke percelen die aan de Brandstraat grenzen. Dit is het perceel van een bestaande woning. Hoewel een hoogspanningsleiding formeel niet aan te merken is als risicobron vanuit het aspect omgevingsveiligheid, wordt deze leiding volledigheidshalve beschouwd.

In het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan, ligt ter plaatse van deze hoogspanningsleiding de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ van de 150 kV-leiding Den Bosch noord - Oss (25 meter aan weerszijden van de leiding). Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Leiding - Hoogspanningsverbinding' is in principe geen nieuwbouw toegestaan. Het plangebied van voorliggende omgevingsplanwijziging, waarin onder andere nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, ligt in deze dubbelbestemming. Maar op gronden die in deze dubbelbestemming liggen worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt omdat het perceel toebehoort aan een bestaande woning. De bestaande woning zelf staat buiten de dubbelbestemming. De nieuwe woningen zijn op een afstand van minimaal 150 meter van de dubbelbestemming voorzien. De dubbelbestemming geeft zodoende geen beperking voor de bestaande woningen of ontwikkeling van woningen in Amsteleind Noord.

Daarnaast geldt rondom de hoogspanningsleiding Den Bosch Noord - Oss een zogenaamde indicatieve zone van 55 meter aan weerszijden van de leiding. Dit heeft te maken met magneetvelden. Binnen deze indicatieve zone moet voor nieuwe situaties in beginsel worden vermeden dat gevoelige functies hier worden gerealiseerd. Hiermee worden gebouwen bedoeld waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig kunnen verblijven (zoals scholen en kinderdagopvang). Nieuwe woningbouw (inclusief voor- en achtertuin) moet in principe ook worden vermeden binnen deze indicatieve zone.

Uit nader onderzoek kan mogelijk blijken dat de werkelijke magneetveldzone kleiner is dan voornoemde indicatieve zone (van 2 x 55 meter) en kan van een kleinere zone worden uitgegaan.

Het deelgebied in voorliggende omgevingsplanwijziging, waarin onder andere nieuwe woningen zijn voorzien, ligt op ongeveer 150 meter, en dus meer dan 55 meter ten zuiden van de hoogspanningsleiding. Zodoende vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in Amsteleind Noord.

Concept

Concept

Veiligheid in de verdere uitwerking van het voornemen

De plannen voor de bebouwing en inrichting van Amsteleind Noord worden, na vaststelling van deze omgevingsplanwijziging, verder uitgewerkt met het oog op de gronduitgifte en daadwerkelijke woningbouw. Bij die uitwerking worden de huidige ontwerpen voor Amsteleind Noord verder uitgewerkt tot concrete bouwplannen. In die uitwerking wordt, door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten, bepaald dat de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de eisen die opgenomen zijn in de zogenoemde RIBOR (Richtlijnen Inrichting en Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Oss). De RIBOR heeft onder andere betrekking op weg- en straatprofielen. Met de eis dat de openbare ruimte moet voldoen aan de RIBOR wordt onder meer geborgd dat wegen en straten in Amsteleind Noord dermate breed zijn dat zij toegankelijk zijn voor hulpdiensten.

6.1.3 Conclusie

Het initiatief voorziet voor wat betreft dit aspect in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan het omgevingsaspect veiligheid en daarmee niet tot een andere conclusie.

6.2 Water (weging van het waterbelang)

6.2.1 Kader

In de Omgevingswet is opgenomen dat ruimtelijke plannen (waaronder omgevingsplannen) die ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een weging van het waterbelang. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijv. gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de verschillende waterbeheerders.

In de weging van het waterbelang geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer aan welke rol de waterhuishoudkundige aspecten hebben gespeeld bij de besluitvorming. Daarbij wordt veelal ingegaan op de effecten van het initiatief op hemelwater(afvoer) op het (al dan niet bestaande) vuilwaterstelstel, op het grondwater en op de waterkwaliteit. Ook waterveiligheid komt aan bod, waarbij het de vraag is of het initiatief ligt in (beschermingszones) van waterkeringen.

Daarnaast kent het waterschap Aa en Maas een waterschapsverordening (Waterschapsverordening Aa en Maas 2024). De Waterschapsverordening is een aanvulling op regels uit de Omgevingswet. De waterschapsverordening is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen. De regels in de Omgevingswet en de Waterschapsverordening geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. In paragraaf 5.3.1 van deze Motivering wordt hierop ingegaan.

6.2.2 Toetsing

In de “Botsproef Amsteleind, klimaatbestendig ontwikkelen Bodem en Water gestuurd” (Bijlage 12: Botsproef Amsteleind) is de locatie voor Amsteleind in samenspraak met provincie en waterschap nader bepaald. Van een voornemen dat eerder uitging van woningbouw op de gronden ten noorden van de Brandstraat is de woningbouw in het huidige voornemen meer naar het zuiden richting spoorlijn verplaatst. Daarmee vindt woningbouw plaats op de hoger gelegen dekzandrand ten zuiden van de Brandstraat en niet in de laaggelegen komgebieden ten noorden van de Brandstraat. Dit is vanuit het oogpunt van bodem en water sturend een wenselijke ontwikkeling in het zo klimaatadaptief en toekomstgericht bouwen.

In de rapportage Grondwatermonitoring (Bijlage 13: Grondwatermonitoring Amsteleind) is een (geo)hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Daarin is inzicht verkregen in de bodemopbouw, de grondwaterstanden- en fluctuaties en de waterkwaliteit. Hieronder wordt hierop ingegaan.

Grondwater

Ook voor Amsteleind Noord geldt dat de woningbouwlocaties opgehoogd moeten worden om grondwateroverlast te voorkomen/beperken. Amsteleind Noord bevindt zich niet op de scheiding tussen hoger gelegen stedelijk gebied (hoog grondwater) en de diepere polder.

Verder is te zien dat de nieuwe waterpartijen volgens het advies van de Botsproef aan de westkant van het gebied gepland zijn. Hierdoor is er weinig kans op een verstoring (drainerende werking met risico op verdroging bovenstrooms) van het grondwater.

Waterkwaliteit

Het grondwater op dit moment kan hoofdzakelijk worden getypeerd als geïnfiltreerd regenwater. Wel zijn de gehalten aan calcium en carbonaat hoog ten opzichte van het gehalte aan sulfaat. Dit houdt in dat het grondwater door een kalkrijke bodem is gestroomd. Door sulfaatreductie zijn de sulfaatgehalten afgenomen. Dit kan op kwelwater duiden. Verder is in het grondwatermonitoringsrapport (Bijlage 13: Grondwatermonitoring Amsteleind) geconstateerd dat de samenstelling van het oppervlaktewater niet in belangrijke mate afwijkt van de grondwatersamenstelling.

Gebleken is dat de kwaliteit van het oppervlaktewater over het algemeen redelijk goed is, en overeenkomstig is aan de kwaliteit van nabij gelegen freatisch grondwater. Het freatisch grondwater in stedelijk had met name in de winter hoge stikstofgehalten.

De wens is om zoveel mogelijk ‘eigen water’ (uit het plangebied vast te houden en zo min mogelijk inlaatwater te gebruiken. Dit vanuit het oogpunt van de waterkwaliteit van het landbouwwater. Echter, bij de nieuwe ontwikkeling kan het toch raadzaam zijn om een inlaatmogelijkheid te houden vanaf de Osse Aanvoersloot, zodat als gewenst water kan worden ingelaten in het gebied. Hiermee kan worden voorkomen dat watergangen ongewenst droogvallen of dat er sloten met stilstaand water ontstaan. Stilstaand water bevordert namelijk de algengroei en gaat ten koste van de waterkwaliteit. Onder normale omstandigheden kan een scheiding van water vanuit het landbouwgebied en het stedelijk gebied wel worden toegepast, er is dan voldoende wateraanvoer vanuit het plangebied zelf of het stedelijk gebied van Oss. Er dienen dan voldoende mogelijkheden te zijn voor natuurlijke zones met waterplanten, zodat voedingsstoffen kunnen worden afgebroken. Of het scheiden van waterstromen voor de huidige ontwikkeling al goed mogelijk is, zal bij de uitwerking van het plan, in een latere fase, moeten blijken.

De ontwikkeling Amsteleind Noord heeft geen direct effect op waterkwaliteit. Het verdwijnen van bedrijfsfuncties kan wel zorgen voor een verbetering van waterkwaliteit.

Klimaatadaptatie

Amsteleind Noord kan tijdens een 70-mm-bui 18.600 m^3 water bergen (70 mm) en bij een 90-mm-bui is het gebied in staat om 23.200 m^3 water te bergen (88 mm). Bij een bui van 90 mm komt de waterdiepte bijna nergens op meer dan 3 cm. De wegen blijven begaanbaar en er is geen kans op water in panden, afstromend vanaf de weg. Het oppervlaktewater en de wadi’s worden tijdens de bui in Amsteleind Noord goed gevuld.

Om te borgen dat er waterberging wordt gerealiseerd in Amsteleind Noord en deze in stand wordt gehouden, is een verplichting opgenomen in de regels voorliggende omgevingsplanwijziging. Deze verplichting gaat uit van de realisatie en instandhouding van een waterbergingsvoorziening met een minimale inhoud van 60 mm per m^2 nieuw verhard oppervlak. Dit is de eis volgens de waterschapsverordening van het waterschap Aa en Maas. Deze eis is maatgevend ten opzichte van de eis van de gemeente in de RIBOR.

De overige spelregels uit het MER zijn, voor zover relevant voor Amsteleind Noord, allemaal ‘’uitvoeringsgerichte aspecten”. Die zaken spelen een rol bij de uitwerking van het raamwerk/stedenbouwkundig plan. Die zaken hoeven niet geborgd te worden in de regels van deze omgevingsplanwijziging.

Vuilwater

Voor de afvoer van vuilwater zal een vuilwaterriool worden aangelegd. In een latere fase zal ervoor worden gezorgd dat dit systeem voldoende capaciteit heeft om het vuilwater van de toekomstige woonwijk aan te kunnen.

Concept

Concept

Watergangen in het plangebied

In het plangebied van Amsteleind Noord liggen aan de randen van het plangebied A-watergangen en een B-watergang. De B-watergang ligt aan de westzijde van het plangebied. De A-watergang aan de oostzijde van het plangebied ligt in het plangebied. De A-watergangen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied, dus de A-watergangen nabij de Amsteleindstraat en de Brandstraat liggen buiten het plangebied en worden niet geraakt door de voorgenomen ontwikkeling. De regels van de omgevingsplanwijziging bepalen dat de A-watergang in het plangebied behouden moet blijven. Omdat de inrichting van Amsteleind Noord nog niet tot op detailniveau volledig bekend is, is nog niet volledig zeker dat de A-watergang op de huidige plek behouden kan blijven. Als behoud van de A-watergang op de huidige plek niet mogelijk is, mag de watergang gedempt worden mits elders in Amsteleind Noord of in hetzelfde peilgebied als waar de watergang gedempt wordt compensatie plaatsvindt. Compensatie houdt in dat een nieuwe A-watergang gerealiseerd wordt die dezelfde oppervlakte en dimensionering heeft als de te dempen A-watergang. Een nieuwe A-watergang moet ook op andere A-watergangen aangesloten worden om het watersysteem te laten functioneren. Compensatie van A-watergangen op de manier zoals voorgaand beschreven wordt ook afgedwongen door de regels van deze omgevingsplanwijziging.

Voor de B-watergang aan de westzijde van het plangebied geldt dat bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen, de gronduitgifte en de bouw van woningen rekening wordt gehouden met de functie van de B-watergang.

6.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen om onderhavige ontwikkeling op deze plek toe te staan. Het waterbelang is voldoende meegewogen in het planvormingsproces voor Amsteleind Noord.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan het omgevingsaspect water en daarmee niet tot een andere conclusie.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeenteactiviteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de emissie van stikstofdioxide- (NO2) of fijnstof- (PM10) concentraties. Dit is opgenomen in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3.

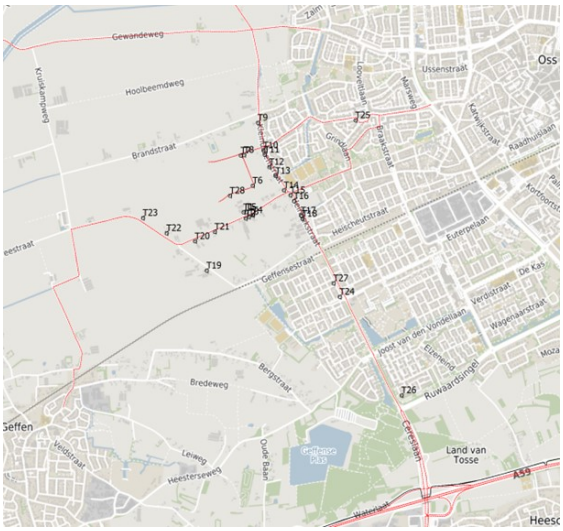
6.3.2 Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling van Amsteleind is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Amsteleind Noord en de ontwikkeling van de rest van Amsteleind niet leiden tot overschrijving van de wettelijke normen voor luchtkwaliteit. Op alle beoordelingspunten

Concept

die in het luchtkwaliteitsonderzoek (zie Bijlage 7: Luchtkwaliteitsonderzoek Amsteleind Oss) wordt voldaan aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit uit artikel 2.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Figuur 6-2 toont een overzicht van de beoordelingspunten die in het onderzoek gehanteerd zijn.



Figuur 6-2 Beoordelingspunten luchtkwaliteitsonderzoek

Op deze beoordelingspunten zijn voor de ontwikkeling van Amsteleind Noord de luchtkwaliteitswaarden uit onderstaande alinea's berekend.

Stikstofdioxide (NO_2)

In Tabel 6-1a zijn de berekende jaargemiddelde concentraties NO_2 weergegeven op maatgevende locaties. Dit betreffen de vijf toetspunten met de hoogste jaargemiddeldeconcentratie. Deze jaargemiddelde concentraties zijn in de onderstaande tabellen te zien.

Tabel 6-1a: Hoogst berekende jaargemiddelde concentraties NO_2 voor Amsteleind Noord, afronding kan ervoor zorgen dat de bronconcentratie plus de achtergrondconcentratie een decimaal kan afwijken van de jaargemiddeldeconcentratie

Beoordelingspunt	Jaargemiddeldeconcentratie [µg/m³]	Achtergrondconcentratie [µg/m³]	Concentratie afkomstig uit bron [µg/m³]
T26	12,1	10,5	1,6
T16	11,6	9,9	1,7
T10	11,5	9,8	1,7
T17	11,5	9,9	1,6
T11	11,4	9,8	1,6

Uit Tabel 6-1a blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties NO_2 (ruim) onder de van kracht zijnde omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentratie NO_2 liggen (40 µg/m³).

De omgevingswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO_2 mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden. Uit de berekeningen blijkt dat deze omgevingswaarde in geen van de onderzochte situaties meer dan 18 keer wordt overschreden.

Daarnaast voldoen de berekende jaargemiddelde concentraties NO_2 aan de toekomstige rijksomgevingswaarde voor NO_2 (20 µg/m³).

Planeffect

Het grootste effect van Amsteleind Noord op NO2 vindt plaats langs de nieuwe ontsluiting. Hier neemt de concentratie stikstof toe met maximaal 2 µg/m³ tot maximaal 12 µg/m3. Langs bestaande wegen buiten het plangebied is het effect van Amsteleind Noord kleiner (Tabel 6-1b): max 1,6 µg/m³.

Tabel 6-1b: Toename concentratie NO_2 op wegen buiten plangebied na realisatie van Amsteleind Noord.

Beoordelingspunt	Jaargemiddeldeconcentratie Achtergrond [µg/m³]	Jaargemiddeldeconcentratie Plan Amsteleind[µg/m³]	Planeffect [µg/m³]
Kleinussenstraat ten noorden van Parkway	9,8	10,9	1,1
Kleinussen-Heihoekstraat	9,8/9,9	10,5-11,5	0,6-1,6
Heihoeksingel	9,9	10,8	0,9

Fijnstof (PM_{10})

In Tabel 6-2a zijn de berekende jaargemiddelde concentraties PM_{10} weergegeven op de maatgevende locaties (exclusief de correctie voor zeezout). Dit betreffen de vijf toetspunten met de hoogste jaargemiddelde concentratie. Deze jaargemiddelde concentraties zijn in de onderstaande tabellen te zien.

Tabel 6-2a: Hoogst berekende jaargemiddelde concentraties PM10 voor Amsteleind Noord, afronding kan ervoor zorgen dat de bronconcentratie plus de achtergrondconcentratie een decimaal kan afwijken van de jaargemiddeldeconcentratie

Beoordelingspunt	Jaargemiddeldeconcentratie [µg/m³]	Achtergrondconcentratie [µg/m³]	Concentratie afkomstig uit bron [µg/m³]
T13	14,5	14,2	0,3
T11	14,5	14,2	0,3
T10	14,5	14,2	0,3
T16	14,5	14,2	0,3
T9	14,4	14,2	0,2

Uit Tabel 6-2a blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties PM_{10} (ruim) onder de van kracht zijnde omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM_{10} liggen (40 µg/m³).

De omgevingswaarde voor de uurgemiddelde concentratie PM_{10} mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Uit de berekeningen blijkt dat deze omgevingswaarde in geen van de onderzochte situaties meer dan 35 keer wordt overschreden.

Daarnaast voldoen de berekende jaargemiddelde concentraties PM_{10} aan de toekomstige rijksomgevingswaarde voor PM_{10} (20 µg/m³).

Planeffect

Het grootste effect van Amsteleind Noord op PM10 vindt plaats langs de nieuwe ontsluiting. Hier neemt de concentratie fijn stof toe met maximaal 0,4 µg/m^3 tot maximaal 14,5 µg/m3. Langs bestaande wegen buiten het plangebied is het effect van Amsteleind Noord kleiner (Tabel 6-2b): max 0,3 µg/m^3.

Tabel 6-2b: Toename concentratie PM10 op wegen buiten plangebied na realisatie van Amsteleind.

Beoordelingspunt	Jaargemiddeldeconcentratie Achtergrond [µg/m^3]	Jaargemiddeldeconcentratie Plan Amsteleind[µg/m^3]	Planeffect [µg/m^3]
Kleinussenstraat ten noorden van Parkway	14,2	14,4	0,2
Kleinussen-Heihoekstraat	14,2	14,5	0,3
Heihoeksingel	14,2	14,3	0,1

Zeer fijnstof ($PM_{2,5}$)

In Tabel 6-3a zijn de berekende jaargemiddelde concentraties $PM_{2,5}$ weergegeven op de maatgevende locaties. Dit betreffen de vijf toetspunten met de hoogste jaargemiddeldeconcentratie. Deze jaargemiddelde concentraties zijn in de onderstaande tabellen te zien.

Tabel 6-3a: Hoogst berekende jaargemiddelde concentraties PM2,5 voor Amsteleind Noord, afronding kan ervoor zorgen dat de bronconcentratie plus de achtergrondconcentratie een decimaal kan afwijken van de jaargemiddeldeconcentratie

Beoordelingspunt	**Jaargemiddeldeconcentratie [µg/m^3]**	**Achtergrondconcentratie [µg/m^3]**	**Concentratie afkomstig uit bron [µg/m^3]**
T12	7,8	7,8	0,0
T9	7,8	7,8	0,0
T18	7,8	7,8	0,0
T25	7,8	7,8	0,0
T6	7,8	7,8	0,0

Uit Tabel 6-3a blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties $PM_{2,5}$ (ruim) onder de van kracht zijnde omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ liggen (25 µg/m^3).

Daarnaast voldoen de berekende jaargemiddelde concentraties $PM_{2,5}$ aan de toekomstige rijksomgevingswaarde voor $PM_{2,5}$ (10 µg/m^3).

Planeffect

Het grootste effect van Amsteleind Noord op PM2,5 vindt plaats langs de nieuwe ontsluiting. Hier neemt de concentratie zeer fijn stof toe met maximaal 0,1 µg/m^3 tot maximaal 7,8 µg/m3. Langs bestaande wegen buiten het plangebied is het effect van Amsteleind Noord gelijk: max 0,1 µg/m^3.

Tabel 6-3b: Toename concentratie PM2,5 op wegen buiten plangebied na realisatie van Amsteleind.

Beoordelingspunt	Jaargemiddeldeconcentratie Achtergrond [µg/m^3]	Jaargemiddeldeconcentratie Plan Amsteleind[µg/m^3]	Planeffect [µg/m^3]
Kleinussenstraat ten noorden van Parkway	7,7	7,8	0,1

Kleinussen-Heihoekstraat	7,7	7,8	0,0
Heihoeksingel	7,7	7,7	0

6.3.3 Conclusie

Uit de toetsing van het voornemen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit zoals die neergelegd zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving blijkt dat voldaan wordt aan die omgevingswaarden. Daarom is het voornemen op het gebied van luchtkwaliteit uitvoerbaar en leidt het tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan het omgevingsaspect luchtkwaliteit en daarmee niet tot een andere conclusie.

6.4 Gezondheid

6.4.1 Kader

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken. De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

Veehouderijen en gezondheid

Aangezien de afgelopen jaren de mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid volop in de belangstelling zijn gekomen, hebben de omgevingsdiensten in de provincie Noord-Brabant, de GGD en de provincie Noord-Brabant de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld (definitieve versie 30 april 2018). De handreiking kan gebruikt worden bij het maken van afwegingen bij de ontwikkeling van een veehouderij en bij ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen. De handreiking bevat een stappenplan met vragen waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is. Het stappenplan is in hoofdstuk 3 van de handreiking opgenomen en gaat in op de volgende aspecten:

a. Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand (= afstand waarbinnen naar alle waarschijnlijkheid de gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden);
b. Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;
c. De wijze waarop met geurbelasting wordt omgegaan voor een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;
d. Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;

Concept

e. Geitenhouderij binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden
f. De aanwezigheid van mestbe- en verwerking;
g. Ongerustheid bij omwonenden.

De gemeente Oss heeft in het kader van gezondheid beleid voor geitenhouderijen. Het beleid 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:

- Het infomeren van de aanvragers over het risico terughoudend omgaan met ontwikkelingen over het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen;
- Na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

Spuitzones

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

Hittestress

Extreme hitte wordt door klimaatverandering een steeds groter probleem. De extreme hitte heeft ook effect op hoe men zicht voelt (de productiviteit neemt bijvoorbeeld af), maar is ook gevaarlijk. In het kader van gezondheid wordt ingegaan op hoe hittestress voorkomen kan worden.

6.4.2 Toetsing

Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een omgevingsplan rekening te houden met een veilige afstand tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt.

De Omgevingswet en uitvoeringsregelgeving stellen geen regels aan de afstand die dient te bestaan tussen gevoelige functies (zoals woningen en bijbehorende tuinen) en agrarische percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat zij 50 meter als vuistregel hanteert tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt. Van belang is dat onder gevoelige functies zowel woningen als tuinen bij woningen worden bedoeld en dat uit moet worden gegaan van de planologische mogelijkheden op een perceel.

<u>Agrarisch grondgrond aan de westzijde van Amsteleind Noord</u>

Op Amsteleindstraat 31 ligt een agrarische bestemming. Hier mogen op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 (vastgesteld 16 april 2020) gewassen worden geteeld. Gelet op de nabije ligging van dit bedrijf tot het plangebied van Amsteleind Noord is in deze omgevingsplanwijziging, mede naar aanleiding van het MER, een zone van 50 meter aangehouden met daaraan gekoppeld een regeling die ervoor zorgt dat de bedrijfsvoering van het bedrijf niet geschaad wordt. Hiermee wordt ook (indirect) de gezondheid van toekomstige bewoners beschermd.

Vanwege bovengenoemd agrarisch grondgebruik en de landschappelijk inpassing van de woonwijk is aan de westkant van Amsteleind Noord voorzien een zone van minimaal 50 meter, gerekend vanaf de westgrens van het plangebied waar landschappelijke inpassing plaatsvindt. In deze zone mogen daarnaast geen activiteiten plaatsvinden die gevoelig zijn voor de gevolgen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de vorm van gewasbeschermingsmiddelen, biociden of andere verspuitbare middelen die in de agra-

Concept

Concept

rische sector toegepast worden. Het voorgaande betekent dat er in de zone bijvoorbeeld niet gewoond mag worden.

Agrarisch grondgebruik aan de noord-, oost- en zuidzijde van Amsteleind Noord

Aan de noord-, oost en zuidkant van Amsteleind is ook sprake van agrarisch grondgebruik. Bij dit agrarisch grondgebruik kan onderscheid worden gemaakt in twee situaties: agrarisch grondgebruik dat binnen afzienbare tijd beëindigd wordt wegens de ontwikkeling van andere delen van Amsteleind en agrarisch grondgebruik dat niet beëindigd wordt wegens de ontwikkeling van Amsteleind. Agrarisch grondgebruik aan de oost- en zuidzijde van Amsteleind Noord wordt beëindigd wegens de ontwikkeling van andere delen van Amsteleind (namelijk Amsteleind Zuid en Kleinussen). Agrarisch gebruik aan de noordzijde van Amsteleind Noord wordt niet beëindigd wegens de ontwikkeling van Amsteleind.

Agrarisch grondgebruik dat beëindigd wordt wegens de ontwikkeling van Amsteleind Noord

In het gebied Amsteleind Zuid (tussen de Amsteleindstraat en de Oostenakkerstraat) en het gebied Kleinussen (tussen de Kleinussenstraat en de oostgrens van Amsteleind Noord) gaat woningbouw plaatsvinden en wordt het agrarisch grondgebruik beëindigd. Het agrarisch grondgebruik op de desbetreffende percelen bestaat uit het gebruik van gronden als weiland of akker (vooral voor de teelt van maïs).

Tussen de agrarische percelen aan de zuidzijde van de Amsteleindstraat en de plangrens van Amsteleind Noord zit een afstand van minimaal 20 meter. Tussen de agrarische percelen aan in Kleinussen en de plangrens van Amsteleind Noord zit geen afstand. De eerste 50 meter van de locatie Amsteleind Noord, gerekend vanaf de oostelijke plangrens, zijn bedoeld voor de Parkway. Op de locatie waar de Parkway komt te liggen zal geen woningbouw plaatsvinden en daarmee is ook geborgd dat op deze gronden geen langdurig menselijk verblijf plaatsvindt.

Op grond van artikel 38.121 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’ (onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Oss) mag op de agrarische percelen in Amsteleind Zuid en Kleinussen geen opgaande beplanting in de vorm van heesters, struiken, bomen en vergelijkbare houtopstanden geplant worden. Het gaat daarbij om opgaande beplanting met een hoogte van 1,5 meter of meer. Deze bepaling voorkomt drift van het verspuiten van gewasbeschermingsmiddelen en dergelijke naar naburige percelen omdat het realiseren van bijvoorbeeld fruitboomgaarden niet direct mogelijk is op grond van artikel 38.121. De thans aanwezige gewassen blijven laag of worden bespoten als zij laag zijn, zodat ook hiermee het risico op drift beperkt wordt. Daar komt bij dat aan de zuidzijde van de Amsteleindstraat sprake is van relatief kleine percelen die grenzen aan die straat. Deze percelen grenzen tevens aan bestaande woonbestemmingen ten zuiden van de Amsteleindstraat. Vanwege de versnippering van dit agrarisch grondgebruik en de beperkingen die de bestaande woningen opwerpen is het niet nodig om aan de zuidzijde van het plangebied een spuitzone in te stellen. De agrarische activiteiten worden immers al beperkt door bestaande woningen en bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen moet er 50 meter afstand tot bestaande woningen gehouden worden zodat er daarmee automatisch ook een afstand van meer dan 50 meter de zuidgrens van het plangebied aangehouden wordt.

Agrarisch grondgebruik dat niet beëindigd wordt wegens de ontwikkeling van Amsteleind Noord

Aan de noordzijde van de Brandstraat liggen tegenover Amsteleind Noord twee agrarische percelen die direct aan de Brandstraat grenzen. De afstand tussen de grens van deze percelen en de plangrens van Amsteleind Noord is 15 meter. De agrarische percelen worden gebruikt als weiland en akker. Op grond van artikel 38.121 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’ (onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Oss) mag op de desbetreffende percelen geen opgaande beplanting in de vorm van heesters, struiken, bomen en vergelijkbare houtopstanden geplant worden. Het gaat daarbij om opgaande beplanting met een hoogte van 1,5 meter of meer. Deze bepaling voorkomt drift van het verspuiten van gewasbeschermingsmiddelen en dergelijke naar naburige percelen omdat het realiseren van bijvoorbeeld fruitboomgaarden niet direct mogelijk is op grond van artikel 38.121. De thans aanwezige gewassen blijven laag of worden bespoten als zij laag zijn, zodat ook hiermee het risico op drift beperkt wordt. Voor de delen van het plangebied die grenzen aan de Brandstraat geldt dat er bestaande bebouwing aanwezig is nabij de Brandstraat. Deze bestaande bebouwing blijft behouden. Nieuwe bebouwing wordt vanaf de Brandstraat bezien achter de bestaande bebouwing gerealiseerd en komt daarmee niet binnen 50 meter van de agrarische gronden aan de Brandstraat te liggen (de minimale afstand tussen de grens van de agrarische percelen en de nieuw te bouwen woningen bedraagt 80 meter).

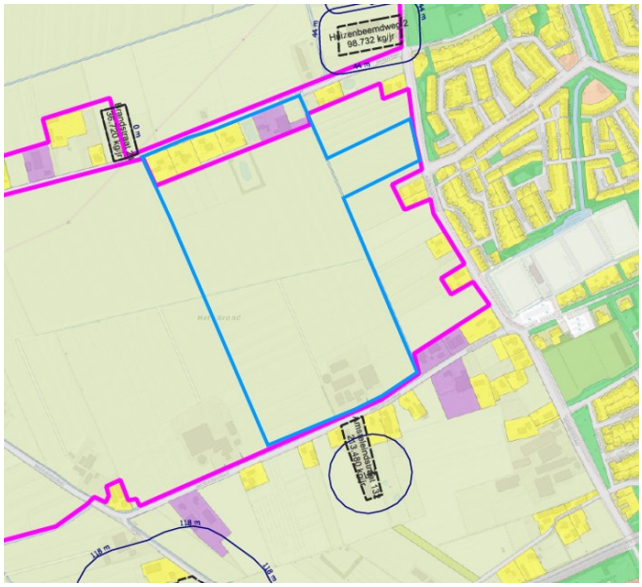
Endotoxinen en/of zoönosen

Het stappenplan uit de handreiking 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ is doorlopen in de Quickscan van ‘De Roever Omgevingsadvies. Voor het volledige stappenplan wordt verwezen naar (Bij-

lage 8: Quickscan milieuaspecten Amsteleind Oss). Voor onderhavige ontwikkeling wordt hieronder de toetsing beschreven aan stap 1 (endotoxinen) en stap 5 (afstanden).

Endotoxinen (stap 1)

Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen. Wanneer gevoelige objecten worden mogelijk gemaakt binnen de endotoxine-afstanden, is advies van de GGD nodig. De betreffende veehouderijen, de fijnstofemissies en de bijbehorende endotoxine-contouren rondom de bouwvlakken zijn aangegeven op Figuur 6-3.



Figuur 6-3b Endotoxine-contouren rondom de bouwvlakken van veehouderijen (bron: Quickscan Milieuaspecten Oss, De Roever, 2025), met in blauw de indicatieve begrenzing van Amsteleind Noord, in roze de indicatieve begrenzing van geheel Amsteleind

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat geen er geen gevoelige objecten worden ontwikkeld binnen het plangebied die binnen endotoxine-contouren vallen. Daarom is hierover geen advies van de GGD benodigd.

Afstanden (stap 5)

Stap 5 van de handreiking geeft aan dat onderzocht moet worden of:

a. Geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige gebouwen zijn gelegen;
b. Pluimveehouderijen binnen 1 km van geurgevoelige gebouwen zijn gelegen;
c. Overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige gebouwen in een bebouwde kom zijn gelegen.

Er zijn geen pluimveehouderijen aanwezig binnen 1 km van het plangebied, zoals blijkt uit Tabel 2.1 van Quickscan de Roever. Op een afstand van ongeveer 1,7 kilometer van het plangebied ligt een geitenhouderij aan de Mikkeldonkweg 17. Voor ontwikkelingen binnen twee kilometer van een geitenhouderij geldt dat afgewogen moet worden of een ontwikkeling plaats moet vinden. In dit geval ligt het plangebied aan de rand van deze afwegingszone en is er sprake van tussenliggende bebouwing. Daarnaast levert de ontwikkeling van Amsteleind Noord een grote bijdrage aan het voorzien in de Osse woningbehoefte. De urgentie van het voorzien in die behoefte en de ligging aan de rand van het afwegingsgebied, waardoor de gezondheidsrisico's minimaal zijn, maakt dat woningbouw in Amsteleind Noord vanuit dit element van gezondheid acceptabel geacht wordt.

Binnen 250 meter afstand van het plangebied zijn diverse veehouderijen aanwezig. Hier wordt in paragraaf 6.8.2 op ingegaan, onder de kop Agrarische bedrijven. Kort gezegd is voor diverse agrarische bedrijven een geurzone opgenomen op de verbeelding met daaraan een regeling gekoppeld. Op die manier wordt een onaanvaardbare geurbelasting op toekomstige woningen voorkomen.

Streven naar zo laag mogelijke milieubelasting

In de ontwikkeling van Amsteleind Noord streeft de gemeente Oss naar de ontwikkeling van een woongebied waar sprake is van een zo laag mogelijke milieubelasting. Dat houdt in dat de gemeente streeft naar het waar mogelijk voldoen aan de gezondheidskundige advieswaarden van de WHO en/of GGD.

Hittestress

Het RIVM geeft aan dat hitte een gezondheidsrisico kan vormen voor ouderen, chronisch zieken en mensen met overgewicht en kinderen, maar ook andere mensen die niet goed voor zichzelf kunnen zorgen.

Uit het onderzoek 'De hittebestendige stad'[3] blijkt dat schaduw de beste manier is om de gevoelstemperatuur omlaag te brengen. In de schaduw is de gevoelstemperatuur 10-15°C lager dan in de zon. Ook geldt dat toename van verdamping door het aanleggen van zoveel mogelijk groene en blauwe oppervlakken op een effectieve manier is om de luchttemperatuur naar beneden te krijgen. Over het algemeen leidt 10 procentpunt meer groen tot een verlaging van de luchttemperatuur met grofweg 0,5°C. Dit leidt tot een koeler gemiddelde voor dag en nacht. Inzetten op groen en creëren van schaduwplekken zorgt dus voor een gezondere leefomgeving van bewoners. Groen heeft ook direct een effect op het afvangen/vastleggen van fijn stof dat vrijkomt door verbrandingsmotoren en uit de landbouw (intensieve veehouderij). Dit komt de gezondheid ten goede, want fijnstof zorgt ervoor dat mensen problemen krijgen met de luchtwegen en hier ziek van kunnen worden

Voor Amsteleind Noord geldt dat het bestaande landschap het vertrekpunt is voor een klimaatrobuuste wijk. Er wordt ingezet op een groene, duurzame gezonde wijk. Binnen het plangebied worden groene en blauwe oppervlakken gecreëerd. Dit heeft een positief effect op het inperken van hittestress, en ook op het afvangen van fijnstof van brandstofmotoren en de omliggende veehouderijen. Daarmee wordt ingezet op een gezonde leefomgeving en wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het plangebied.

[3]Kluck, J. et al. (2020). 'De hittebestendige stad: Een koele kijk op de inrichting van de buitenruimte'. Onderzoeksprogramma Urban Technology, Faculteit Techniek, Hogeschool van Amsterdam.

6.4.3 Conclusie

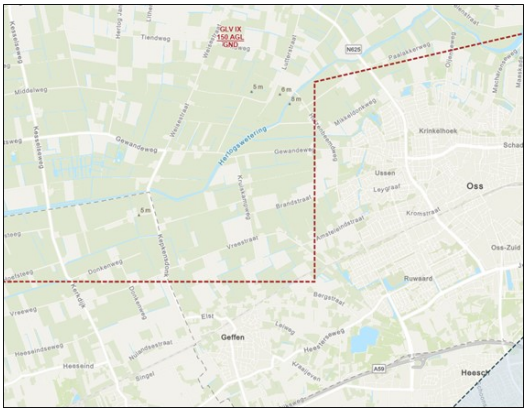
Voor endotoxinen/zoönosen zijn geen gevoelige objecten voorzien binnen de endotoxine-contouren. Door het onmogelijk maken van langdurig menselijk verblijf aan de westzijde van het plangebied, voldoende afstand tot agrarische gronden aan de noordkant en het beëindigen van agrarisch gebruik aan de oost- en zuidkant van Amsteleind Noord zijn er op het gebied van bescherming tegen gewasbeschermingsmiddelen geen negatieve effecten op de gezondheid van toekomstige bewoners te verwachten. Verder wordt in Amsteleind Noord ingezet op een groene, duurzame wijk, wat positief kan bijdragen aan het verminderen van hittestress en het afvangen van fijnstof. Geconcludeerd wordt dat met voorliggende omgevingsplanwijziging een gezonde leefomgeving wordt bereikt. Vanuit het aspect gezondheid zijn geen belemmeringen om voorliggend initiatief op deze plek toe te staan.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan het omgevingsaspect gezondheid en daarmee niet tot een andere conclusie.

6.5 Geluid

6.5.1 Laagvlieggebieden door defensiehelikopters

Het laagvliegen met helikopters van defensie is een specifieke activiteit die in een deel van het buitengebied van Oss uitgevoerd wordt. Een deel van dat buitengebied is namelijk aangewezen als onderdeel van het laagvlieggebied Maas en Waal. Figuur 6-4 laat de begrenzing van dit laagvlieggebied ter plaatse van Amsteleind Noord zien. In laagvlieggeboden mogen de helikopters minimaal 45 meter boven de grond vliegen.



Figuur 6-4 Laagvlieggebied defensiehelikopters, begrensd door rode lijn en indicatieve locatie Amsteleind Noord in blauw

Voorgaande figuur laat zien dat een deel van Amsteleind Noord in het laagvlieggebied ligt. Voor andere bebouwde delen van de gemeente Oss (zoals de kernen langs de Maas) geldt ook dat zij in het laagvlieggebied liggen. Defensie vliegt in laagvlieggebieden niet over kernen, boerderijen, paardenweiden, natuurgebieden en eendenkooien.[4] Dat betekent dat het effect op het inperken van de vliegmogelijkheden in het laagvlieggebied beperkt is tot het deel van Amsteleind Noord dat in het laagvlieggebied ligt.

Dit is weliswaar een inperking van de laagvliegmogelijkheden in het laagvlieggebied, maar al met al is het een inperking met kleine gevolgen. Amsteleind Noord leidt namelijk tot een uitbreiding van het bebouwd gebied van Oss in een gebied dat grenst aan de bestaande bebouwing van Oss en nabij de bebouwing van Geffen ligt. Hier waren de laagvliegmogelijkheden sowieso beperkt. In aanvulling op het bovenstaande geldt dat Defensie zelf al beschrijft dat in het laagvlieggebied van Oss zeer beperkt laag kan worden gevlogen door bestaande beperkingen (NRD)[2]. Uit het voorgaande volgt dat de geluidbelasting van het laagvliegen niet leidt tot een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat helikopters niet over Amsteleind Noord mogen vliegen zodat er geen geluidoverlast of onveilige situaties optreden en omdat vanwege de bebouwing in de omgeving van Amsteleind Noord niet dicht bij het plangebied gevlogen mag worden zodat geluid van laagvliegen in de omgeving van het plangebied ook niet tot deze onevenwichtige toedeling kan leiden. In aanvulling op het voorgaande geldt dat het gebied waar woningen gebouwd worden kleiner is geworden ten opzichte van het gebied in het document 'Addendum Structuurvisie Oss West – 2022. In die structuurvisie was er namelijk ook woningbouw voorzien op de gronden tussen de Brandstraat en de Hoolbeemdweg die ook in het laagvlieggebied liggen. Die gronden blijven met het nieuwste voornemen onbebouwd waarmee het effect op het laagvlieggebied kleiner wordt.

In de gemeente Oss zijn geen laagvlieggebieden voor jachtvliegtuigen gelegen, daarom hoeft met de geluidbelasting van laagvliegen met jachtvliegtuigen geen rekening gehouden te worden.

[4]Notitie Reikwijdte en Detailniveau Nationaal Programma Ruimte voor Defensie, 15 december 2023, blz. 98

6.5.2 Kader

Voor geluidgevoelige bestemmingen zijn geluidsgrenswaarden opgenomen waaraan een ontwikkeling getoetst moet worden. Aanvullend op deze wettelijke kaders heeft een gemeente de mogelijkheid om geluidbeleid op te stellen. De gemeente Oss heeft vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet de Geluidsnota Oss opgesteld, waarin zij onder meer de gemeentelijke voorwaarden voor het afwijken van de (destijds geldende) voorkeursgrenswaarde heeft opgenomen.

De geluidsnormen zijn onder de Omgevingswet neergelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl maakt onder andere onderscheid in geluid door (spoor)wegen, geluid door activiteiten en geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden.

Bij een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Een omgevingsplan dient bij de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig gebouw ervoor te zorgen dat het geluid op dat gebouw niet de standaardwaarde overschrijdt (5.78t Bkl). De waardes die gelden worden weergegeven in Tabel 6-4. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl. Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk als geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende

Concept

maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.

Tabel 6-4: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen (artikel 5 78t Bkl jo 5.87u Bkl)

Geluidbronsoort *(5.78t Bkl)*	**Standaardwaarde** *(5.87u Bkl)*	**Grenswaarde**
Provinciale wegen Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 Lden	70 Lden
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 Lden	65 Lden
Industrieterrein	50 Lden	55 Lden
40 Lnight	45 Lnight	

Naast bovenstaande waarden bevat het Bkl ook standaard- en grenswaarden voor geluid door activiteiten, zoals opgenomen in paragraaf 5.1.4.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een omgevingsplan dient ervoor te zorgen dat de standaardwaarde niet wordt overschreden (5.65 Bkl) en dat voldaan wordt aan de grenswaarden voor het toelaatbare geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in – en aanpandige geluidgevoelige gebouwen (respectievelijk opgenomen in Tabel 5.65.1 en 5.65.2 Bkl). Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Dan moet wel voldaan worden aan de grenswaarden uit artikel 5.66 Bkl.

Tabel 5.65.1 Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	*19.00 – 23.00 uur*	*23.00 – 07.00 uur*
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 5.65.2 Grenswaarde toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen

	07.00 – 19.00 uur	*19.00 – 23.00 uur*	*23.00 – 07.00 uur*
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 5.65.2 Grenswaarde toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen

	07.00 – 19.00 uur	*19.00 – 23.00 uur*	*23.00 – 07.00 uur*
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Geluidgevoelige gebouwen

Een geluidgevoelig gebouw is in overeenstemming met artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Dit geldt niet voor het gedeelte van het gebouw waar het omgevingsplan geen geluidgevoelige ruimte toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is. Onder een geluidgevoelig object wordt ook een geluidgevoelig gebouw verstaan, wat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

6.5.3 Toetsing

6.5.3.1 (Spoor)wegverkeerslawaai

Voor het plangebied zijn akoestische onderzoeken voor (spoor)wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

Spoorweglawaai

Voor de effecten van spoorweglawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 6a: Akoestisch onderzoek Amsteleind spoorweglawaai. Onderstaand worden de conclusies ten aanzien van het onderzoek naar spoorweglawaai beschreven.

Het plangebied van Amsteleind Noord ligt op meer dan 500 meter van het spoor. De geluidbelasting ter hoogte van de Amsteleindstraat ligt tussen de 50 en 55 dB. Resultaten van geluidberekeningen op de randen van de ontwikkelvelden laten zien dat de hoogst berekende geluidbelasting door spoorweglawaai maximaal 53 dB bedraagt. De standaardwaarde van 55 dB wordt nergens in Amsteleind Noord overschreden.

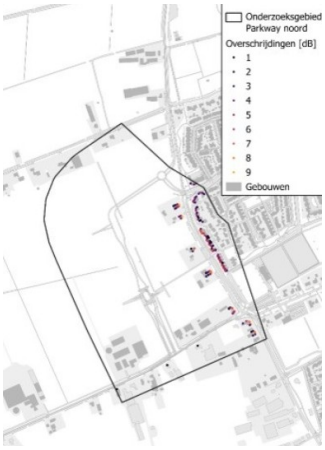
Wegverkeerslawaai

Op het gebied van wegverkeerslawaai leidt de ontwikkeling van Amsteleind Noord tot de aanleg van een nieuwe weg (de parkway), de wijziging van een bestaande weg (de Heihoeksingel) en meer verkeer op bestaande wegen (Kleinussensstraat, Heihoekstraat en Heihoeksingel). Akoestisch gezien zijn dit verschillende effecten waar eigen beoordelingskaders voor gelden. In Bijlage 6b: Akoestisch onderzoek Amsteleind Parkway worden de effecten van de toevoeging van de Parkway beschouwd. In Bijlage 6c: Akoestisch onderzoek Amsteleind optimalisatie Heihoeksingel worden de effecten van de optimalisatie van de Heihoeksingel beschouwd. Onderstaand worden de conclusies ten aanzien uit voornoemde akoestische onderzoeken beschreven.

<u>Parkway</u>

Uit de berekeningen blijkt dat op een groot deel van de gevels van woningen binnen het onderzoeksgebied de geluidbelasting hoger ligt dan de standaardwaarde van 53 dB bij de realisatie bij het noordelijk deel van de Parkway. Zie hiervoor onderstaand figuur. Aangezien de standaardwaarde wordt overschreden, zijn maatregelen onderzocht. Voor het onderzoeken van maatregelen kan worden gekeken naar overdrachtsmaatregelen en bronmaatregelen.

Concept

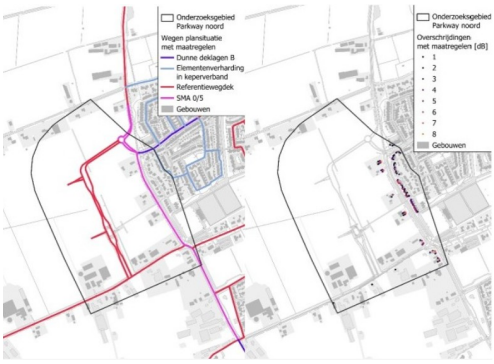


6-5: Overschrijdingen door Parkway (Bron: Antea Group, 2025)

Maatregelen Parkway

Overdrachtsmaatregelen zijn met name geluidschermen. In het geval van de Parkway geldt dat hier niet op ontworpen is, en geluidschermen derhalve op bezwaren vanuit esthetische aard stuiten, aangezien het niet past bij het beoogde landelijke/groene karakter van de Parkway. Bronmaatregelen zijn onderzocht in de vorm van het toepassen van stiller asfalt. Als geluidreducerend asfalt is gebruik gemaakt van dunne deklagen B op doorgaande stukken, en SMA 0/8 of SMA 0/5 op de kruispunten, afhankelijk van de benodigde reductie.

Wanneer geluidreducerende wegdektypes worden toegepast blijven er nog overschrijdingen van de standaardwaarde bestaan. Aan de linkerzijde van figuur 6-6 worden de wegen getoond waar maatregelen worden genomen en aan de rechterzijde wordt getoond waar er nog overschrijdingen plaatsvinden na de toepassing van de maatregelen. Op grond van artikel 5.78n Bkl zijn deze overschrijdingen toelaatbaar wanneer er geen doelmatige maatregelen te nemen zijn, en de grenswaarde niet wordt overschreden. Dit is echter een overweging die dient te worden genomen door bevoegd gezag. Op geen van de berekeningspunten wordt de grenswaarde overschreden. Met het oog op deze resultaten kan worden gesteld dat kan worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl.

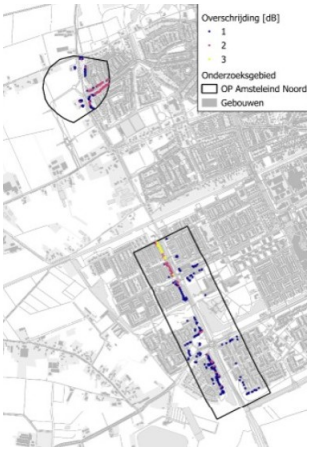


Figuur 6-7 Resultaten berekening zonder toepassing van maatregelen (stil asfalt) (bron Antea Group, 2025)

Toevoeging aanpassing Heihoeksingel aan plangebied

Aanpassing van de rotondes en profiel van de Heihoeksingel heeft een effect op bovenstaande geluideffecten. De overschrijdingen binnen het onderzoeksgebied op de huidige bebouwing is weergeven in onderstaand figuur.

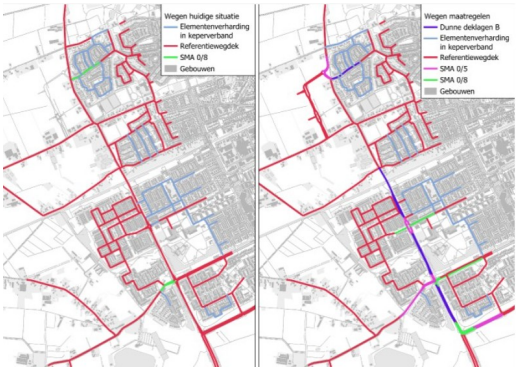
Concept



Figuur 6-7: Resultaten berekening zonder toepassing van maatregelen (stil asfalt) (bron: Antea Group, 2025)

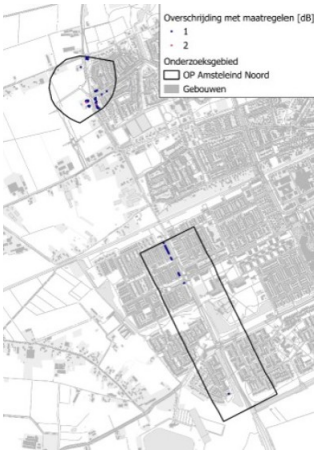
Maatregelen Heihoeksingel

Voor het onderzoeken van maatregelen kan worden gekeken naar overdrachtsmaatregelen en bronmaatregelen. Aangezien de overschrijdingen zijn berekend in stedelijk gebied, zijn overdrachtsmaatregelen niet realistisch. Derhalve zijn alleen bronmaatregelen onderzocht in de vorm van het toepassen van stiller asfalt. Als geluidreducerend asfalt is gebruik gemaakt van dunne deklagen B op doorgaande stukken, en SMA 0/8 of SMA 0/5 op de kruispunten, afhankelijk van de benodigde reductie. In onderstaand figuur zijn de uitgangspunten voor de wegen in de huidige situatie en na de toepassing van maatregelen weergeven.



Figuur 6-8: Geluidreducerende maatregelen (stil asfalt) rechts in vergelijking met de wegdektypen in de referentiesituatie links (bron: Antea Group, 2025)

Wanneer geluidreducerende wegdektypes worden toegepast zoals weergegeven op afbeelding 6-8, komt een groot deel van de overschrijdingen te vervallen. De resterende overschrijdingen zijn weergegeven op afbeelding 6-9. Op grond van Artikel 5.78n Bkl zijn deze overschrijdingen toelaatbaar wanneer er geen doelmatige maatregelen te nemen zijn, en de grenswaarde niet wordt overschreden. Bij de resterende overschrijdingen zijn de maximale realistische maatregelen als uitgangspunt gehanteerd, en zijn verdere reducties niet haalbaar of doelmatig. Op geen van de berekeningspunten wordt de grenswaarde overschreden. Met het oog op deze resultaten kan worden gesteld dat kan worden voldaan aan de kaders instructieregels uit het Bkl.



Figuur 6-9: Overschrijdingen na toepassing van maatregelen (Bron: Antea Group, 2025)

Uit Artikel 5.78n volgt dat wanneer een wijziging van een weg leidt tot een hogere geluidbelasting, dat dit toelaatbaar is wanneer dit zoveel mogelijk wordt beperkt door het treffen van doelmatige maatregelen. Aangezien uit is gegaan van een hoog geluidreducerend asfalt waar dit een realistische maatregel is, kan worden aangenomen dat het geluid zoveel mogelijk wordt beperkt.

Conform de Omgevingswet moet bij de resterende overschrijdingen ook getoetst worden aan artikel 3.52 Bkl. Dit artikel beschrijft dat er bij deze overschrijding (het toepassen van artikel 5.78n) de gemeente een besluit moet nemen of er geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden bij de relevante woningen. Hierbij dient er in eerste instantie getoetst of er in de woningen met een overschrijding een binnenniveau van maximaal 36 dB[5] behaald kan worden. Voor woningen die hier niet aan kunnen voldoen is de gemeente verantwoordelijk om de gevelwering in deze woningen te verbeteren zodat er maximaal een binnenniveau van 33 dB wordt behaald. Hier zijn uitzonderingen op mogelijk als bijvoorbeeld de eigenaar niet wil meewerken of als de bouwkundige stand van de woningen te slecht is. Bij nadere uitwerking van Amsteleind en de aanpassing van de Heihoeksingel zal dit nader onderzocht en afgewogen (moeten) worden.

In het MER Amsteleind is ook het geluideffect van aanpassing van de Heihoeksingel berekend bij realisatie van Amsteleind als geheel (3.000 woningen). Toename van woningen leidt tot toename van wegverkeer. Daarmee leidt Amsteleind als geheel tot een grotere toename van wegverkeerslawaai bij aanpassing van de Heihoeksingel. Meer woningen en hogere toenames. Maar ook bij 3.000 woningen leidt het gebruik van stil(ler) asfalt op de Heihoeksingel tot een reductie van de toename in geluidbelasting en het aantal woningen met toename van geluidbelasting. De maximale toename is 1,5 dB, wat vanuit geluidoptiek acceptabel gevonden kan worden.

[5]*In specifieke gevallen 41 dB, maar dat lijkt hier niet van toepassing*

<u>Aanvaardbaarheid van geluid</u>

In Amsteleind Noord kan het gemotoriseerd verkeer via het als eerste te realiseren noordelijk deel van de Parkway de nieuw te realiseren woningen en voorzieningen bereiken. Omdat er in Amsteleind Noord nieuwe geluidgevoelige gebouwen en nieuwe geluidbronnen gerealiseerd worden kunnen bij verdere uitwerking van de planvorming voor Amsteleind Noord maatregelen tegen te veel geluidbelasting onderzocht, afgewogen en ingepast worden. De regels van deze omgevingsplanwijziging dwingen deze maatregelenafweging en eventuele -toepassing af. In Amsteleind Noord zijn daarmee situaties te creëren die zich gericht laten beschermen tegen te veel geluidbelasting.

Door de ontwikkeling van Amsteleind Noord gaat er meer verkeer over de Kleinussenstraat, Heihoekstraat en Heihoeksingel rijden. Op de Kleinussenstraat en de Parkway is sprake van een tijdelijke situatie: Het extra verkeer dat over deze wegen rijdt, verdwijnt zodra het zuidelijk deel van de Parkway gerealiseerd wordt. Het geluidonderzoek laat zien dat de wettelijke grenswaarden voor de geluidbelastingen op deze woningen niet overschreden worden als het zuidelijk deel van de Parkway toch niet gerealiseerd wordt.

Voor de Heihoeksingel geldt dat hier door de ontwikkeling van Amsteleind Noord permanent meer verkeer gaat rijden. Uit het geluidonderzoek blijkt dat wettelijke grenswaarden voor de geluidbelasting niet overschreden worden. Voor de Heihoeksingel geldt ook dat deze weg op grond van de regels van deze omgevingsplanwijziging voorzien moeten worden van geluidreducerend asfalt. Hiermee wordt de geluid-

Concept

belasting als gevolg van verkeer over deze weg op geluidgevoelige gebouwen beperkt. Op de Hazenkamplaan moet ook geluidreducerend asfalt aangebracht worden.

Voor de nieuw te realiseren woningen in Amsteleind Noord geldt verder dat er op grond van de regels van deze omgevingsplanwijziging pas een omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen verleend kan worden als blijkt dat er voldaan wordt aan de wettelijke waarde voor het geluidniveau in de woning. Hiermee wordt de bovengenoemde maatregelenafweging en -toepassing afgedwongen. Voor de bestaande woningen in het plangebied van deze omgevingsplanwijziging en voor bestaande woningen nabij de wegen in het plangebied (zoals de Heihoeksingel) van deze omgevingsplanwijziging geldt iets vergelijkbaars. Ingrepen aan bestaande wegen mogen op grond van de regels van de omgevingsplanwijziging namelijk pas plaatsvinden nadat uit nader onderzoek gebleken is dat de wijziging van een weg zodanig plaatsvindt dat de wettelijk bepaalde waarde voor het geluidniveau in bestaande woningen niet overschreden worden. De binnenwaarde maakt geen onderscheid naar geluidbron, dus het gaat om al het geluid dat hoorbaar is in een geluidgevoelig gebouw (zoals een woning). Hiermee wordt in alle gevallen een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd door deze omgevingsplanwijziging. Alles overwegende wordt de geluidbelasting daarmee aanvaardbaar geacht.

6.5.3.2 Geluid door activiteiten

Door Antea Group is in 2025 de geluidbelasting van omliggende milieubelastende activiteiten (bedrijfsactiviteiten) beoordeeld, zie Bijlage 6d: Beoordeling geluid MBAs Amsteleind Noord. Daaruit blijkt dat er milieubelastende activiteiten gelegen zijn binnen de richtafstanden voor geluid van het plangebied. Een indicatieve berekening van de maximale planologische invulling van deze bedrijfsactiviteiten laat zien dat voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, alsook het maximaal geluid, overschrijdingen plaatsvinden van de standaardwaarden uit het Bkl.

Er is daarmee aanvullend onderzoek benodigd om de werkelijke geluidbelasting in kaart te brengen van de milieubelastende activiteiten. Het uitvoeren van dat (aanvullende) akoestisch onderzoek naar activiteiten is opgenomen als aanvraagvereiste bij de vergunningplicht voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw in de regels van dit omgevingsplan. In die regeling is grofweg opgenomen dat de vergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw alleen wordt verleend als wordt voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl. Onder voorwaarden mag sprake zijn van een hogere geluidbelasting, tot de grenswaarde uit het Bkl. Met voorgaande regeling wordt het woon- en leefklimaat van toekomstige geluidgevoelige gebouwen in Amsteleind Noord bereikt. Verder wordt daarmee indirect de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende activiteiten beschermd.

6.5.4 Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid worden geen belemmeringen verwacht, als voor wat betreft het wegverkeerslawaai er maatregelen in de vorm van stil asfalt, of andere maatregelen met een vergelijkbaar geluidreducerend effect, worden toegepast. Daarmee is geborgd dat Amsteleind Noord een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat krijgt.

Voor geluid door omliggende milieubelastende activiteiten is in de regels van dit omgevingsplan aanvullend onderzoek geborgd. Daarmee wordt bereikt dat ter plaatse van de toekomstige woningen binnen Amsteleind Noord sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en dat de bestaande omliggende milieubelastende activiteiten niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad.

6.6 Trillingen

6.6.1 Kader

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten. Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) hoeven gemeenten geen regels te stellen over trillingen van (spoor)wegverkeer of scheepvaartverkeer.

De regels voor trillingen zijn op verschillende plaatsen terug te vinden. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillingsgevoelige ruimten in trillingsgevoelige gebouwen en hebben alleen betrekking op milieubelastende activiteiten. In het Bkl is onder andere opgenomen wat onder trillingsgevoelige gebouwen (o.a. woonfuncties) en trillingsgevoelige ruimten moet worden verstaan.

Qua trillingsniveaus wordt onderscheid gemaakt in continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen. Een omgevingsplan bevat voor de toelaatbare continue en herhaald voorkomende trillingen door een activiteit in trillingsgevoelige ruimten als waarden in principe de standaardwaarden uit respectievelijk artikel 5.87 en 5.87a Bkl. Een omgevingsplan kan een hogere waarde bevatten als op het tijdstip van inwerkingtreding van het Besluit kwaliteit leefomgeving op grond van het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift voor een activiteit een hogere waarde gold. De waarde mag dan niet hoger zijn dan de grenswaarde, zijnde de waarde die op grond van de omgevingsvergunning of het maatwerkvoorschrift was toegelaten.

Voor trillingen van wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn in het Bkl geen normen opgenomen. Toch zijn, vanuit optiek van evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de trillingseffecten van wegen en spoorwegen beoordeeld. Als maat hiervoor is aansluiting gezocht bij de streefwaarden ingevolge de SBR-Trillingsrichtlijn deel B. Uit de beoordeling in het MER blijkt dat Amsteleind Noord geen trillingshinder ondervindt van het spoor ten zuiden van het plangebied omdat de afstand tussen het spoor en het plangebied groot is. Opgemerkt wordt dat nabij Amsteleind Noord geen vaarwegen liggen. Om die reden is geen beoordeling van de trillingseffecten van scheepvaartverkeer uitgevoerd.

6.6.2 Toetsing

Milieubelastende activiteiten

In het plangebied zijn woningen alsook bedrijven die door hun beperkte milieubelasting te mengen zijn met woningen toegestaan. Deze activiteiten veroorzaken door hun beperkte milieubelasting geen trillinghinder. In de huidige situatie is in Amsteleind Noord geen sprake van activiteiten die trillinghinder kunnen veroorzaken. Activiteiten die zich, bijvoorbeeld als beroep of bedrijf aan huis, in de toekomst vestigen in de nieuwe woonwijk zullen door hun beperkte milieubelasting geen trillinghinder veroorzaken. Evenwel is in de regels van deze omgevingsplanwijziging bepaald dat milieubelastende activiteiten, dit zijn onder andere bedrijfsactiviteiten, aan normen voor trillinghinder moeten voldoen. Hiermee wordt geborgd dat de woonfunctie in het plangebied verenigbaar is met andere functies.

Ook is, gelet op het MER, voor de milieubelastende activiteiten in de omgeving van Amsteleind Noord onderzocht of zij trillinghinder in het plangebied kunnen veroorzaken. Dit zijn veelal bedrijven die meer milieubelasting kunnen veroorzaken, zie verder. Waar er sprake is van een risico op trillinghinder bepalen de regels van deze omgevingsplanwijziging dat er geen trillingsgevoelige gebouwen (zoals woningen) gebouwd mogen worden tot de trillinghinder weggenomen is. Hiermee is geborgd dat deze milieubelastende activiteiten voortgezet kunnen worden zonder dat zij beperkt worden door de voorgenomen woningbouw.

Figuur 6-10 hieronder toont de globale ligging van deze omliggende bedrijfsactiviteiten.

- Ten noorden: een handel in dierlijke producten op Brandstraat 15 (bedrijfsactiviteiten worden op termijn gestopt, maar hier voor de volledigheid wel beoordeeld).
- Ten noorden: agrarische bedrijven op Brandstraat 8 en 24.
- Ten zuidoosten: een handel in vrachtauto's op Amsteleindstraat 27F.
- Ten zuiden: een agrarisch bedrijf op Amsteleindstraat 132 (bedrijfsactiviteiten worden op termijn gestopt, maar hier voor de volledigheid wel beoordeeld).
- Ten zuidwesten: een agrarisch bedrijf op Amsteleindstraat 31.

Figuur 6-10 globale situering van omliggende bedrijfsactiviteiten

Binnen het plangebied is een handel in dierlijke producten gevestigd (Brandstraat 15). Het is gelet op de grootte en bebouwing op het terrein aannemelijk dat er op het terrein stapvoets wordt gereden. Voor het aspect trillingen kan er gesproken worden van een zeer lichte of lichte milieubelasting. Het is daarmee

voldoende aannemelijk dat V_{effmax} niet hoger is dan de streefwaarde A_1 (0,2) op grond van artikel 5.87a Bkl.

Ten noorden, zuiden en zuidwesten van het plan zijn tussen de 10 en 50 meter afstand agrarische bedrijven gevestigd (Brandstraat 8, 24 en Amsteleindstraat 132, 31). Het rijden van landbouwvoertuigen op een oneffen ondergrond kan daarbij leiden tot trillingen. Het wegdek op de bedrijfsterreinen varieert van goed tot oneffen. Wanneer trillingsgevoelige gebouwen worden mogelijk gemaakt naburig aan de bedrijfsterreinen is het onvoldoende aannemelijk dat V_{effmax} niet hoger is dan de streefwaarde A_1 (0,2) op grond van artikel 5.87a Bkl. Een indicatieve berekening laat zien dat voor zwaar transport dat 20 km/uur rijdt op een oneffen ondergrond een effectafstand van 15 meter aangehouden dient te worden om dit te waarborgen voor nieuwe trillingsgevoelige gebouwen.

Ten zuidoosten van het plan is op minder dan 10 meter afstand een handel in vrachtauto's gevestigd (Amsteleindstraat 27F). Het rijden van vrachtwagens op een oneffen ondergrond kan daarbij leiden tot trillingen. Wanneer trillingsgevoelige gebouwen mogelijk worden gemaakt nabij deze locatie is het onvoldoende aannemelijk dat V_{effmax} lager is dan de streefwaarde A_1 (0,2) op grond van artikel 5.87a Bkl. Een indicatieve berekening laat zien dat voor zwaar transport dat 20 km/uur rijdt op een oneffen ondergrond een effectafstand van 15 meter aangehouden dient te worden om te waarborgen dat de voornoemde streefwaarde niet overschreden wordt.

Wegverkeer

Het plangebied is ten noorden en zuiden omsloten door respectievelijk de Brandstraat en de Amsteleindstraat. Daarnaast worden er wegen beoogd in het plangebied zelf.

Op de Brandstraat en Amsteleindstraat geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. De staat van de weg kan worden beschouwd als zeer goed. Ook is er een sloot gepositioneerd tussen deze wegen en het beoogde woningbouwplan, wat een dempende werking op de propagatie van trillingen heeft. Gezien de relatief lage rijsnelheid op de wegen, de goede staat van de weg en de aanwezigheid van een sloot tussen het plan en wegen is het voldoende aannemelijk dat V_{effmax} niet hoger is dan de streefwaarde A_1 (0,1) op grond van de SBR-Trillingsrichtlijn.

Voor binnenplanse wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De staat van de weg kan, daar het nieuwe wegen zijn omdat in het plangebied nog geen wegen aanwezig zijn bij vaststelling van deze omgevingsplanwijziging, worden aangenomen als zeer goed. Gezien de relatief lage rijsnelheid op de wegen, de zeer goede staat van de weg is het voldoende aannemelijk dat V_{effmax} niet hoger is dan de streefwaarde A_1 (0,1) op grond van de SBR-Trillingsrichtlijn.

Toevoeging Heihoeksingel aan plangebied

In Bijlage 6e: Quickscan trillingen aanpassing Heihoeksingel Amsteleind Noord zijn de effecten beschouwd van trillingen door te wijzigen wegen ten zuiden van het spoor (Heihoeksingel inclusief spoortunnel) en ten noorden van de Amsteleindstraat. Een exacte invulling van de uitvoering van de spoortunnel is nog niet bekend. Voor de spoortunnel is aangenomen dat het in- en uittreden van de tunnelbak door zwaar wegverkeer maatgevend is voor het aspect trillingen. Wanneer over de lengte van de spoortunnel meer voegovergangen worden beoogd is er daarbij aandacht benodigd voor het aspect trillingen.

Uit de resultaten volgt dat het trillingsniveau voor één trillingsgevoelig gebouw (Het Woud 2, Oss) hoger is dan de streefwaarde A_1 voor nieuwe situaties 0,1, maar lager dan de streefwaarde A_1 voor bestaande situaties 0,2. Hierbij is er van uitgegaan dat het pand naast het gebruik als brasserie en partycentrum een woonfunctie kent. Er is met de V_{per}–aangetoond dat de trillingsniveaus in de beoogde situatie niet hoger zijn dan in de bestaande situatie, en daarmee voldoen aan de SBR-richtlijn voor trillingen.

Gezien de vlakheid van de weg bij de vernieuwing toeneemt en de motorvoertuig intensiteiten voor alle voertuigcategorieën afneemt bij uitvoering van het plan bij dit adres, en de rijlijnen niet dichter tot de woning gepositioneerd worden kan gesteld worden dat dit het geval is. Hieruit kan gesteld worden dat het aannemelijk is dat voor dit adres voldaan wordt aan de SBR-richtlijn voor trillingen.

Voor de overige adressen volgt uit de resultaten dat het trillingsniveau $V_{eff,max}$ voor trillingsgevoelige gebouwen in de omgeving van het onderzochte tracé lager is dan de streefwaarde A_1 voor nieuwe situaties van 0,1. Hieruit kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de SBR-richtlijn voor trillingen. Het is daarmee aannemelijk dat trillingshinder vanwege gebruik van onderzochte weggedeelten, in de situatie met voorgenomen aanpassingen aan de wegen, voor alle adressen in voldoende mate is uit te sluiten.

Concept

Ten slotte is voor het weggedeelte Heihoeksingel een andere invulling aan het weggedeelte mogelijk dan de hier beschouwde invulling. Dit wordt mogelijk gemaakt door een in het omgevingsplan opgenomen functievlak 'verkeer'. Er wordt bevonden dat wanneer een weg of een drempel mogelijk wordt gemaakt op respectievelijk 10 of 20 meter afstand van een trillinggevoelig gebouw er aanvullende aandacht nodig is voor het aspect trillingen.

Het maximale effect van trillingen is onderzocht. In de omgevingsplanwijziging is een (aanvullende) beoordelingsregel opgenomen die ervoor zorgt dat de realisatie van een trillinggevoelig gebouw pas mag plaatsvinden na aanvullend onderzoek.

6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voldoende aannemelijk is dat de trillingen als gevolg van toekomstige wegen en toekomstige milieubelastende activiteiten (hierna ook wel; bedrijfsactiviteiten) binnen het plangebied van Amsteleind Noord, en ook voor omliggende bestaande wegen voldoen aan de waarden zoals opgenomen in het Bkl. Dit geldt ook voor enkele omliggende milieubelastende activiteiten. Echter, voor een aantal andere omliggende milieubelastende activiteiten kan deze conclusie niet getrokken worden. Voor deze laatstgenoemde milieubelastende activiteiten is een 'milieuzone – trillingen' opgenomen op de verbeelding en in de regels van het omgevingsplan. Die geeft de 15 meter effectafstand weer. Binnen deze 'milieuzone - trillingen' is het bouwen van trillingsgevoelige gebouwen alleen toegestaan nadat met trillingsonderzoek is aangetoond dat voldaan kan worden aan de trillingswaarden uit het Bkl.

Voornoemde regel is opgenomen voor de milieubelastende activiteit aanwezig op Amsteleindstraat 27F en de milieubelastende activiteit op de Brandstraat 8. Voor de overige milieubelastende activiteiten waarvoor dit nodig wordt geacht, reikt de effectafstand van 15 meter niet over het plangebied (Brandstraat 8) of zijn al andere milieuzones opgenomen die verder reiken (Amsteleindstraat 31; zone voor landschappelijke inpassing; zie paragraaf 6.4). Voor de bedrijfsactiviteit op Amsteleindstraat 132 richting de toekomstige woningen op Amsteleindstraat 29 geldt dat de bouwvlakken van de toekomstige woningen op Amsteleindstraat 29 op méér dan 15 meter afstand vanaf de kavelgrens van Amsteleindstraat 132 gesitueerd worden.

6.7 Bodem en ondergrond

6.7.1 Kader

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22BaI);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

6.7.2 Toetsing

6.7.2.1 Bodem

De ontwikkeling van woningen en bijbehorende voorzieningen leidt niet tot een bodembedreigende activiteit. Wel worden er bodemgevoelige functies binnen Amsteleind Noord mogelijk gemaakt. Door de

ontwikkeling van Amsteleind Noord verandert de functie van het plangebied; van grotendeels agrarisch grondgebruik naar een woonwijk met bijbehorende voorzieningen. Zodoende is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (Antea Group, 2021; revisie 2025, zie Bijlage 10: Historisch bodemonderzoek Amsteleind) om te beoordelen of er bodemverontreiniging aanwezig is en of de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Dit onderzoek richt zich op een groter gebied dan alleen Amsteleind Noord (namelijk op Oss-West). Het historisch bodemonderzoek is uitgevoerd in de geest van de NEN5725. Het onderzoek is informatie verzameld over de mogelijke aanwezigheid van bodembedreigende activiteiten. Er is geen locatiebezoek uitgevoerd.

Op basis van bekende gegevens zijn de volgende locaties verdacht, waarbij alleen die plekken worden weergegeven die relevant kunnen zijn voor Amsteleind Noord:

- Locaties waar tijdens voorgaande onderzoeken matig tot sterk verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn aangetoond in de grond.
- Locaties waar verdachte activiteiten geregistreerd staan.
- Gebouwen met asbestverdachte daken.
- Puinpaden.
- Funderingen onder wegen en opritten.
- Onverharde wegbermen.
- Watergangen.
- Gedempte sloten.

In Amsteleind Noord zijn mogelijk bronnen van bodemverontreiniging aanwezig (zie Tabel 6-7). Het gaat om het perceel Brandstraat 15. Dit blijkt uit voorgaande bodemonderzoeken (drie verkennende bodemonderzoeken uit 1999, 2004, en 2009.

Tabel 6-7: Bodemverontreiniging binnen plangebied Amsteleind Noord (bron: Antea Group, historisch bodemonderzoek 2021; revisie 2025)

Locatienaam	Verontreinigende activiteit	UBI- Klasse	Eerdere onderzoeken	Verdachte parameters
Brandstraat 15 te Oss (J.A.M. van Berkom Huidenhandel BV)	Dieseltank (bovengronds) (1998 – 2009) Huiden- en vellengroothandel (1990 – onbekend)	4 4	Verkennend onderzoek, Bijvelds, d.d. 15-03-1999; Verkennend onderzoek, Bijvelds, d.d. 11-03-2004; Verkennend onderzoek, Bijvelds, d.d. 23-09-2009.	Minerale olie, vluchtige aromaten (BTEXN)

De rapporten van de eerdere onderzoeken naar Brandstraat 15 (zoals opgenomen in Tabel 6-7 in kolom. Eerdere onderzoeken) zijn niet ingezien. Om die reden is het voor nu niet bekend waar de onderzoeken precies zijn uitgevoerd ter plaatse van de ingetekende locaties, of de onderzoeken in overeenstemming met de NEN zijn uitgevoerd, waar de verontreinigingen zijn aangetroffen, of de verontreinigingen zijn ingekaderd en of deze zijn gesaneerd. Ook zijn de voorgaande onderzoeken gedateerd.

Op grond van een ander, recenter, onderzoek (Antea Group, kenmerk: 0460232.100, d.d. 23-04-2020) kan één locatie als voldoende onderzocht worden beschouwd. Dit betreft Amsteleindstraat 29, welke binnen Amsteleind Noord is gelegen. In de boven- en ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond en in het grondwater sterk verhoogde concentraties barium en nikkel.

Daarnaast is het bekend dat er in de provincie Noord-Brabant sprake kan zijn van natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden aan enkele zware metalen in het grondwater. Wanneer sterk verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater worden aangetroffen zonder aanwezigheid van een mogelijke bron, kan van een verhoogde achtergrondwaarden uit worden gegaan.

Hoewel eerdere onderzoeken voor Amsteleind Noord één verdachte locatie en mogelijke verontreinigingen hebben geïdentificeerd, ontbreken gegevens over specifieke locaties waar verhoogde concentraties zijn aangetroffen, de exacte uitvoering van de onderzoeken in overeenstemming met de NEN-normen, en of de verontreinigingen zijn ingekaderd of gesaneerd. Ook is niet volledig bekend welke bodemvreemde bijmengingen, zoals puin en asbest, aanwezig zijn en welke risico's deze met zich brengen. Bovendien zijn er onzekerheden rond de aanwezigheid en eigenschappen van natuurlijke verhoogde achtergrondwaarden aan zware metalen in het grondwater.

Concept

Concept

Uit de gemeentelijke bodeminformatie is niet gebleken dat er sprake is van geregistreerde sterke verontreiniging of een verdenking op bodemverontreiniging waarvan de saneringskosten niet te dragen zullen zijn.

Desondanks is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk, voor bijvoorbeeld het verkrijgen van een omgevingsvergunning of voorgenomen grondverzet. Het hierboven beschreven historisch bodemonderzoek kan dienen als uitgangspunt voor het uit te voeren historisch onderzoek in overeenstemming met de NEN 5725.

Het nieuwe historisch onderzoek dient dan onder andere te bestaan uit het inzien van de rapportages van voorgaande onderzoeken en een locatiebezoek. Door middel van een locatiebezoek kan worden beoordeeld waar verdachte locaties zoals puinpaden en asbestverdachte daken aanwezig zijn op de locatie. Een gebruiker/eigenaar van het terrein heeft mogelijk ook nog waardevolle informatie over activiteiten die hebben plaats gevonden op de locatie.

Geadviseerd wordt om het moment van uitvoeren van het nieuwe bodemonderzoek af te stemmen op het moment van de uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden en wanneer er meer duidelijkheid is over de uiteindelijke inrichting van het plangebied. De resultaten van een bodemonderzoek worden gedurende een periode van vijf jaar representatief geacht voor onverdachte locaties en korter voor verdachte locaties. Het is aan het bevoegd gezag om dat te beoordelen. Daarnaast wordt geadviseerd om ter plaatse van de bebouwing bodemonderzoek te laten uitvoeren na sloop van de bebouwing, zodat ook een uitspraak kan worden gedaan over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onder de bebouwing.

In H22 van het omgevingsplan (Bruidsschat) zijn al regels opgenomen over bodemonderzoek (artikelen 22.29 t/m 22.35). Aangezien de gemeente Oss deze bruidsschat regels intact laat gelden deze regels ook voor Amsteleind Noord. Daarom zijn geen afzonderlijke regels ten behoeve van voorliggende omgevingsplanwijziging opgesteld.

In voornoemde artikelen zijn onder meer aanvraagvereisten en beoordelingsregels opgenomen behorend bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken. De omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of als deze wel wordt overschreden, moet aannemelijk worden gemaakt dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 22.29, eerste lid, sub c). Of de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, moet blijken uit het op grond van artikel 22.35, sub j, verplichte vooronderzoek (in overeenstemming met NEN 5725), en zo nodig een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740). Mocht uit het aanvullende onderzoek blijken dat sanering of andere maatregelen nodig zijn, wat niet waarschijnlijk is gelet op de hierboven beschreven gemeentelijke bodeminformatie, dan zullen deze worden getroffen. Zodoende zijn er vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen om de beoogde ontwikkeling op deze plek toe te staan.

Grondbalans

De gemeente Oss heeft de wens om de hele wijk Amsteleind te ontwikkelen met een gesloten grondbalans. Dat betekent dat grond die nodig is voor ophoging vanuit het gebied zelf moet komen. Door bijvoorbeeld de grond die vrijkomt bij het uitgraven van open water te gebruiken voor het ophogen van de bouwkavels. In het kader van de botsproef (Nelen & Schuurmans, zie) is een eerste indicatieve berekening gemaakt van de grondbalans. Voor Amsteleind Noord geldt dat er 20.000 m^3 meer grond nodig is voor ophoging dan wordt afgegraven (een negatieve grondbalans). Voor Amsteleind als geheel geldt dat er 80.000 m3 meer grond wordt afgegraven dan nodig is voor ophoging. Per saldo leidt Amsteleind tot een positieve grondbalans van 60.000 m3. Er hoeft dus geen grond van buiten het gebied aangevoerd te worden, wel moet grond afgevoerd/ elders hergebruikt worden.

6.7.2.2 Ontplofbare oorlogsresten

Door Bombs Away is een onderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten (OO) (zie Bijlage 11: Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten). Het gaat om een Vooronderzoek Conflictperiode (VO); dit richt zich op de periode 1939-1945. Het vooronderzoek conflictperiode is uitgevoerd volgens de richtlijnen in het ‘Certificatieschema vooronderzoek en risicoanalyse OO’. Het doel van het onderzoek is om te beoordelen of er in onderzoeksgebied sprake is van concrete aanwijzingen van de aanwezigheid van OO en als deze aanwijzingen er zijn, om een verdacht gebied af te bakenen. Het onderzoeksgebied omvat de hele toekomstige woonwijk Amsteleind (zoals globaal weergegeven op Figuur 3-1 van deze motivering). Amsteleind Noord maakt hier onderdeel van uit.

Het onderzoeksgebied is deels verdacht op OO. Het gaat om de volgende indicaties: geschutmunitie. Er zijn geschutinslagen in het onderzoeksgebied waargenomen op een luchtfoto van 29 september 1944. Deze geschutinslagen zijn afgebakend met een buffer van 50 m per inslag, en de aan te treffen OO (geschutmunitie van 25 pdr en van 75 mm t/m 3.7 inch) kunnen de bodem tot ongeveer 75 cm minus maaiveld ingedrongen zijn. Dit staat gelijk aan ongeveer 4,75 meter +NAP.

Het gebied dat verdacht is op OO (geschutmunitie) ligt echter in Amsteleind Zuid, en dus niet in Amsteleind Noord (zie Figuur 6-11). Amsteleind Noord is onverdacht op OO. Zodoende kunnen de voorgenomen (grond)werkzaamheden in Amsteleind Noord zonder vervolgstappen, en dus regulier, worden uitgevoerd. Als tijdens werkzaamheden toch een OO of verdacht voorwerp wordt aangetroffen is het zaak de juiste procedure direct te starten: het voorwerp niet beroeren en de politie meteen op de hoogte stellen. Deze zal, indien noodzakelijk, de EOD inschakelen om het OO te ruimen.

Figuur 6-11 verdacht gebied op geschutmunitie (oranje gekleurd)

6.7.3 Conclusie

Het uitgevoerde historisch bodemonderzoek geeft uitsluitend indicatie van verdachte locaties en mogelijke verontreinigingen. Aanvullend bodemonderzoek moet uitwijzen of er werkelijk sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, welke maatregelen kunnen worden ingezet om de ontwikkeling van Amsteleind Noord mogelijk te maken. De verplichting tot het uitvoeren van nader onderzoek is opgenomen in het hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (bruidsschat), en daarmee al geborgd. Vanuit ontplofbare oorlogsresten zijn er geen belemmeringen te verwachten in Amsteleind Noord. Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn om onderhavige ontwikkeling op deze plek toe te staan.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan het omgevingsaspect bodem en daarmee niet tot een andere conclusie.

6.8 Geur

6.8.1 Kader

In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen voor het realiseren van een geurgevoelig gebouw. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat het toetsings- en beoordeling kader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

De gemeente Oss is van plan de regels zoals die golden voor 1 januari 2024 beleids- en beoordelingsneutraal over te zetten. De gemeente vindt het onwenselijk om bestaande regels ad hoc, naar aanleiding van concrete plannen, om te zetten. Voor geur wordt in regionaal verband gewerkt aan (standaardisering van) beleid en regels. De beoordeling van het aspect geur zoals die voor 1 januari 2024 plaatsvond, beschouwt de gemeente Oss vooralsnog als een beoordeling in het kader van een ''evenwichtige toedeling van functies aan locaties".

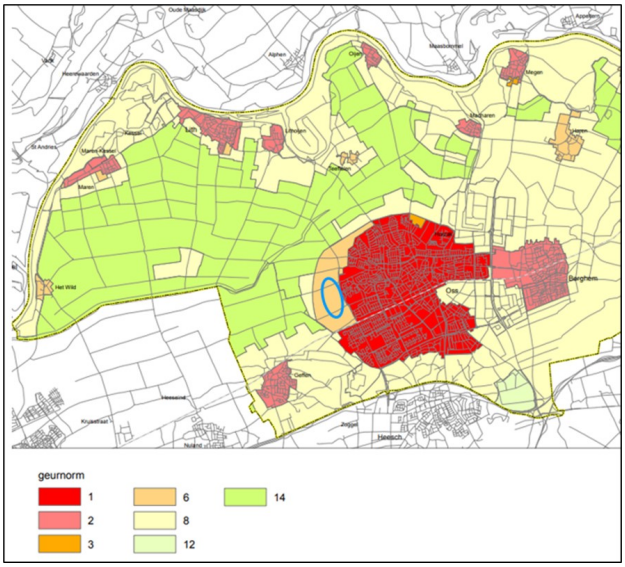
<u>Geur door agrarische activiteiten</u>

De Bruidsschat stelt regels aan agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt 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.

Concept

Op grond van artikel 6 van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en de Agrarische geurgebiedsvisie Oss 2013 heeft de gemeente Oss de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017' vastgesteld. Deze geurverordening maakt, sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In de verordening zijn van de voormalige wet afwijkende waarden opgenomen voor de minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object. Voor een locatie binnen de bebouwde kom dient een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor een locatie buiten de bebouwde kom dient een minimale afstand van 25 meter te worden aangehouden. Dit geldt alleen voor veehouderijen van een geringe omvang. Op het gebied van geurnormen is relevant dat Amsteleind Noord gelegen is in een gebied waar de maximale geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object op grond van de geurverordening (dus het tijdelijk deel van het omgevingsplan) 6 ou per kubieke meter lucht mag bedragen. Deze geurbelasting is op grond van de geurverordening van de gemeente Oss passend bij een woonkern met in de omgeving intensieve veehouderijen.

De geurnormen zoals opgenomen in de gemeentelijke geurverordening worden zichtbaar gemaakt in Figuur 6-12.



Figuur 6-12 Geurnormen uit gemeentelijke geurverordening (in blauw is plangebied Amsteleind Noord weergegeven)

Bovengenoemde gemeentelijke geurverordening (en de hieronder genoemde beleidsregels uit 2013, kop achtergrondbelasting) zijn verouderd en worden op dit moment geactualiseerd. Het is momenteel nog niet bekend wanneer de nieuwe gemeentelijke geurregels worden vastgesteld. Daardoor is ook nog niet bekend welke geurnorm voor Amsteleind gehanteerd zal gaan worden, maar de geurnorm voorgrondbelasting wordt in ieder geval lager dan de huidige (6 ou per kubieke meter lucht). Op termijn wordt gestreefd naar een geurnorm van 3 ou per kubieke meter lucht. Die norm is met de huidige veehouderijen in en rond het gebied nu nog niet mogelijk. Vooralsnog wordt daarom getoetst aan de wettelijke normen (Bkl) in combinatie met de gemeentelijke geurverordening (2017) en bijbehorende gemeentelijke beleidsregels (2013).

<u>Afstanden</u>

De gemeentelijke geurverordening bevat aangepaste afstanden als het gaat om bedrijven met een geringe omvang ('*bedrijf waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld met een maximale omvang van 200 stuks melkrundvee en 140 stuks jongvee*'). De minimaal aan te houden afstand bedraagt dan 25 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

Voor veehouderijen met een grotere omvang geldt de standaard afstandseis van 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 50 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand) bedragen. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is dit minimaal 25 meter.

Achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting)

Voor de beoordeling van cumulatieve geurbelasting bij ruimtelijke plannen heeft de gemeente Oss de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013 vastgesteld. Hierin worden de volgende toetswaarden opgesomd:

Tabel 6-8: Toetswaarden achtergrondbelasting uit gemeentelijke geurverordening

	Goed	Voldoende	Onvoldoende
Bebouwde kom, geurnorm 1, 2 en 3	0-6	6-10	10 of meer
Bebouwde kom, geurnorm 6 Recreatiegebieden	0-6	6-13	13 of meer
Buitengebied en bedrijventerreinen	0-10	10-20	20 of meer

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijk initiatief.

6.8.2 Toetsing

Bij de ontwikkeling van woonwijk Amsteleind Noord worden geen geurveroorzakende activiteiten mogelijk gemaakt. Wel zijn er enkele geurveroorzakende activiteiten in de omgeving van Amsteleind Noord aanwezig. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in agrarische- en niet-agrarische bedrijven. Door de Roever Omgevingsadvies is in mei 2023 (geactualiseerd 2025) een Quickscan uitgevoerd (zie Bijlage 8: Quickscan milieuaspecten Amsteleind Oss). Daarin wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het aspect geur. De resultaten uit de Quickscan die relevant zijn voor Amsteleind Noord worden hieronder beschreven.

Niet-agrarische bedrijven

Het plangebied van Amsteleind Noord ligt niet nabij een industrieterrein. Wel ligt er op een korte afstand van het plangebied een (niet agrarisch) bedrijf, namelijk aan de Brandstraat 15. Hier is een handel in huiden, vlees, beenderen, dierlijke vetten en vee gevestigd. De richtafstand voor het aspect geur op basis van de VNG Handreiking Bedrijven & milieuzonering bedraagt 50 meter (zie Figuur 6-13). Het figuur is in groter formaat opgenomen in paragraaf 3.1 van Quickscan de Roever.

Figuur 6-13 Richtafstand geur rond bedrijven in groene kleur (in blauw is globaal Amsteleind Noord weergegeven; in roze het plangebied van Amsteleind als geheel) (bron: de Roever, 2025)

Hoewel het bedrijf aan de Brandstraat 15 inmiddels is aangekocht door de gemeente, mag het bedrijf zijn bedrijfsvoering blijven uitoefenen totdat Amsteleind Noord ontwikkeld wordt. Het kan zijn dat het bedrijf zijn perceel pas verlaat nadat de omgevingsplanwijziging van Amsteleind Noord wordt vastgesteld. Daarom is voor dit bedrijf door middel van overgangsrecht in deze omgevingsplanwijziging bepaald dat de bestaande gebruiksrechten gelden zolang de bedrijfsactiviteiten plaats mogen vinden.

Agrarische bedrijven

Onderstaande tabel toont enkele kenmerken van omliggende agrarische bedrijven en de geldende normen (landbouwhuisdieren met geuremissiefactor) of vaste afstanden (landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor). De kenmerken van de bedrijven zijn afkomstig van tabellen uit Quickscan van De Roever Omgevingsadvies en/of de vergunde situatie zoals de gemeente die heeft aangeleverd. De situering van deze omliggende bedrijven is weergegeven in Figuur 6-10 (zie paragraaf 6.6, Trillingen in deze Motivering).

Tabel 6-9: Kenmerken aanwezige bedrijven en normen/afstanden

Bedrijf	Typering aanwezige bedrijf	Geldende norm/ afstand
Amsteleindstraat 132	Agrarisch; houdt varkens en biggen	6 ou o.b.v. gemeentelijke Geurverordening
Amsteleindstraat 31	Agrarisch; houdt rundvee	100 meter afstand (gemeentelijke geurverordening)
Brandstraat 24	Agrarisch; houdt varkens	6 ou o.b.v. gemeentelijke geurverordening

De afstandscontour van 100 meter vanuit Amsteleindstraat 31 is weergegeven als ‘milieuzone – geurzone’ op de verbeelding behorend bij deze omgevingsplanwijziging. Met deze omgevingsplanwijziging wordt een regel aan het omgevingsplan toegevoegd die die een verbod instelt op het bouwen van geurgevoelige gebouwen binnen deze zone. Daarnaast is er een uitzondering op dit verbod opgenomen.

Als gekeken wordt naar de geurcontour van Brandstraat 24 valt op te merken dat deze niet over het plangebied van Amsteleind Noord reikt (zie Figuur 6-14) Van hieruit zijn er geen belemmeringen te verwachten.

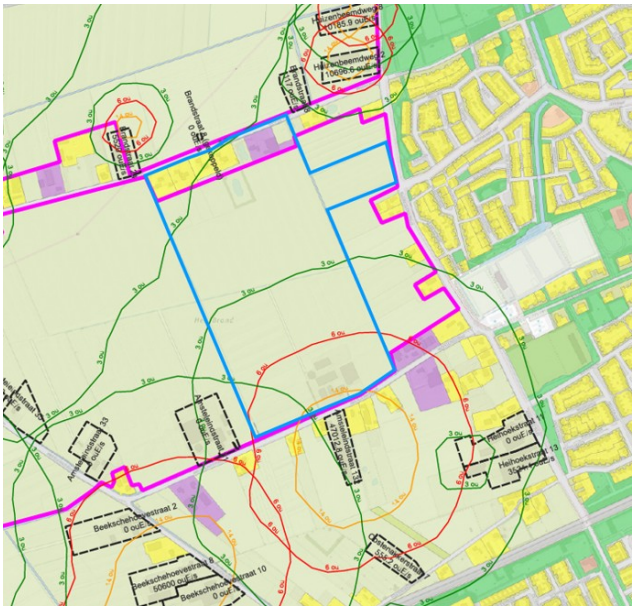
De geurcontour van het bedrijf gevestigd op Amsteleindstraat 132 reikt wel over het plangebied (zie Figuur 6-14 hierboven). Dit bedrijf is aangekocht door de gemeente en beëindigt zijn bedrijfsactiviteiten uiterlijk op 1 januari 2029. Op ongeveer de helft van het plangebied is, volgens de Quickscan van De Roever Omgevingsadvies, sprake van een voorgrondbelasting van tussen de 3 ou en 6 ou. Daarnaast zijn er gronden waar sprake is van een voorgrondbelasting van tussen de 6 en 14 ou en enkele gronden waar sprake is van een voorgrondbelasting hoger dan 14 ou (zie Figuur 6-14). Voor laatstgenoemde gronden is in de verbeelding een ‘milieuzone – geurzone’ opgenomen. Hierbinnen mogen volgens de regels van deze omgevingsplanwijziging geen geurgevoelige gebouwen gebouwd worden. Daarnaast is er een uitzondering op dit verbod opgenomen.

Voor de gronden waar een voorgrondbelasting tussen de 6 en 14 ou geldt, geldt dat dit weliswaar hoger is dan opgenomen in de gemeentelijke geurverordening maar niet hoger dan de wettelijke grenswaarde (14 ou, artikel 5.109, 2e lid Bkl). Voor Amsteleind Noord geldt dat voorliggende omgevingsplanwijziging die de ontwikkeling van de woonwijk mogelijk maakt naar verwachting medio 2026 vastgesteld wordt. Daarna kan de bouw van de woningen op grond van het omgevingsplan beginnen. De daadwerkelijke bouw van de woningen begint pas na sluiting van privaatrechtelijke overeenkomsten met een ontwikkelende partij. Het voorgaande betekent dat woningen in Amsteleind Noord op zijn vroegst vanaf medio 2026 gebouwd en gebruikt kunnen worden. Daar komt bij dat de eerste woningen in Amsteleind Noord niet noodzakelijk in de geurcontour van het bedrijf aan de Amsteleindstraat 132 hoeven komen te staan want deze woningen kunnen ook elders in het plangebied gebouwd worden. Het is daarmee mogelijk om voldoende afstand aan te houden tussen een activiteit die geur uitstoot en een geurgevoelig gebouw. Als de eerste woningen wel in de geurcontour gebouwd worden, ontvangen zij maximaal 2,5 jaar geurbelasting van het bedrijf aan de Amsteleindstraat 132. De maximale geurbelasting van 6 ou per kubieke meter lucht sluit aan bij de maximale geurbelasting die op grond van de geurverordening toegestaan wordt in woonkernen met in de directe omgeving intensieve veehouderijen. In de omgeving van Amsteleind Noord is sprake van intensieve veehouderijen. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave, de maximale geurbelasting die niet hoger is dan de wettelijke grenswaarde, de geurbelasting die past bij een gebied nabij intensieve veehouderij en het feit dat deze hogere geurbelasting slechts tijdelijk is, namelijk totdat het bedrijf Amsteleindstraat 132 zijn bedrijfsvoering staakt, wordt deze geurbelasting acceptabel geacht.

Concept

De bestaande woning aan de Amsteleindstraat 29 ontvangt ook (nu al) een geurbelasting als gevolg van de activiteiten aan de Amsteleindstraat 132. Als gekeken wordt naar de contouren, is te zien dat ter plaatse van het noordelijk deel van de bestaande woning aan de Amsteleindstraat 29 een geurbelasting optreedt tussen de 6 en 14 ou per kubieke meter lucht. Dat is dus lager dan de wettelijke grenswaarde van 14 ou per kubieke meter lucht (art. 5.109, tweede lid, Bkl). Ter plaatse van het meest zuidelijk deel van deze woning is echter sprake van een voorgrondbelasting hoger dan 14 ou per kubieke meter lucht (dit is op de verbeelding zichtbaar). Dit is echter in de huidige situatie ook al het geval. Bovendien is deze hogere geurbelasting slechts tijdelijk, namelijk totdat het bedrijf op Amsteleindstraat 132 zijn bedrijfsactiviteiten staakt; wat uiterlijk op 1 januari 2029 zal gebeuren. Aangezien het bedrijf op Amsteleindstraat 132 al is aangekocht en zal vertrekken, is het niet aannemelijk dat het aantal landbouwhuisdieren of het dierenverblijf uitgebreid wordt, waardoor de geuremissie de komende jaren niet zal toenemen. Aangezien de geurbelasting in de huidige situatie ook al optreedt, de geurbelasting niet toeneemt, en de geurbelasting na vertrek van het bedrijf op Amsteleindstraat 132 uiteindelijk verdwijnt, wordt de huidige geurbelasting op de woning op Amsteleindstraat 29 acceptabel geacht. Voorgaande is in lijn met artikel 5.109a, tweede lid, Bkl (geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor – eerbiedigende werking bij waarde).

Zodoende wordt geconcludeerd dat de (agrarische) bedrijven geen belemmering opleveren voor de ontwikkeling van Amsteleind Noord en vice versa; de nieuwe geurgevoelige gebouwen in Amsteleind Noord zullen deze agrarische bedrijven ook niet schaden in hun bedrijfsvoering.



6-14: Berekende geurcontouren (Quickscan de Roever) van omliggende agrarische bedrijven (in rood wordt de 6 ouE/m3 contour weergegeven; in groen de 3 ouE/m3 contour; in blauw is globaal de ligging van plangebied Amsteleind Noord weergegeven)

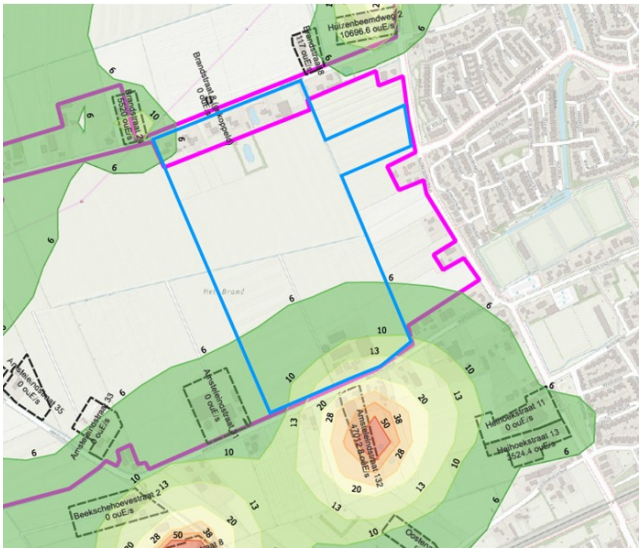
<u>Toets aan normen - achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting)</u>

Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Het plangebied zoals aangehouden in Quickscan van De Roever Omgevingsadvies is groter dan het plangebied Amsteleind Noord. Onderstaande beschouwing volstaat dus ook voor Amsteleind Noord.

Op basis van KRD Noord-Brabant (export 15 mei 2023) zijn de relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige (algemene) parameters voor de geurberekeningen bepaald. Voor de meest relevante veehouderijen (die zijn opgesomd in paragraaf 4.2 van de Quickscan van De Roever Omgevingsadvies) is uitgegaan van de parameters volgens de vergunde situatie (op emissiepuntniveau). De veehouderijgegevens zijn opgenomen in Bijlage VI in de Quickscan van De Roever Omgevingsadvies.

Op Figuur 6-15 hieronder is te zien dat de cumulatieve geurbelasting in een groot deel van het plangebied van Amsteleind Noord onder de 13 ouE/m^3 lucht ligt. Dit wordt op grond van de gemeentelijke beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013 als voldoende beschouwd. Enkel op een

aantal gronden in het uiterste zuiden van het plangebied is de cumulatieve geurbelasting hoger dan 13 ouE/m^3. Hier worden met deze omgevingsplanwijziging woningen toegestaan (zie verbeelding). De cumulatieve geurbelasting p deze plek zal naar verwachting (groten)deels te wijten zijn aan het bedrijf gelegen op Amsteleindstraat 132. In dat geval zou de voorgrondbelasting en niet de achtergrondbelasting maatgevend zijn voor het woon- en leefklimaat in Amsteleind Noord. Het bedrijf op Amsteleindstraat 132 gaat zijn bedrijfsactiviteiten staken vanaf 1 januari 2029 of zoveel eerder als partijen dat overeenkomen. Daardoor zal de cumulatieve geurbelasting afnemen en is er slechts nog tijdelijk sprake van deze geurbelasting. De ontwikkelaar van Amsteleind Noord kan ervoor kiezen om op andere plekken in het plangebied te starten met woningen ontwikkelen. Als de ontwikkelaar ervoor zou kiezen om wel binnen deze gronden woningen te ontwikkelen voordat het bedrijf Amsteleindstraat 132 zijn bedrijfsvoering heeft gestaakt, dan is gelet op de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013 (artikel 4, tweede lid) besluitvorming nodig.



Figuur 6-15 Weergave van achtergrondbelasting (in ouE/m3) (Bron: Quickscan de Roever, 2025), de blauwe contour geeft de indicatieve begrenzing van Amsteleind Noord weer, de roze contour de indicatieve begrenzing van geheel Amsteleind

6.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur zijn er geen belemmeringen om het initiatief op deze plek toe te staan. Op het gebied van geur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan het omgevingsaspect geur en daarmee niet tot een andere conclusie.

6.9 Cultureel erfgoed

6.9.1 Kader

In Bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is de definitie van cultureel erfgoed opgenomen. Dit omvat monumenten, archeologische vindplaatsen, historische stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, en ander cultureel erfgoed zoals beschreven in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is verplicht om bij de belangenafweging de aspecten van historische (steden)bouwkunde en historische geografie te betrekken, zowel voor beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De bescherming van erfgoed wordt verder geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 lid 1). Dit geldt ook voor het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed (artikel 5.131 Bkl). Uit het besluit volgt een aantal beginselen waarmee rekening gehouden dient te worden bij het stellen van regels in een omgevingsplan. Zo gelden als beginselen het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten en het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten. Ook moet rekening worden gehouden met het bevorderen van het gebruik van monumenten en het conserveren

Concept

en in stand houden van archeologische monumenten. Alsmede het voorkomen van aantasting van de omgeving van rijksmonumenten, voor beschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan worden beschermd en het voorkomen van de aantasting van het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- en dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen.

Voor de bescherming van het landschap geldt in Nederland het Europees landschapsverdrag, dat erkent dat landschappen een integraal onderdeel vormen van de fysieke leefomgeving. Artikel 1.2 lid 1 sub g van de Omgevingswet classificeert 'landschappen' als een onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het landschapsbeleid kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, provincie of gemeente.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente moet bij het vaststellen van een omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Deze monumenten worden bij voorkeur *in situ* (ter plekke) behouden (Artikel 5.130 lid 1 en lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

Een *archeologisch monument* is een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen (artikel 1.1 Erfgoedwet). Een *aantoonbaar te verwachten archeologisch monument* is een op basis van archeologische, bodemkundige of historische informatie op een locatie te verwachten archeologisch monument (Artikel 2.28 onder a Omgevingswet/ amendement-Ronnes (Kamerstukken II 2014/15, 33 962, nr. 162).

In april 2024 is het archeologiebeleid van de gemeente Oss opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid bestaat uit een beleidsnota (Beleidsnota archeologie gemeente Oss 2024; De archeologische schatkamer Oss) en geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaarten (Actualisatie archeologische verwachtings- en beleidskaart; Archeologie in de gemeente Oss, RAAP-rapport 5923, E. Boshoven en L. Keunen, 2024). De kaarten zijn voorzien van een uitgebreide toelichting en motivering.

De kaarten zijn opgesteld door RAAP, een onderzoeks- en adviesbureau voor archeologie, cultuurhistorie en erfgoed. De verwachtingskaarten geven inzicht in de bekende en verwachte aanwezigheid van archeologische waarden. In de bijbehorende rapportage heeft RAAP de verwachtingen gemotiveerd.

Binnen de gemeente Oss wordt al 50 jaar professioneel archeologisch onderzoek gedaan. De kaarten van RAAP zijn zeer gedetailleerd en opgesteld op basis van deze vele archeologische onderzoeken, bodemverstoringsinformatie, bodemkundige en historische informatiebronnen. Deze kaarten voldoen daarmee aan het hierboven geformuleerde uitgangspunt van aantoonbaar in de bodem te verwachten archeologie.

Om de verwachtingskaarten ook te kunnen gebruiken op beleidsmatig niveau zijn deze kaarten vervolgens vertaald naar een archeologische beleidskaart. Kortweg geeft deze kaart aan waar en wanneer er rekening moet worden gehouden met archeologie.

In beginsel zijn projecten die kleiner zijn dan 100 m^2 vrijgesteld van een archeologische onderzoeksplicht (Artikel 5.130 lid 4 Besluit kwaliteit leefomgeving). Maar de gemeente kan een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vaststellen (Artikel 5.130 lid 5 Besluit kwaliteit leefomgeving). De gemeente Oss heeft er in haar archeologiebeleid voor gekozen om inderdaad andere oppervlaktes te gebruiken. In dit beleid is per categorie vastgelegd en gemotiveerd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld. Op basis hiervan zijn 9 categorieën onderscheiden (zie onderstaande tabel).

Tabel 6-10: Vrijstellingsgrenzen ten aanzien van oppervlaktes en dieptes

Categorie	Deelgebied	Vrijstellingsgrens verstorings-oppervlakte	Vrijstellings-grens diepte
1	Archeologisch beschermd rijksmonument	Bindend advies door RCE.	
2	Archeologisch (AMK) monument en bekende vindplaats	0 m^2	Tot 0,30 m beneden Maaiveld
3	Historische stads-/dorpskern (Uitzondering: historische kern Ravenstein)	tot 50 m^2 (tot 35 m^2)	
4	Historische huisplaats	tot 100 m^2	Tot 0,30 m beneden Maaiveld Uitzondering reguliere agrarische werkzaamheden tot 0,50 m beneden maaiveld
5	Hoge verwachting (onbebouwd)	tot 250 m^2	
6	Hoge verwachting (bebouwd; overig stedelijk, bedrijventerrein)	tot 500 m^2	
7	Middelhoge verwachting Hoge verwachting, maar beperktere kennismeerwaarde (o.b.v. Jansen & Laan, 2022) Specifieke verwachting (eendenkooien)	tot 1000 m^2	
8	Lage verwachting	tot 5 ha	
9	Geen verwachting (verstoord en/of volledig onderzocht en/of onvoldoende kennismeerwaarde o.b.v. Jansen & Laan, 2022)	Geen onderzoeksplicht	

Concept

6.9.2 Toetsing

6.9.2.1 Archeologie

Gemeentelijk archeologiebeleid

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Oss heeft het plangebied een deels een hoge (categorie 5), deels een middelhoge (categorie 7) en deels een lage verwachtingswaarde (categorie 8). Een vindplaats in het noordwestelijk deel van het plangebied heeft een status als bekende vindplaats (categorie 2). Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt, als de bodemingrepen dieper reiken dan 0,30 meter beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan respectievelijk 0 m^2 (categorie 2), 250 m^2 (categorie 5) en 1000 m^2 (categorie 7). Een deel van het plangebied is in het verleden al volledig onderzocht en vrijgegeven. Dit deel van het gebied heeft geen verwachting meer (categorie 9). Hier is onderzoek niet meer aan de orde.

Onderzoeken

Er zijn drie archeologische onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden hieronder beschreven.

- Ellenkamp, G.R. 2020 (RAAP-rapport 4376): bureau- en verkennend booronderzoek;
- Van den Helm, 2022 (Archol-rapport 672): inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven
- Van Putten, M.J., 2025 (BAAC-rapport V-24.0740): bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Archeologisch vooronderzoek (bureau- en verkennend booronderzoek)

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een archeologisch vooronderzoek[13] in de vorm van een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd, wat vervolgens is beschreven in het rapport van op 19 maart 2020 (Ellenkamp, 2020; RAAP-rapport 4376). Voor dit onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 9a: Bureau verkennend archeologisch booronderzoek Het Brand Oss. Naar aanleiding van de conclusie uit het archeologisch veldonderzoek is in mei en juni 2022 een inventariserend velonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd, wat vervolgens is beschreven in het rapport van 6 oktober 2022 (van den Helm, 2022; Archol-rapport 672)[14]. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 9c: Inventariserend archeologisch IVO-p Oss Het Brand. Onderstaand wordt de essentie van beiden onderzoeken weergeven.

Figuur 6-16: Luchtfoto met ligging onderzoeksgebied archeologisch vooronderzoek (bron: RAAP-rapport 4376, 19-03-2020)

[13]Ellenkamp, G.R., 2020. Plangebied Het Brand te Oss-West, gemeente Oss; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en verkennend booronderzoek. RAAP-rapport 4376. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

[14]Helm, P. van den, 2022. Inventariserend veldonderzoek proefsleuven (IVO-p) Oss-Het Brand. Archol Rapport 672. Archol, Leiden.

Concept

Bureau- en verkennend booronderzoek

In opdracht van de gemeente Oss heeft RAAP in februari en maart 2020 een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied Het Brand te Oss-West in de gemeente Oss, zie hiervoor onderstaand figuur. Het onderzoek vond plaats in het kader van woningbouw.

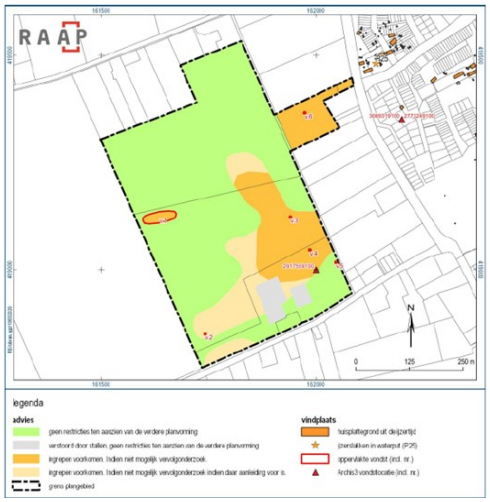
Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op de overgang van de hoge dekzandrug van Oss-Ussen naar de lagere overstromingsvlakte van de Maas. Het gebied hoort historisch en bodemkundig gezien tot de oude graslanden. In het gebied komt volgens een detailkartering plaatselijk een kleidek voor. Archeologisch gezien behoort het gebied tot de periferie van de ijzertijdnederzettingen van Oss-Ussen. Off-site activiteiten daarvan zijn zodoende in het gebied te verwachten.

Het veldonderzoek heeft de resultaten van het bureauonderzoek grotendeels bevestigd. In het gebied is hoofdzakelijk sprake van relatief natte beekeerdgronden, veelal met klei in de bovengrond. Die klei is volgens de mondelinge overlevering afgezet tijdens een zeer hoog water van de Maas (Beerse Overlaat) in 1926. De bovengrond is in het verleden eenmalig wat dieper gekeerd om de kleilaag onder te ploegen. Daarbij is ook de top van het ongeroerde dekzand geraakt. Het resultaat is een dunne laag met klei- en zandbrokken onder de huidige bouwvoor. Op basis van de hoogteligging van het maaiveld en het lokaal ontbreken van klei in de bovengrond, is in het gebied ook een flauwe hoogte herkend, die als uitloper van de dekzandrug van Oss-Ussen gezien kan worden. Plaatselijk is hierop wat podzolisatie vastgesteld, wat de drogere ligging bevestigt.

In de lagere delen is op basis van het uitgevoerde onderzoek geen concrete aanleiding om archeologische vindplaatsen te verwachten, met uitzondering ter hoogte van een concentratie ijzerconcreties/slakken in het westen van het plangebied. Mogelijk is hier sprake van ijzerwinkuilen/ovens. Op het oostelijk deel van de flauwe verhoging wijzen twee fragmenten aardewerk (aangetroffen ondanks de zeer beperkte mogelijkheden voor oppervlaktekartering) op een hoge archeologische potentie. De indicatoren sluiten qua kenmerken en datering aan bij de ijzertijdbewoning in Oss-Ussen. Mogelijk is de verhoging in de ijzertijd voor bewoning gebruikt of voor vormen van open gebruik van het landschap die met de bewoning samenhangen.

Geadviseerd is bodemingrepen te voorkomen in de zones waar archeologische resten verwacht worden. Indien niet mogelijk wordt verder (proefsleuven)onderzoek geadviseerd om te achterhalen of daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn en zo ja wat hiervan de behoudenswaardigheid is. Zie voor de adviesskaart onderstaand figuur.

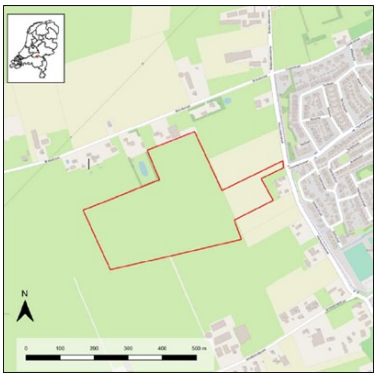
De gemeente heeft op basis van het onderzoek van RAAP een besluit genomen ten aanzien van het vervolgtraject (MP20a25; zie Bijlage 9b: Herzien selectiebesluit bij archeologisch BO en VO Het Brand Oss). De gemeente Oss neemt het advies van RAAP integraal over. Archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek is noodzakelijk in die delen van het plangebied waar archeologische resten worden verwacht (zie Figuur 6-17 oranje en gele gebieden). In de lagere delen van het plangebied en ter plekke van de huidige, onderkelderde stallen is archeologisch vervolgonderzoek niet nodig (zie Figuur 6-17 groene en grijze gebieden). Verder wenst de gemeente dat via een voorwaarde in de omgevingsvergunning de heemkundekring in staat wordt gesteld om waarnemingen te kunnen verrichten bij de werkzaamheden. Voorgaande wordt, op grond van de regels van deze omgevingsplanwijziging, geborgd in vergunningen die voor eventuele (vervolg)onderzoeken/activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor archeologische waarden in het plangebied verleend worden.



Figuur 6-17 Advieskaart archeologisch vooronderzoek (bron: RAAP-rapport 4376, 19-03-2020)

Inventariserend veldonderzoek proefsleuven

Archeologisch Onderzoek Leiden (Archol BV) heeft in vervolg op het bureau- en veldonderzoek van maart 2020 in mei en juni 2022 in opdracht van gemeente Oss een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven (IVO-p) uitgevoerd in het onderzoeksgebied Oss-Het Brand (centrale deel Amsteleind Noord). Het onderzoeksgebied is weergeven in onderstaand figuur.



Figuur 6-18 Ligging onderzoeksgebied veldonderzoek proefsleuven

Aanleiding voor het proefsleuvenonderzoek is de toekomstige ontwikkeling van het gebied voor woningbouw. De minimale bodemverstoring bij de beoogde realisatie van de nieuwbouw is vooralsnog onbekend, maar zal naar verwachting tot in de C-horizont van de bodem reiken. Hierbij zullen mogelijk aanwezige archeologische waarden verstoord of vernietigd worden. In het selectiebesluit MP20a25 zijn slechts twee locaties, met een gecombineerd opp. van 19.000 m^2, van het plangebied (opp. 114.250 m^2) onderzoeksplichtig. In overleg met de Gemeente Oss is besloten om in het kader van de fieldschool van de faculteit archeologie (Universiteit Leiden) over het gehele plangebied gelijkmatig verspreid proefsleuven aan te leggen.

De proefsleuven die verspreid over het terrein zijn gegraven tonen aan dat het gehele terrein als gevolg van agrarische activiteiten in de 20e eeuw is afgetopt. Er zijn geen restanten van bodemvorming te herkennen. Ondanks deze verstoringen zijn er archeologische resten bewaard gebleven. Het gaat om nederzettingssporen uit de late prehistorie (bronstijd-ijzertijd). Verder bevindt zich verspreidt over het onderzoeksgebied een systeem aan greppels die vermoedelijk in de Nieuwe Tijd dateren. Er is geen vondstmateriaal aangetroffen maar de sporen hebben ondanks de aftopping een diepte van 20-28 cm. De prehistorische sporen zijn mogelijk te koppelen aan de prehistorische nederzettingssporen die in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw in de nabijgelegen wijk Ussen zijn opgegraven. Daarnaast bevindt het onderzoeksgebied zich op een overgang tussen landschappelijke eenheden. Een dekzandrug in het zuiden en een terrasvlakte in het noorden. Hierdoor is het aannemelijk dat het gebied toen ook aantrekkelijk moet zijn geweest voor bewoning of voor activiteiten die net buiten de nederzetting plaatsvonden (off-site). De

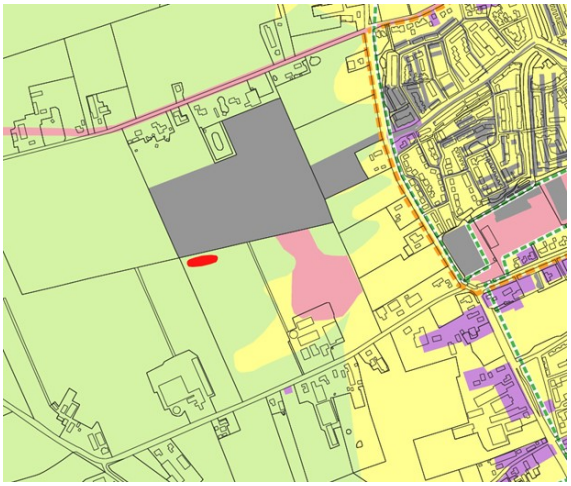
combinatie van deze landschappelijke ligging en de geografische spreiding van de aangetroffen sporen samen met de resultaten van het vooronderzoek maakt deze vindplaats interessant. De vindplaats ligt in een gebied dat op basis van het vooronderzoek is vrijgegeven van archeologie. De argumenten voor het ontbreken van archeologie die op basis het booronderzoek zijn gegeven geven in deze regio dus geen uitsluitsel voor het wel of niet aantreffen van archeologische resten. Het geeft hiermee aan dat een dergelijke prospectiemethode voor het opsporen van archeologische waarden in dit gebied niet geschikt is.

In de wijdere omgeving zijn nederzettingen uit de late prehistorie veelvoorkomend. Dit maakt dat de nederzettingssporen op zichzelf geen zeldzaamheid zijn. De landschappelijke ligging en voorafgaande verwachtingswaarde voor dit gebied voor sporen uit de late prehistorie maken de aangetroffen sporen interessant maar niet bijzonder. Met name de spreiding en koppeling tussen de vindplaatsen en het onderzoek uit de jaren ’80 en ’90 in de aangrenzende wijk Ussen is waardevol. Het feit dat het onderzoeksgebied op basis van voorafgaand booronderzoek is vrijgegeven en de beperkte archeologische resten die zijn aangetroffen in het gehele onderzoeksgebied maken de vindplaats niet behoudenswaardig. Er wordt dan ook geadviseerd het onderzoeksgebied vrij te geven. De voorgenomen ontwikkeling kan hier dan zonder beperking vanuit de archeologie plaatsvinden.

Gemeente Oss heeft op 19 oktober 2022 een selectiebesluit genomen (MP22a70; zie Bijlage 9d: Selectiebesluit archeologisch proefsleuvenonderzoek Het Brand). In dit selectiebesluit is het advies, dat vervat is in het hierboven onderzoek door Archol B.V., overgenomen.

Conclusies archeologie

Gemeente Oss heeft in april 2024 de geactualiseerde archeologische beleidskaart vastgesteld. In deze recente versie is voor het plangebied rekening gehouden met bovenstaande onderzoeken. In achtneming van de onderzoeken en de archeologische beleidskaart (zie onderstaand Figuur 6-19) van de gemeente Oss, gelden de onderstaande uitgangspunten per deel van het plangebied.



Figuur 6-19 Uitsnede archeologisch beleidskaart en legenda (bron: gemeente Oss)

Onderstaand wordt beschreven wat de beleidskaart van de gemeente Oss, in samenhang met de uitgevoerde onderzoeken, betekent voor delen van het plangebied.

Noordelijk deel plangebied

Het gebied direct langs de Brandstraat is in de twee voornoemde onderzoeken (Ellenkamp, 2020 en Van den Helm, 2022) nog niet onderzocht (zie noordelijk rood omlijnd gebied van het plangebied op Figuur 6-20). Dit deel van het plangebied is recent door middel van een booronderzoek onderzocht (BAAC, 2025). De resultaten hiervan worden hieronder beschreven onder de kop ‘Archeologisch onderzoek noordelijk deel plangebied’.

Centrale deel plangebied

Het centrale deel van het omgevingsplangebied is volledig onderzocht. Hier is achtereenvolgens een bureau- en booronderzoek, gevolgd door een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Ellenkamp 2020; Van den Helm, 2022). Op basis van deze onderzoeken is verder onderzoek op deze locatie niet meer nodig (selectiebesluit MP22a70). Dit gebied hoeft ook niet meer via het omgevingsplan beschermd te worden. Een archeologische locatie op de verbeelding is hier niet nodig. Een klein gedeelte binnen het centrale deel (oostelijk binnen het plangebied) is nog niet onderzocht, maar behoort wel tot het plangebied (zie Figuur 6-20). Voor dit gedeelte geldt dat de archeologische verwachting conform de beleidskaart dient te worden overgenomen. Voorgaande is juridisch geborgd in de regels van dit omgevingsplan.

Zuidelijk deel plangebied

Het zuidelijk deel van Amsteleind Noord (zie zuidelijk rood omlijnd gebied van het plangebied in Figuur 6-20) is alleen nog onderzocht door middel van een bureau- en booronderzoek (Ellenkamp, 2020). Uit dit archeologisch onderzoek kwam naar voren dat op verschillende plekken ingrepen voorkomen dienen te worden (oranje en gele gebieden). Als dit niet mogelijk is, wordt vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk geacht (besluit MP20a25). Dit proefsleuvenonderzoek zal in het voorjaar van 2025 worden uitgevoerd door de Universiteit van Leiden. Op basis van de resultaten van dit proefsleuvenonderzoek zal bepaald worden of het gebied verder onderzocht moet worden met een opgraving, of dat verder onderzoek niet nodig is.

Zolang dit gebied niet volledig onderzocht is, dient dit gebied via het omgevingsplan beschermd te blijven. Om het archeologisch traject te borgen zijn aan deze delen van het plangebied voorlopig de volgende locaties toegekend):

- Archeologisch (AMK) monument en bekende vindplaats (rood op figuur 6-19)
- Hoge verwachting, onbebouwd (roze op figuur 6-19)
- Middelhoge verwachting (geel op figuur 6-19)

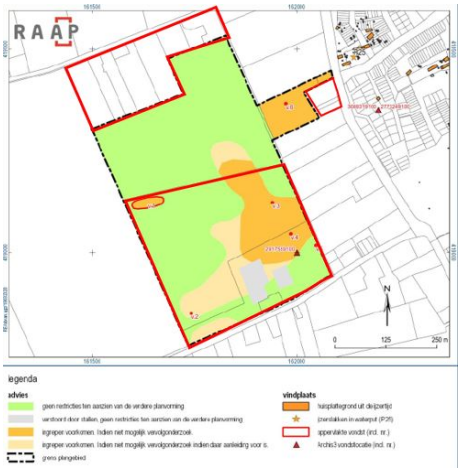
Voor deze gebieden geldt dat bij bodemverstoringen groter dan respectievelijk 0 m² (bekende vindplaats; categorie 2), 250 m² (hoge verwachting onbebouwd; categorie 5) en 1000 m² (middelhoge verwachting; categorie 7) en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is. Dit is in de regels van dit omgevingsplan opgenomen.

In een gedeelte van het gebied worden geen archeologische waarden meer verwacht. Dit betreft het grijze gebied op de archeologische beleidskaart (zie Figuur 6-19). Aan dit gebied is in voorliggend omgevingsplan geen locatie met bijbehorende regels toegekend.

Verder is aan de gronden die in overeenstemming met het selectiebesluit MP20a25, dat ziet op het onderzoek van Ellenkamp, 2020 (rapport 4376), een lage verwachting hebben gekregen, in voorliggende omgevingsplanwijziging een lage verwachting toegekend, waar in de regels (onder andere) de mogelijkheid tot het stellen van vergunningvoorschriften is opgenomen. Dit zodat de heemkundekring bij het uitvoeren van werkzaamheden in staat wordt gesteld om waarnemingen te verrichten (zie selectiebesluit MP20a25).

Concept

Concept

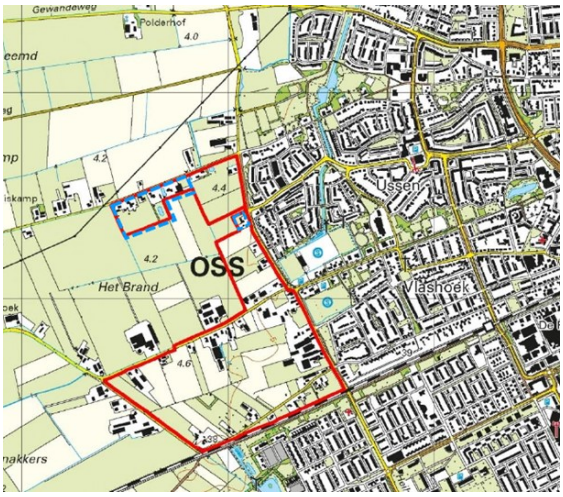


Figuur 6-20 De drie delen (in rood) die eerder niet zijn onderzocht in het veldonderzoek binnen het plangebied

Archeologisch onderzoek noordelijk deel plangebied (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek)

In februari 2025 heeft onderzoeks- en adviesbureau BAAC nieuw archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit ziet o.a. op gronden in het noordelijk deel van Amsteleind Noord (BAAC, februari 2025, zie Bijlage 9e: Archeologisch BO IVO Amsteleind zuid en Kleinussen) en gronden in Amsteleind Zuid en Kleinussen. Het betreft een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek).

Onderstaand worden de uitkomsten van dit onderzoek weergeven die betrekking hebben op de gronden die binnen het plangebied van Amsteleind Noord vallen. In Figuur 6-21 is het onderzochte plangebied weergeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 9e: Archeologisch BO IVO Amsteleind zuid en Kleinussen.



Figuur 6-21 Rood omlijnd geeft weer: het onderzochte plangebied in archeologisch vooronderzoek februari 2025 (bron: BAAC), blauwpaars omlijnd: zijn de nog delen van Amsteleind Noord die in voorgaande onderzoeken nog niet zijn onderzocht.

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied zich in een terrassenlandschap bevindt, waar in de ondiepe ondergrond grove rivierzanden en -grinden van de Formatie van Kreftenheye voorkomen. De grove rivierzanden en -grinden zijn in het plangebied en omgeving naar verwachting afgedekt met een relatief dun pakket dekzand. Het landschap loopt van noordwest naar zuidoost op. In het noordwesten bevinden zich de wat lagergelegen dekzandvlakten, in het zuidoosten bevinden zich de wat hoger gelegen dekzandwelvingen. Ter plaatse van het plangebied worden vier bodemtypes verwacht. In het uiterste, laaggelegen noordelijke deel betreft het een vlakvaaggrond. In het centrale deel worden beekeerdgronden verwacht terwijl in het wat hoger gelegen zuidoostelijke deel, op de dekzandwelvingen een laarpodzolgrond en een gooreerdgrond worden verwacht. De verwachting is dat het landschap grotendeels is afgetopt.

Concept

Naast dergelijke verstoringen als gevolg van agrarisch grondgebruik worden binnen het plangebied geen grootschalige verstoringen verwacht. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat begin 19e eeuw drie clusters met boerenerven aanwezig waren binnen het plangebied. Rondom het plangebied zijn in het recente verleden al veel sporen van bewoning in kaart gebracht. Zo zijn in de nabijgelegen wijk Ussen tijdens diverse onderzoeken in het vierde kwart van de vorige eeuw sporen van nederzettingsterreinen uit de ijzertijd en de Romeinse tijd aangetroffen. Ook op terreinen pal naast het plangebied zijn sporen uit deze perioden aangetroffen. De kans bestaat dat deze nederzettingsterreinen (deels) doorlopen tot binnen het plangebied. Het kan hierbij gaan om erven of off-site structuren.

Op basis van de landschappelijke ligging en de verwachte bodemopbouw wordt aan de laaggelegen dekzandvlakte in het noordwestelijke deel van het plangebied een lage verwachting toegekend op vindplaatsen uit alle perioden.

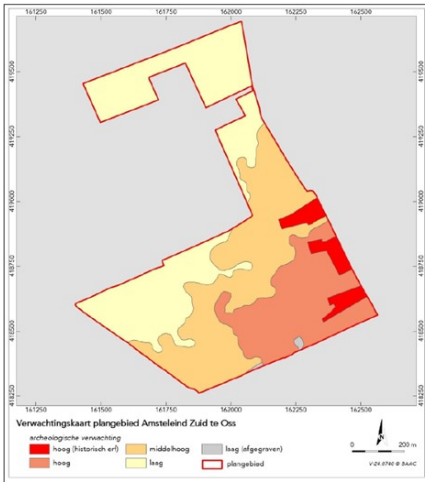
Veldonderzoek

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied daadwerkelijk uit een terrassenlandschap bestaat, opgebouwd uit grove rivierzanden en -grinden van de Formatie van Kreftenheye. Deze afzettingen zijn afgedekt met een in dikte variërend pakket dekzand. Conform de verwachting loopt het landschap in zuidoostelijke richting op.

In het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich een laaggelegen dekzandvlakte. De bodem bestaat hier uit een vaaggrond, is nat met roestvlekken tot in de bouwvoor en is bedekt geweest met een dun pakket komklei. De dekzandvlakte sterkt zich verder in zuidwestelijke richting uit. De bodem bestaat uit slecht ontwikkelde beekeerdgronden, wat duidt op natte omstandigheden. Ten zuidoosten van de dekzandvlakte bevindt zich een dekzandwelving. Het landschap was (en is) hier van wege de hogere ligging wat droger en daarmee ook wat gunstiger voor menselijk gebruik. De bodem bestaat hier uit slechtontwikkelde gooreerdgronden.

Het plangebied is op basis van het veldonderzoek opgedeeld in drie min of meer noordoost-zuidwest lopende zones. De noordwestelijke zone betreft een laaggelegen dekzandvlakte waaraan een lage verwachting is toegekend op het voorkomen van sporen uit alle perioden.

Onderstaand figuur laat de verwachting ten aanzien van archeologie zien ter plaatse van de gronden binnen het plangebied dat is onderzocht in het hierboven beschreven vooronderzoek.



Figuur 6-22 Verwachtingskaart plangebied Amsteleind Zuid (bron: BAAC)

Uit de verwachtingskaart (Figuur 6-22) blijkt dat de gronden die noordelijk gelegen zijn binnen het plangebied van Amsteleind Noord, een lage archeologische verwachting hebben. Voor deze gronden met een lage archeologische verwachting is archeologisch vervolgonderzoek niet meer nodig. Voor het zuidelijke deel binnen het plangebied van Amsteleind Noord blijven de conclusies, zoals deze zijn beschreven in deze paragraaf, met het hierboven beschreven archeologisch onderzoek, ongewijzigd.

In het selectiebesluit MP25a8 (zie Bijlage 9f: Selectiebesluit archeologisch booronderzoek Amsteleind zuid en Kleinussen) heeft het bevoegd gezag het onderzoek van BAAC (februari 2025) beoordeeld. Alleen de beoordeling van de gronden met lage archeologische verwachting is relevant. Daarover geeft het bevoegd gezag aan dat het zich kan vinden in het advies van BAAC om deze gronden vrij te geven. Archeologisch vervolgonderzoek is hier niet meer nodig. De bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting vervalt zodra het bevoegd gezag het desbetreffende selectiebesluit heeft genomen.

Gronden Heihoeksingel

Voor de gronden van de Heihoeksingel, waar de tracéaanpassing van de Heihoeksingel plaatsvindt, is op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart (april 2024) archeologische middelhoge verwachting opgenomen op de verbeelding met bijbehorende regels.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in behoud van de archeologische waarden daar waar nodig en volgt uit de beleidskaart van de gemeente Oss, alsook de uitgevoerde archeologische onderzoeken. De archeologische waarden zijn juridisch geborgd in de regels. Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan dit omgevingsaspect en daarmee niet tot een andere conclusie. Ook voor deze gronden is een archeologische verwachting opgenomen op de verbeelding met bijbehorende regels.

6.9.2.2 Cultuurhistorie

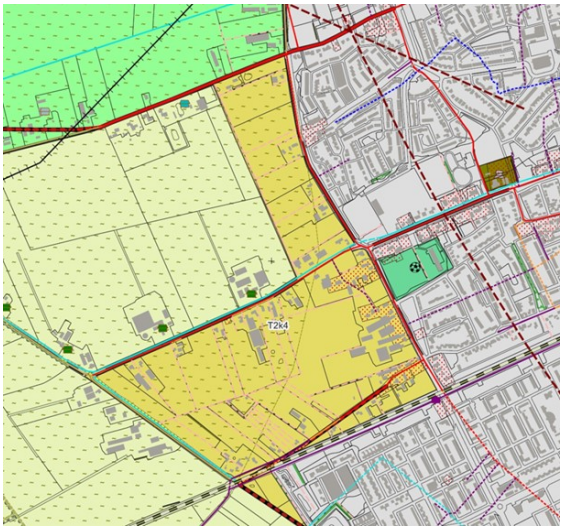
Gemeenten moeten bij ruimtelijke plannen rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit de instructieregel van artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

In februari 2025 heeft de gemeente Oss een cultuurhistorische waardenkaart (CHWK Oss) openbaar beschikbaar gesteld waarmee we invulling geven aan deze instructieregel. De CHWK Oss is een inventarisatie van het gemeentelijk cultureel erfgoed. Gebouwde en landschappelijke erfgoedobjecten en structuren zijn hierop aangegeven. Zowel erfgoed met een beschermde status als ook elementen zonder status zijn opgenomen. Het beschermde erfgoed bestaat uit elementen zoals bijvoorbeeld rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beschermde stadsgezichten en elementen die beschermd zijn op basis van het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan) met een aanduiding 'karakteristiek' of 'cultuurhistorische waarden'. Archeologie maakt geen onderdeel uit van deze CHWK Oss.

Het erfgoed dat geen beschermde status heeft, kan dienen als inspiratie bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruiken van, of in een of andere vorm verwijzen naar oude structuren, bestaand of verdwenen, zoals bijvoorbeeld oude wegen, dijken, perceelsgrenzen of typische landschapsinrichtingen. De kaart bevat ook jong erfgoed uit de jaren '60 en '70 en in sommige gevallen nog niet eerder in kaart gebrachte cultuurhistorische elementen. Het instellen van een toereikend beschermingsregime kan hier aan de orde zijn.

Concept

Concept



Figuur 6-23 Gemeentelijke CHW, kaart Landschap (februari 2025)

Zoals op de gemeentelijke CHW kaart van het Landschap is te zien, is in Amsteleind Noord geen cultuurhistorische verkaveling aanwezig (zie de lichtroze lijnen op Figuur 6-23). Wel beschikken enkele straten over cultuurhistorische waarden; Brandstraat en Amsteleindstraat. Het tracé van deze wegen wijzigt echter niet en ook bebouwing en beplanting hierlangs blijft zoveel mogelijk in stand. De cultuurhistorische waarden van deze Brandstraat en de Amsteleindstraat blijven behouden. De ontwikkeling van Amsteleind Noord heeft verder ook geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de (verder weg gelegen) Oostenakkerstraat. Ook is er door de woningbouwontwikkeling in Amsteleind Noord geen sprake van negatieve effecten op de waterloop langs de Amsteleindstraat zoals aangeduid op de gemeentelijke CHW kaart.

Nabij het plangebied bevindt zich de volgende gemeentelijk cultuurhistorische waardevolle bebouwing:

- Krukboerderij ensemble, gemeentelijk monument Heihoekstraat 9, Oss:

Dit gemeentelijk monument is een voorbeeld van een traditionele krukboerderij, een type boerderij waarvan het woongedeelte naar één zijde is uitgebouwd, waardoor de dakvorm een L-vorm krijgt. Deze boerderijen zijn vaak gebouwd in een ambachtelijk-traditionele bouwstijl en hebben een rijke geschiedenis die teruggaat tot de 17e eeuw. De krukboerderij is ontstaan uit de typen langgevel- en de kortgevelboerdeij.

- Woonhuis, karakteristiek pand Ussenstraat 97 en 99, Oss:

Ussenstraat 97: Dit karakteristieke woonhuis is gelegen in de buurt Hazenkamp. Het pand is een goed voorbeeld van de architectuur in deze regio.

Ussenstraat 99: Dit pand bevindt zich in de buurt Ussen.

Beide panden dragen bij aan het historische en culturele erfgoed van Oss.

- Krukboerderij, karakteristiek pand Heihoekstraat 1a, Oss:

Deze krukboerderij is een grote en karakteristieke woning. Krukboerderijen zijn ontstaan uit driebeukige hallehuizen en werden vaak uitgebreid in de 18e en 19e eeuw. Deze krukboerderij bevindt zich niet meer in oorspronkelijke staat, maar is gedeeltelijk opnieuw opgebouwd.

- T-boerderij, karakteristiek pand Heihoekstraat 4, Oss:

De T-boerderij is een type boerderij dat zijn oorsprong vindt in de Betuwe en het rivierengebied. Dit type boerderij heeft een woonhuis dat dwars voor de schuur staat, waardoor het een T-vorm krijgt. T-boerderijen werden vanaf de 18e eeuw gebouwd en bieden een karakteristiek beeld van de agrarische geschiedenis van de regio.

Bovengenoemde bebouwing bevindt zich niet binnen het plangebied en worden, mede gelet op de inrichting van het plangebied, niet aangetast in hun cultuurhistorische waarde en kenmerken. In de Welstandsnota[15] is opgenomen dat de gemeente “de panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument) voorlegt voor een verplichte welstandstoets. Voornoemd monument (Heihoekstraat 9) bevindt zich niet binnen een straal van 25 meter van het plangebied.

Voor de toetsing aan het provinciale cultuurhistorische beleid wordt verwezen naar paragraaf 5.2.6.

[15] *Gemeente Oss, Welstandsnota: Samen bouwen aan een mooi Oss, 2020.*

Conclusie

Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan de waarden en kenmerken van de omgeving. Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

6.9.2.3 Kwaliteitsverbetering landschap

De Omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit staat in artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Lid 2 van ditzelfde artikel bepaalt dat de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering is geborgd door financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan of nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, als bedoeld in afdeling 7.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Lid 4 bepaalt dat indien wordt gekozen voor nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds wordt verzekerd en over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan wordt in het regionaal overleg.

In januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld. Dit regionale afsprakenkader is oorspronkelijk bedoeld als uitwerking van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte. Het afsprakenkader geldt nog steeds.

Notitie Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap

De notitie 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap' (hierna: notitie) vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de planmatige en niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Oss regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.De notitie en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën, is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik:

- Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
- Bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
  - Categorie 1 geen impact: geen tegenprestatie
  - Categorie 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
  - Categorie 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

De ontwikkeling wordt gekenmerkt als een planmatige ontwikkeling. Het plangebied dient daarom te voorzien in een landschappelijke kwaliteitsverbetering met behulp van de uitgangspunten uit de notitie.

Bij planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied moet altijd invulling worden gegeven aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Planmatige ontwikkelingen worden in de notitie onderscheiden in de volgende soorten:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Infrastructuur;
- Windturbines;
- Zonneparken;
- Overige planmatige ontwikkelingen.

De ontwikkeling valt onder de soort 'stedelijke ontwikkeling', gelet op het voorzien van een woonwijk in het landelijk gebied. Het uitgangspunt in de notitie voor stedelijke ontwikkeling luidt: ''Bij stedelijke ontwikkelingen is de basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie bepaald per vierkante meter

op 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Dit kan worden gestort in een landschapsfonds, of worden geïnvesteerd in een landschapsplan. Die investering moet buiten het (toekomstig) stedelijk gebied landen. Het groen in de wijk maakt intrinsiek onderdeel van uit van een stedenbouwkundige ontwikkeling, en kan niet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering landschap." In dit geval wordt voorzien in een landschapszone aan de westzijde van Amsteleind Noord. In dit deel van het plangebied is geen bebouwing voorzien en is er geen verbinding met het te bebouwen deel van Amsteleind Noord. Er is daarom geen sprake van groen in de wijk zoals bedoeld in de notitie. Een deel van de gronden in het plangebied wordt daarmee ingezet ten behoeve van de fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap wordt vergoed uit de opbrengsten van de grondexploitatie. Met uitsluitend fysieke kwaliteitsverbetering in het plangebied wordt nog niet voldaan aan het criterium dat 1% van de uitgifteprijs van gronden aangewend moet worden voor het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Daarom wordt de fysieke kwaliteitsverbetering gecombineerd met een storting in een fonds ten behoeve van de kwaliteit van het landschap. De grootte van deze storing wordt bepaald door 1% van de uitgifteprijs van gronden te nemen en die te verminderen met de kosten die al gemaakt worden voor de fysieke kwaliteitsverbetering aan de westzijde van het plangebied. Het resterende bedrag wordt in het fonds ter verbetering van de kwaliteit van het landschap gestort. Deze combinatie van fysieke en financiële verbetering van de kwaliteit van het landschap is geborgd in de regels van deze omgevingsplanwijziging. Het landschapsplan dat als bijlage bij deze motivering gevoegd is, beschrijft verschillende manieren waarop de storting in het fonds gebruikt kan worden voor de verdere verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in een geborgde kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten aanzien van dit aspect wordt daarom geen belemmering verwacht.

6.9.2.4 Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit, zoals omschreven door de VROM-raad, houdt in dat er een balans en synergie wordt gevonden tussen drie essentiële waarden: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Deze waarden vormen de kern van een duurzame en aantrekkelijke ruimtelijke ontwikkeling.

Gebruikswaarde

De gebruikswaarde van het plangebied richt zich op de functionaliteit en het praktische nut van het gebied:

- **Functionele inrichting**: Het plangebied voorziet in maximaal 1.000 woningen, een mix van grondgebonden en kleinschalige woningen, binnen een dorpsachtige opzet. De bebouwingsclusters worden gescheiden door robuuste groenzones, wat zorgt voor een heldere structuur en herkenbare kernen binnen het gebied.
- **Autoluwe omgeving**: In Het plangebied is de auto te gast, met de nadruk op fietsers en voetgangers. Dit bevordert de veiligheid en het gebruiksgemak voor alle bewoners, waardoor een prettig leefklimaat ontstaat.
- **Toegankelijke voorzieningen**: Het plan omvat diverse groenvoorzieningen en recreatiegebieden die bijdragen aan de leefbaarheid van het gebied. Deze voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar voor zowel bewoners als omwonenden, wat het dagelijks gebruik vergemakkelijkt.

Belevingswaarde

Belevingswaarde gaat over de esthetiek en de emotionele beleving van de omgeving:

- **Architectonische kwaliteit**: De woningen en gebouwen in het plangebied worden ontworpen met aandacht voor hoge architectonische kwaliteit. Dit creëert een aantrekkelijke en samenhangende omgeving die uitnodigend is voor bewoners en bezoekers.
- **Inpassing van bestaande elementen**: Bestaande bebouwingslinten worden geïntegreerd als karakteristieke verbindingen binnen het nieuwe plan. Hierbij worden bestaande woningen zoveel mogelijk ingepast, eventueel met maatwerk, om de historische en culturele waarde van het gebied te behouden.
- **Landschappelijke integratie**: De groene zones en recreatiegebieden in het plangebied worden ontworpen om de natuurlijke schoonheid te versterken. Dit verhoogt de belevingswaarde en biedt rust en recreatiemogelijkheden voor de bewoners.

Toekomstwaarde

Toekomstwaarde betreft het aanpassingsvermogen en de duurzaamheid van het gebied:

- **Klimaatadaptieve wijk**: het plangebied wordt ontwikkeld als een klimaatrobuuste wijk. Dit houdt in dat de woningen en infrastructuur zijn voorbereid op klimaatveranderingen door middel van bijvoorbeeld waterberging, groene daken en energiezuinige bouwmethoden. Ten aanzien van extreme neerslag zijn oplossingen beschreven voor waterberging. Dit is reeds weergegeven onder het aspect Water in paragraaf 6.2
- **Duurzaamheid en veerkracht**: De overgang naar het open buitengebied wordt gewaarborgd door groene bufferzones en natuurlijke landschappen. Dit zorgt voor ecologische balans en minimaliseert de impact van stedelijke ontwikkeling.
- **Overdraagbaarheid aan toekomstige generaties**: Door te kiezen voor duurzame bouwmaterialen en -methoden, wordt het plangebied een wijk die niet alleen aan de huidige behoeften voldoet, maar ook voorbereid is op toekomstige generaties. Dit maakt het project een investering in de lange termijn welzijn van de gemeenschap.

In privaatrechtelijke afspraken met de toekomstige ontwikkelaars worden nadere afspraken gemaakt die toezien op stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. De synergie tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde zorgen voor een gebied dat functioneel is, aantrekkelijk oogt en voorbereid is op toekomstige veranderingen.

Conclusie

Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

6.9.3 Conclusie

Ten behoeve van het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden wordt de huidige dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog’ en Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’ voor een deel van het plangebied overgenomen in het onderliggende wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan als beperkingengebied. Benodigde onderzoeken dienen plaats te vinden indien uitvoering wordt gegeven aan de ontwikkelingen. In het kader van cultuurhistorie en stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit zijn geen belemmeringen te verwachten. Tevens is de verplichting ten aanzien van een kwaliteitsverbetering van het landschap de juridisch geborgd en vormt daarmee ook geen belemmering.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan dit omgevingsaspect en daarmee niet tot een andere conclusie.

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

6.10.1 Kader

Paragraaf 5.1.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving beschrijft de rijksbelangen ten behoeve van het behoud van ruimte voor toekomstige functies. Paragraaf 5.1.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving beschrijft de rijksbelangen ten behoeve van het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten. Hiervan kunnen de volgende rijksbelangen relevant zijn voor omgevingsplannen in de gemeente Oss:

- Rijksvaarwegen
- Landsverdediging en nationale veiligheid
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

De regels in het Bkl en de Omgevingsregeling 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. Bij het opstellen van omgevingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Bkl en de Omgevingsregeling. In de bijlagen van de Omgevingsregeling worden de rijksbelangen geografisch begrensd. Voor onderhavig initiatief

zijn met name de paragrafen met betrekking tot de rijksvaarwegen, landsverdediging en nationale veiligheid en buisleidingen van belang.

6.10.2 Toetsing

Autowegen, snelweg en spoorwegen

In artikel 5.133 van het Bkl is opgenomen dat er reserveringsgebieden voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg, autosnelweg of hoofdspoorweg bij ministeriële regeling kunnen worden aangewezen. Als er reserveringsgebieden zijn aangewezen, dan geldt er een aan beide zijden van de autoweg of autosnelweg een zone waarbinnen geen bouwactiviteiten zijn toegestaan. De geometrische begrenzing van de reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen staat in artikel 2.25 en Bijlage III van de Omgevingsregeling. Binnen de gemeente Oss zijn geen reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen aangewezen.

Buisleidingen

De regels voor buisleidingen zin opgenomen in artikel 5.135 e.v. van het Bkl. Artikel 5.138 Bkl schrijft voor dat een omgevingsplan, van toepassing op een reserveringsgebied voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang, geen activiteiten toelaat die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. In de gemeente Oss ligt een door de minister aangewezen buisleiding, die in het zuidelijk deel van de gemeente van Vorstengrafdonk naar Ravenstein loopt. Op basis van lid 2 van artikel 5.136 Bkl ligt er aan weerszijden van een reserveringsgebied een zoekgebied voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang met een breedte van 250 m, gemeten vanaf de buitenste begrenzing van het reserveringsgebied. Zie hiervoor onderstaand Figuur 6-24.

Het initiatief valt buiten de zone die is aangewezen voor de buisleidingen van nationaal belang en kan hierdoor geen belemmering vormen voor (de aanleg van) een buisleiding van nationaal belang. Zie hiervoor Figuur 6-24.

Figuur 6-24 Uitsnede 'Aanwijzing en geometrische begrenzing reserveringsgebieden buisleidingen van nationaal belang', de indicatieve locatie van het plangebied is rood omlijnd

Het initiatief bevindt zich niet binnen de geometrische begrenzing van de (zoekgebieden) buisleidingen van nationaal belang.

Militaire gebieden (o.a. radar, laagvlieggebieden, schiet- en oefengebied)

Uit oogpunt van defensiebelangen kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. In paragraaf 5.1.7.2 van het Bkl zijn de regels opgenomen voor militaire terreinen. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

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

De beoogde ontwikkeling bevindt zich niet binnen de bovengenoemde gebieden, geluidszone of laagvliegroutes en vormt hierdoor geen belemmering voor militaire gebieden. De effecten door de beoogde ontwikkeling op de laagvlieggebieden voor helikopters zijn al beschreven in paragraaf 6.5.1.

Elektriciteitsvoorziening

Locaties voor grootschalige elektriciteitsopwekking en kernenergie

In artikel 5.156 e.v. BKL zijn regels opgenomen voor locaties voor elektriciteitsvoorziening. Locaties voor grootschalige elektriciteitsopwekking en locaties voor kernenergiecentrales zijn genoemd in Bijlage XV respectievelijk onder A en B van het Bkl. De gemeente Oss heeft geen locatie voor grootschalige energieopwekking of een locatie voor kernenergie aangewezen.

Locaties voor hoogspanningsverbinding

Locaties voor een hoogspanningsverbinding met een spanning van ten minste 220 kV zijn de tracés tussen de locaties, genoemd in Bijlage XV, onder C, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd en de tracés tussen een locatie voor grootschalige elektriciteitsopwekking en het hoogspanningsnet met een spanning van ten minste 220 kV. In Bijlage c is de lijn Boxmeer – Uden – 's-Hertogenbosch aangewezen. In artikel 2.36 lid 4 Omgevingsregeling en de bijbehorende kaart komt deze hoogspanningsverbinding niet voor. Er zijn in de gemeente Oss geen hoogspanningsverbindingen waarop het Bkl van toepassing is.

Er ligt in Oss wel een hoogspanningsverbinding van 150 kV. Deze verbinding is niet in het Bkl opgenomen. Bij projecten moet wel rekening worden gehouden met deze hoogspanningsverbinding. Dit 'rekening houden met' heeft echter geen betrekking op het vrijhouden van ruimte ten behoeve van toekomstige uitbreiding, maar met veiligheids- en gezondheidsafstanden. Andere hoofdstukken van deze motivering gaan daar verder op in.

Toekomstige windenergie

In het kader van het project 'duurzame polder' zoeken de gemeenten Oss en Den Bosch naar locaties voor windenergie in het poldergebied tussen Oss en Den Bosch. Nieuwe functies in dit gebied kunnen consequenties hebben voor de mogelijkheden voor windenergie. Bij ontwikkelingen in dit zoekgebied moet dan ook worden nagegaan wat de consequenties zijn voor toekomstige windenergieprojecten. Op de hierna opgenomen kaart is het zoekgebied van de duurzame polder opgenomen. Ontwikkelingen in dit gebied moeten nader gemotiveerd worden. Het initiatief bevindt zich binnen het verkenningsgebied voor toekomstige windenergie. Het initiatief is gelegen binnen de 'bufferafstand woonkernen Oss'. Bestuurlijk is afgesproken dat een afstand van een kilometer tussen de windturbines en de woningbouw voldoende is om hinder van het windpark te voorkomen. Aan deze afspraak wordt voldaan.

Rijksvaarwegen

In artikel 5.160 van het Bkl is opgenomen dat rijkswater, uitgezonderd de Noordzee, de Waddenzee, de Westerschelde en het IJsselmeer, dat een vaarweg is, aan weerszijden van die vaarweg een vrijwaringsgebied heeft met een breedte die afhankelijk is van de afmetingen van het scheepvaartverkeer op de vaarweg, maar die ten hoogste 50 m bedraagt en waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. In het Omgevingsplan moet rekening worden gehouden met die vaarweg of vrijwaringsgebied. In artikel 2.12 van de Omgevingsregeling is de geometrische begrenzing van de vrijwaringsgebieden voor rijksvaarwegen opgenomen. Dit artikel verwijst naar GML-bestanden in Bijlage III van de Omgevingsregeling. De Maas is aangewezen als rijksvaarweg en heeft een vrijwaringszone. Het initiatief ligt op afstand van ongeveer 5,5 kilometer van de Maas en vormt daarom geen belemmering voor rijksvaarwegen.

6.10.3 Conclusie

Ten aanzien van het behoud van ruimte voor toekomstige functies en huidige staat van werken worden geen belemmeringen verwacht.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan dit omgevingsaspect en daarmee niet tot een andere conclusie.

6.11 Toegankelijkheid van openbare (buiten)ruimte

6.11.1 Kader

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

6.11.2 Toetsing

Het initiatief voorziet in een aanpassing van de openbare ruimte, gelet op het mogelijk maken van woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen. De precieze inrichting van de openbare ruimte is nog niet concreet. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid van de openbare (buiten)ruimte voor personen met een functiebeperking.

Niet alleen bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking. Ook de overgang van de openbare ruimte naar (openbare) gebouwen wordt vormgegeven op een manier die deze gebouwen toegankelijk maakt voor personen met een functiebeperking.

De vormgeving van de openbare ruimte en het zo toegankelijk mogelijk maken van die openbare ruimte vindt plaats op basis van de 'Handleiding Toegankelijkheid Gemeente Oss'. Op basis van die handleiding gaat het om het toegankelijk maken van de openbare ruimte in brede zin: niet alleen voor mensen met een functiebeperking, maar voor iedereen. Ook iemand die de handen vol heeft met spullen moet immers gemakkelijk en veilig gebruik kunnen maken van de openbare ruimte. Naleving van de handleiding wordt afgedwongen door voorwaarden van de gemeente Oss bij de aanbesteding van openbare werken. Daarmee is verzekerd dat de openbare ruimte van Amsteleind Noord zo toegankelijk mogelijk ingericht wordt. Op grond van de handleiding vindt inrichting van de openbare ruimte plaats op basis van landelijke richtlijnen van het CROW. Inrichting vindt ook plaats op basis van internationale ontwerprichtlijnen van belangenorganisaties en op basis van het Internationaal Toegankelijkheidssymbool. De handreiking bevat een classificatie van voorzieningen en routes op basis waarvan eenvoudig bepaald kan worden welke toegankelijkheidseisen gelden voor elementen van de openbare ruimte.

6.11.3 Conclusie

Het initiatief voorziet voor wat betreft dit aspect in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat naleving van toegankelijkheidseisen door de gemeente met behulp van (contractuele) voorwaarden afgedwongen wordt bij de realisatie en het gebruik van Amsteleind Noord.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan dit omgevingsaspect en daarmee niet tot een andere conclusie.

6.12 Verkeer en parkeren

6.12.1 Kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (onder andere Wegenverkeerswet 1994). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven naast de Omgevingswet bestaan.

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. Ook kan bij ontwikke-

Concept

lingslocaties in een stedelijk gebied bijvoorbeeld een regeling opgenomen worden (in het omgevingsplan) die aan geeft dat er aangetoond moet worden dat het verkeer goed afgewikkeld kan worden of juist dat er geen of beperkte toename mag zijn van het autoverkeer op omliggende wegen. Bij het uitvoeren van een mobiliteitsonderzoek wordt getoetst aan het geldende beleid.

6.12.2 Toetsing

Verkeer

Amsteleind Noord maakt gebruik van de bestaande wegenstructuur. Voor Amsteleind Noord is een directe ontsluiting op de Kleinussenstraat (aan de oostkant) voorzien, zoals beschreven in hoofdstuk 3. De Parkway wordt pas aangelegd in latere fasen van de planontwikkeling.

Verkeersafwikkeling

Realisatie van Amsteleind Noord leidt tot een toename verkeer op de omliggende wegen. Door Goudappel zijn verkeersberekeningen uitgevoerd (zie Bijlage 5a: Uitgangspunten verkeersberekeningen Amsteleind). De resultaten hiervan worden hieronder kort beschreven.

Tabel 6-11 geeft de berekende verkeersintensiteiten (motorvoertuigen per etmaal) in de plansituatie 2030 waarin Amsteleind Noord geheel is gerealiseerd (1.000 woningen en bijbehorend programma werken en voorzieningen) en de verschillen ten opzichte van de referentiesituatie.

Tabel 6-11: Verkeersintensiteiten (mvt/etm) bij ontwikkeling van Amsteleind Noord en vergelijking met referentiesituatie

Nr.	Wegvak	Referentie-situatie 2030	Amsteleind Noord 2030	Verschil	Procentueel
1	Noordelijke rondweg (fase 1)	9.400	9.500	+ 100	+1%
2	Noordelijke rondweg (fase 2)	5.700	5.900	+ 200	+3%
3	Mikkeldonkweg	1.700	2.100	+ 300	+20%
4	Huizenbeemd-weg (ten zuiden van Gewandeweg)	6.500	7.400	+ 900	+14%
5	Kleinussenstraat	8.000	10.100	+ 2.100	+26%
6	Heihoekstraat	9.300	11.800	+ 2.500	+27%
7	Heihoeksingel	16.000	17.300	+ 1.300	+8%
8	Cereslaan	31.000	32.500	+ 1.000	+3%
9	Ruwaardsingel	17.000	17.000	+<50	+<1%
10	Oprit A59 (richting Den Bosch)	13.000	13.100	+ 100	+1%
11	Oprit A59 (richting Nijmegen)	6.900	7.100	+ 200	+3%
12	Gewandeweg (ten oosten van Huizenbeemd-weg)	3.000	3.200	+ 200	+6%
13	Gewandeweg	6.500	6.700	+ 200	+3%

Concept

Concept

	(ten oosten van Huizenbeemd-weg)				
14	Hertogensingel	10.500	11.100	+ 300	+3%
15	Leygraaf	6.800	7.100	+ 300	+4%
16	Hazenkamplaan	2.600	3.500	+ 900	+35%
17	Braakstraat	6.800	6.800	+<50	+<1%
18	Doctor Saal van Zwanenbergsin-gel	11.100	11.300	+ 200	+2%
19	Molenstraat	10.400	10.400	+<50	+<1%
20	Parkway noord	-	4.400	+4.400	-
21	Parkway zuid	-	-	-	-
22	Amsteleind-straat (ten westen van Heihoekstraat)	600	700	+100	+16%
23	Amsteleind-straat (ten oosten van Heihoekstraat)	2.400	2.200	-200	-8%
24	Bosschepad	300	300	+<50	+<1%
25	Heischeutstraat	1.500	1.500	+<50	+<1%
26	Huizenbeemd-weg (ten noorden van Gewande-weg)	2.600	3.100	+500	+20%
27	Huizenbeemd-weg (ten noorden van Mikkeldonk-weg)	900	1.000	+100	+10%
28	A59 (ten oosten van oprit)	90.400	90.400	+<50	+<1%
29	A59 (ten westen van oprit)	77.700	78.100	+400	+<1%

Afgerond op honderdtallen

De toename van verkeer door ontwikkeling van Amsteleind Noord is het grootst op de ontsluitingsstructuur aan de westzijde van Oss. De absolute toename variëren van +900 (Huizenbeemdweg) tot +2.500 (Hei-

hoekstraat), procentueel van +14% (Huizenbeemdweg) tot +27% (Heihoekstraat) (zie bovenstaande tabel). Verkeerstechnisch kunnen de wegen de toename van verkeer verwerken. Toename van de verkeersintensiteiten heeft wel gevolgen voor de doorstroming op de kruispunten. Daar wordt hieronder op ingegaan (zie kop Kruispuntenberekening).

Bovenstaande tabel houdt nog geen rekening met een verkeersontsluiting via de Parkway, omdat de Parkway in een latere fase (in het kader van Amsteleind Zuid) wordt gerealiseerd. Na realisatie van de Parkway zal de verkeersafwikkeling van Amsteleind als geheel (Amsteleind Noord, Amsteleind Zuid, en Kleinussen) grotendeels plaatsvinden via de Heihoeksingel. De kruisingen van de Heihoeksingel met het onderliggend wegennet (rotondes in de huidige situatie) hebben in de huidige situatie al onvoldoende capaciteit om het huidige verkeer goed te kunnen afwikkelen. Aanpassing van de kruisingen en de Heihoeksingel (om die weer aan te laten sluiten op de gewijzigde kruisingen) is daarom nodig. Gekozen is om de aanpassing van de Heihoeksingel en de aanpassing van twee rotondes (zie verderop) mogelijk te maken met – en vast te leggen in de voorliggende omgevingsplanwijziging.

In Oss sluit de Cereslaan aan op de rijksweg A59. De ontwikkeling van Amsteleind als geheel (dus breder dan Amsteleind Noord) leidt op de aansluiting op de A59 richting 's-Hertogenbosch tot een verkeerstoename van ongeveer 1% ten opzichte van de verkeersgeneratie voor de ontwikkeling van Amsteleind. Op de aansluiting op de A59 richting Nijmegen leidt de ontwikkeling van Amsteleind tot een verkeerstoename van 7% ten opzichte van de situatie voor de ontwikkeling van Amsteleind. De ontwikkeling van Amsteleind Noord is verantwoordelijk voor 1/3 van deze toenames. Op de A59 richting 's-Hertogenbosch rijden ongeveer 80.000 motorvoertuigen per etmaal en op de A59 richting Nijmegen rijden ongeveer 96.000 motorvoertuigen per etmaal. De ontwikkeling van Amsteleind leidt daarmee tot een verkeerstoename op de snelweg van 0,1 tot 0,2%. Een dergelijke toename is verwaarloosbaar en heeft geen effect op de doorstroming op de snelweg of de aansluitingen tussen de Cereslaan en de snelweg. Als hier op de aansluiting van de Cereslaan op de A59 richting 's-Hertogenbosch het effect van de VRI (verkeersregelinstallatie, stoplichten) voor fietsers in wordt meegenomen blijkt dat fietsers in iedere cyclus van de VRI groen licht krijgen. De ontwikkeling van Amsteleind leidt tot een niet-exponentiële groei van het aantal fietsers op de Cereslaan en dat betekent dat de cycli van de VRI het aanbod aan fietsers af kunnen wikkelen. Een groei van het aantal fietsers op de Cereslaan heeft dus geen gevolgen voor de doorstroming op de aansluiting Cereslaan-A59 richting 's-Hertogenbosch.

Kruispuntenberekening

De effecten op kruispuntniveau zijn met de 'Kruispuntenberekeningen Amsteleind Oss' inzichtelijk gemaakt voor vijf kruispunten (Goudappel, 2024). Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 5b: Rapportage kruispuntberekeningen Amsteleind Oss. Onderstaand worden kort de uitgangspunten beschreven.

De volgende kruispunten zijn onderzocht op effecten ten gevolge van de ontwikkeling van Amsteleind, waar Amsteleind Noord deel van uitmaakt:

1. Heihoeksingel-Schaepmanlaan-Van Maanenstraat.

2. Heihoeksingel-Het Woud-Joost van den Vondellaan.

3. Heihoeksingel-Ruwaardsingel-Cereslaan.

4. Gewandeweg-Huizenbeemdweg.

5. Kleinussenstraat-Huizenbeemdweg-Brandstraat-Ussenstraat.

De ontwikkeling leidt volgens het onderzoek tot knelpunten bij de volgende kruispunten:
- Rotonde Heihoeksingel-Schaepmanlaan-Van Maanenstraat
- Rotonde Heihoeksingel-Het Woud-Joost van den Vondellaan

De huidige rotondes waar knelpunten worden voorzien kunnen na realisatie van Amsteleind Noord het verkeersaanbod in 2030- en 2040 niet goed verwerken. Dit betekent dat deze rotondes aanpassingen be-

Concept

hoeven, zodat de ontwikkeling Amsteleind (en dus ook Amsteleind Noord) geen knelpunt vormt voor de verkeersafwikkeling bij deze rotondes.

De aanpak van de rotondes zal parallel aan de ontwikkeling van Amsteleind Noord plaatsvinden zodat de rotondes het verkeersaanbod bij oplevering van Amsteleind Noord goed af kunnen wikkelen. De rotondes worden anders vormgegeven, namelijk als:

1. Kruising met verkeersregelinstallatie (verkeerslichten) in het geval van de kruising Heihoeksingel – Het Woud – Joost van den Vondellaan.

2. Voorrangsplein in het geval van de kruising Heihoeksingel – Schaepmanlaan-Van Maanenstraat.

De nieuwe situatie op beide kruisingen is ontworpen op basis van een vrachtauto met oplegger (in jargon: trekker met oplegger) omdat dit het grootste voertuig is. Uit schetsontwerpen ten behoeve van het vaststellen van bochtstralen blijkt dat er in de nu aanwezige openbare ruimte voldoende fysieke ruimte is om de kruisingen anders vorm te geven.

In de regels van dit omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarin wordt gesteld dat het gebruik van gronden en bouwwerken pas plaats mag vinden nadat de rotondes zijn aangepast. Zodoende is geborgd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de kruispunten.

Langzaam verkeer

Amsteleind Noord wordt een fiets- en wandelvriendelijke wijk, verbonden met het station en de rest van de stad. Amsteleind Noord heeft een autoluw karakter, waardoor het gebruik van de fiets wordt aangemoedigd. Amsteleind wordt met een nieuwe fietsroute verbonden met het centrum en daarmee ook met station Oss. Op station Oss-West worden fietsvoorzieningen aangepast aan de toestroom van nieuwe reizigers uit de nieuwe woningen van Amsteleind. De stationsomgeving van Oss-West wordt verkeersluw ingericht. Met deze maatregelen blijven de stations duurzaam bereikbaar.

Oversteekbaarheid en verkeersveiligheid

In Amsteleind Noord wordt een goede oversteekbaarheid en verkeersveiligheid geborgd door een Duurzaam-Veilige-inrichting van het verkeersnetwerk. De oversteekbaarheid rond de Heihoeksingel en met name de kruisingen hier vormt in de huidige situatie al een aandachtspunt. Door de toename van verkeer als gevolg van de ontwikkeling van Amsteleind Noord op het wegennet, waaronder de kruisingen in de Heihoeksingel, wordt het aandachtspunt urgenter. Dit vraagt om aanpassing van de Heihoeksingel en de kruisingen (Duurzaam veilige inrichting). Deze aanpassingen maken integraal onderdeel uit van het integraal ontwerp (VO) Heihoeksingel-Parkway.

Parkeren

In het vervoerssysteem van Amsteleind Noord moet de auto niet dominant in het straatbeeld aanwezig zijn. Dat uitgangspunt geldt ook op het gebied van parkeren. Om die reden wordt gestreefd naar parkeervoorzieningen die zoveel mogelijk in parkeerkoffers geconcentreerd worden. Deze parkeerkoffers worden vooral toegepast bij woningen die in lage tot normale dichtheden gebouwd worden. Voor woningen die in hogere dichtheden gebouwd worden, wordt voorzien in gebouwde parkeervoorzieningen zoals parkeergarages.

De regels van deze omgevingsplanwijziging borgen dat bij bouwactiviteiten en functiewijzigingen voldaan moet worden aan de gemeentelijke normen voor parkeerruimte voor motorvoertuigen, stallingsruimte voor fietsen en ook laad- en losvoorzieningen. Dit heeft vorm gekregen door in de regels te verwijzen naar de parkeernormen van de gemeente Oss die gelden op het moment dat een omgevingsvergunning voor één van de voornoemde activiteiten aangevraagd wordt. Omgevingsvergunningaanvragen die niet voldoen aan die parkeernormen kunnen geweigerd worden.

Concept

Concept

6.12.3 Conclusie

De ontwikkeling van Amsteleind Noord leidt tot een toename van verkeer op omliggende wegen. Deze omliggende wegen kunnen het toekomstig verkeer goed verwerken. Wel is al duidelijk dat de kruisingen van de Heihoeksingel met het onderliggend weggent, die in de huidige situatie, zonder het realiseren van Amsteleind, al onvoldoende capaciteit hebben om het huidig verkeer te kunnen afwikkelen aangepast moeten worden. De aanpassing van de twee rotondes waar knelpunten ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van Amsteleind, wordt samen met de aanpassingen van de gehele Heihoeksingel mogelijk gemaakt met deze omgevingsplanwijziging. Voor de twee rotondes is in de regels geborgd dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de nieuwe woonwijk pas mag plaatsvinden nadat deze kruispunten zijn aangepast, zodat de grenswaarden voor goede of redelijk tot matige verliestijden op voorrangskruispunten en rotondes niet overschreden worden. Daarmee leidt de ontwikkeling van Amsteleind (Noord) niet tot negatieve effecten op het omliggend wegennet. De oversteken rond de Heihoeksingel worden ook aangepast in het kader van de aanpassing van de Heihoeksingel.

Op het gebied van parkeren is geborgd dat in Amsteleind Noord wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit geldt ook voor de stallingsruimte alsmede de laad- en losvoorzieningen. Het uitgangspunt dat parkeervoorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd worden in parkeerkoffers en gebouwde voorzieningen wordt in de verdere planvorming uitgewerkt. De regels van deze omgevingsplanwijziging verzetten zich niet tegen dergelijke parkeeroplossingen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt om onderhavige ontwikkeling op deze plek toe te staan.

6.13 Natuur en biodiversiteit

6.13.1 Kader

In de Omgevingswet en uitvoeringsregelgeving zijn regels opgenomen over de gebiedsbescherming van aangewezen Natura-2000 gebieden, regels over de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat bepalingen over de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland. Concreet bevat de Omgevingswet onder andere een vergunningplicht voor een flora- en fauna-activiteit en voor een Natura-2000-activiteit. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) werken deze vergunningplichten nader uit. Een dergelijke vergunning kan nodig zijn als activiteiten negatieve gevolgen hebben voor beschermde gebieden of soorten.

Een flora- en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. In hoofdstuk 11 van het Bal is onder andere opgenomen wanneer sprake is van vergunningplichten rondom flora- en fauna-activiteiten en wanneer sprake is van vergunningvrije gevallen. Uit het Bal volgt dat een omgevingsvergunning voor een flora-en fauna-activiteit nodig is als verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten worden overtreden. Het Bkl bevat beoordelingsregels voor wanneer een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten wordt verleend.

Afdeling 11.3 van het Bal bevat daarnaast regels over activiteiten die houtopstanden, hout en houtproductie betreffen. Van belang voor voorliggend project is dat het Bal niet gaat om wegbeplantingen en beplantingen langs waterwegen bestaande uit populieren of wilgen. In voornoemde afdeling 11.3 van het Bal is onder meer een meldplicht (artikel 11.126 Bal) en een plicht tot herbeplanting (11.129 Bal) opgenomen voor het vellen van de in het Bal gereguleerde houtopstanden.

Een Natura-2000-activiteit is in de Omgevingswet gedefinieerd als een activiteit, inhoudende het realiseren van een project als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de habitatrichtlijn dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Activiteiten mogen niet zonder meer plaatsvinden als deze negatieve effecten hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en/of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling. Hier moet een natuurtoets inzicht in geven (ook wel Quickscan flora en fauna of Quickscan ecologie genoemd) en zo nodig aangevuld met een of meerdere nader onderzoek(en). Als daaruit blijkt dat negatieve effecten op beschermde soorten kunnen optreden, zijn mitigerende of compenserende maatregelen nodig. De beoogde activiteiten kunnen na mitigatie of compensatie met een aanvraag omgevingsvergunning voor een flora-en-fauna activiteit toegestaan worden.

Concept

Als nadelige gevolgen op Natura-2000 gebieden niet uit te sluiten zijn, is men verplicht om alle passende preventieve maatregelen te treffen met het oog op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied. Het gaat dan om maatregelen die verslechterende of significant verstorende gevolgen voorkomen. Als er ondanks de genomen maatregelen toch verslechterende of significant verstorende gevolgen zijn door de activiteit, moet die activiteit stoppen. Als stoppen niet mogelijk is, dan moet degene die de activiteit verricht passende herstelmaatregelen treffen.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Bovengenoemde regels over flora- en fauna-activiteiten kunnen ook van toepassing zijn in gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Voor het Natuurnetwerk Nederland op het land zijn provincies verantwoordelijk. De begrenzing van het NNN in en om Oss is dan ook bepaald in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

6.13.2 Toetsing

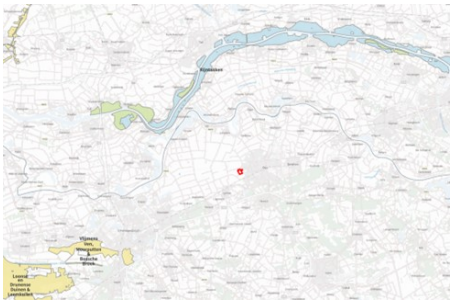
6.13.2.1 Natuurtoets

Quickscan ecologie

In 2021 is door Antea Group een indicatieve natuurtoets uitgevoerd (Bijlage 14: Quickscan ecologie Amsteleind). Doel van dit onderzoek was om globaal in beeld te brengen welke (beschermde) natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn, zodat duidelijk is met welke natuurwaarden binnen het project rekening moet worden gehouden. Deze indicatieve natuurtoets zag op een groter gebied dan alleen Amsteleind Noord, namelijk op het gebied dat de gemeente eerder op het oog had als uitbreidingslocatie: Oss-West. Gelet hierop is in september 2024 een aanvulling gedaan op de indicatieve natuurtoets uit 2021, waarin wordt aangegeven in hoeverre de eerdere resultaten uit 2021 ook van toepassing zijn op Amsteleind. Het gaat dan om Amsteleind Noord plus Amsteleind Zuid en Kleinussen (het gebied tussen de oostgrens van Amsteleind Noord en de Kleinussenstraat). Hieronder worden de resultaten die gelden voor Amsteleind Noord beschreven. Voor de Quickscan wordt verwezen naar Bijlage 14: Quickscan ecologie Amsteleind.

Natura-2000 gebieden

Amsteleind Noord ligt niet in Natura-2000 gebied. Natura 2000 gebied dat het dichtst bij Amsteleind Noord ligt bevindt zich op ongeveer 11 kilometer afstand: Rijntakken (deelgebied Uiterwaarden Waal). Daarnaast is op ongeveer 15 kilometer afstand het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek aanwezig (zie Figuur 6-25). Andere Natura 2000-gebieden liggen op afstanden van meer dan 20 kilometer ten opzichte van het plangebied.



Figuur 6-25 Globale ligging plangebied Amsteleind Noord (rood) ten opzichte van Natura-2000 gebieden

Bovengenoemde Natura2000-gebieden zijn allen stikstofgevoelig en overbelast. Door de relatief grote afstand tot het projectgebied is er geen directe verwachting voor grote nadelige effecten. Mogelijke toename van stikstof depositie op natura 2000 gebieden blijft echter een relevant aspect dat in kaart gebracht moet worden. Om de mogelijke effecten van stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in beeld te brengen wordt een afzonderlijk onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (zie 6.13.2.2).

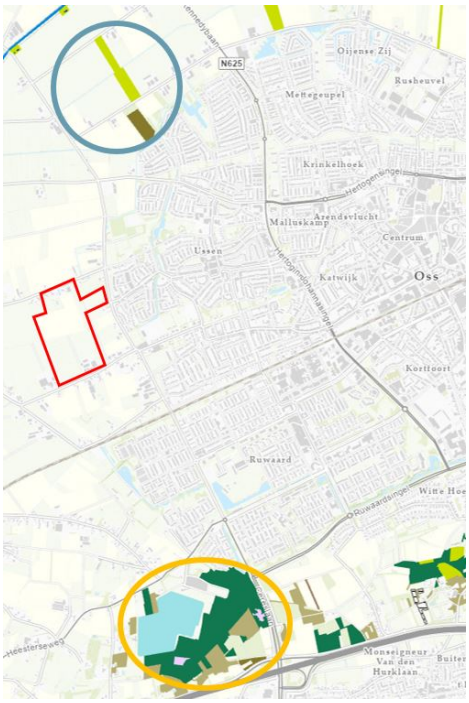
Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Concept

Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is het Noord-Brabantse deel van het Natuurnetwerk Nederland. In Amsteleind Noord is geen NNB aanwezig. Het voornemen leidt daarmee niet tot direct ruimtebeslag op het NNB.

Figuur 6-26 Globale ligging plangebied Amsteleind Noord (rood) ten opzichte van NNB (Bron: Atlas leefomgeving)

Ten noorden en ten zuiden van Amsteleind Noord liggen NNB-gebieden. Het meest dichtbijgelegen NNB ligt op ongeveer 1,3 km ten noorden van Amsteleind Noord. Zie hier voor Figuur 6-26. Ook ligt er een gebied ten zuiden van Amsteleind Noord, op ongeveer 1,6 km afstand. Op deze beide meest dichtbijgelegen NNB-gebieden wordt hieronder ingegaan.



Figuur 6-27 Globale ligging plangebied Amsteleind Noord (rood) ten opzichte van het noordelijk NNB-gebied (blauw) en het zuidelijk NNB-gebied (oranje) Bron: Natuurbeheerplan provincie Noord-Brabant)

In de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is bepaald dat ontwikkelingen in de nabijheid van het NNB niet mogen leiden tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB. Eventuele effecten moeten worden beperkt. Resterende effecten moeten worden gemitigeerd. Het NNB-gebied dat het dichtste bij Amsteleind Noord ligt bestaat uit vochtig bos met productie (N16.04) en ook kruiden- en faunarijk grasland (N12.02). Ten zuiden van Amsteleind Noord ligt een NNB-gebied dat grenst aan de Cereslaan. Dit NNB-gebied bestaat uit:

- Droge heide (N07.01).
- Dennen-, eiken- en beukenbos (N15.02).
- Droog bos met productie (N16.03).
- Vochtig bos met productie (N16.04).

Voor de NNB-gebieden ten noorden van Amsteleind Noord geldt dat de ontwikkeling van de woonwijk niet leidt tot een significante verandering in verkeersbewegingen nabij dit NNB-gebied. Het NNB-gebied ondervindt daarmee geen toegenomen milieudruk door het voornemen. Een aantasting van de waarden en kenmerken van deze NNB-gebieden kan daarmee volledig uitgesloten worden.

Voor het NNB-gebied ten zuiden van Amsteleind Noord geldt dat het verkeer op de Cereslaan wel toe zal nemen als gevolg van het voornemen. De Cereslaan zelf is op dit moment al voorzien van faunapassages. De bossen in het NNB-gebied kenmerken zich overwegend door een productiefunctie. Het vochtig bos met productie heeft daarbij veel onderbegroeiing. Het droge productiebos en het dennen-, eiken- en beukenbos hebben minder onderbegroeiing en een lagere variëteit aan plantensoorten. Op wat rijkere gronden kan sprake zijn van een mening van loof- en naaldbomen. Naarmate de bodem rijker is en het bos zich verder in het ontwikkelingsstadium bevindt wordt de kroondichtheid hoger. Het NNB-gebied kent een relatief grote kroondichtheid. Het bos wordt afgewisseld met open plekken in de vorm van een heideveld/zandverstuiving en velden. Het voornemen leidt niet tot wijzigingen in de ruimtelijke structuur of de beplantingsstructuur van het NNB-gebied.

Het enige effect dat een externe werking op dit NNB-gebied kan hebben is het geluid als gevolg van de toegenomen verkeersintensiteit. Het NNB-gebied ondervindt in de huidige situatie al geluidbelasting van verkeer op de Cereslaan en de A59. De toename in de geluidbelasting als gevolg van de ontwikkeling van Amsteleind Noord is niet significant ten opzichte van de huidige geluidbelasting. Omdat de toename van de geluidbelasting in de marge zit van de huidige geluidbelasting wordt het deel van het bos waar sprake is van deze geluidbelasting ook niet groter. Daarom blijft het binnenste deel van het bos (het deel van het bos rondom de Geffense plas) rustig.

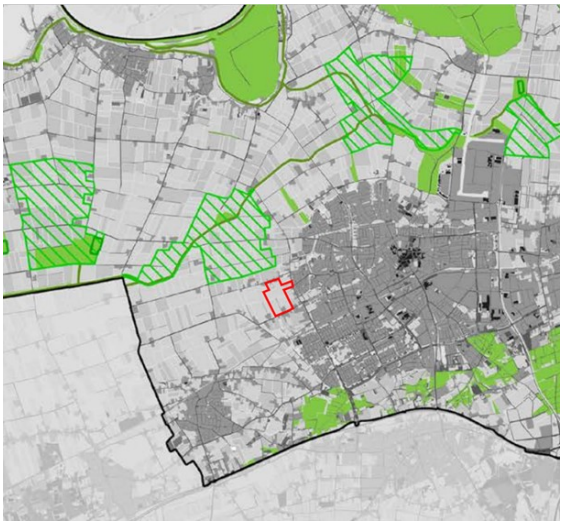
Uit de beschrijvingen van de natuurdoeltypen blijkt dat de natuurdoeltypen in het NNB-gebied ten zuiden van Amsteleind Noord vooral van waarde zijn voor plantensoorten. Deze soorten zijn niet geluidgevoelig zodat een toename in verkeer als gevolg van de ontwikkeling van Amsteleind Noord voor hen geen effecten heeft. Specifiek voor fauna geldt dat ter plaatse van de Cereslaan en een deel van de Waterlaat hekken zijn geplaatst zodat dieren niet per ongeluk op de Cereslaan belanden. Deze maatregel voorkomt verkeerslachtoffers onder dieren. Een toename van het verkeer zal daarmee niet leiden tot een evenredige toename van verkeersslachtoffers onder dieren.

Het NNB-gebied ten zuiden van Amsteleind Noord ligt ongeveer 1,6 kilometer van Amsteleind Noord af. Dit maakt het gebied niet direct aantrekkelijk voor de recreant die op dagelijkse basis bijvoorbeeld de hond uit wil laten. Voor een toename in recreatiedruk geldt dat er in het gebied gebruik gemaakt kan worden van bestaande paden. Een toename van recreatiedruk leidt daarmee niet tot een achteruitgang van natuurwaarden als gevolg van overmatige betreding.

<u>Weidevogelgebieden</u>

Op ongeveer 260 meter afstand ten noorden van Amsteleind Noord is een weidevogelgebied aanwezig (zie Figuur 6-28). Amsteleind Noord ligt niet in weidevogelgebied. Directe aantasting van het weidevogelgebied wordt zodoende voorkomen. Doordat de Brandstraat en de woningen langs deze straat gehandhaafd blijven, is er een ‘buffer’ tussen de ontwikkeling Amsteleind (Noord) en het weidevogelgebied. Negatieve effecten door de ontwikkeling van Amsteleind Noord worden daarom ook niet verwacht.

Concept



Figuur 6-28 Globale ligging plangebied Amsteleind Noord (rood) ten opzichte van Weidevogelgebieden (Bron: Structuurvisie Buitengebied 2015)

Soortenbescherming

In het kader van de hierboven genoemde indicatieve natuurtoets uit 2021 is een bureaustudie en oriënterend veldonderzoek (augustus 2021) uitgevoerd. Als alleen wordt gekeken naar Amsteleind Noord (plus wat gebied eromheen), aangeduid als 'deelgebied 1' in de Quickscan van 2024, is te zien dat in het plangebied geschikt biotoop aanwezig is voor diverse beschermde soorten. Wanneer in deelgebied 1 woningbouw en dus in Amsteleind Noord plaatsvindt, is mogelijk sprake van (onder andere) aantasting van leefgebied van kleine marterachtigen, verlies van horsten/nesten van beschermde vogels, verlies van verblijfsplaatsen van boombewonende vleermuizen en verlies van leefgebied van de grote modderkruiper in het geval dat sloten worden gedempt. De weidevogelgebieden en percelen met ecologische waarden (figuur 1 en 2 uit Bijlage 14: Quickscan ecologie Amsteleind) worden ontzien.

De Brandstraat is een bekende vliegroute voor vleermuizen. De ontwikkeling voorziet niet direct in aantasting van deze wegenstructuur, maar ook de realisatie van een ontsluitingsweg voor Amsteleind kan tot negatieve effecten op deze ecologische structuur leiden. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de uitwerking van de plannen door deze bomenrijen zoveel mogelijk te behouden, extra verstoring ervan zoveel mogelijk te beperken en waar mogelijk deze vliegroutes te versterken.

Als de definitieve inrichtingsplannen voor Amsteleind Noord en de ligging van de wegen bekend zijn, is een natuurtoets nodig om de effecten op aanwezige (beschermde) soorten te bepalen en waar nodig vervolgstappen te nemen.

Houtopstanden

De hoeveelheid opgaande beplanting die in de huidige situatie in Amsteleind Noord aanwezig is, is beperkt door het karakter van het gebied als agrarisch gebied. In het gebied waar de planmatige woningbouw plaats zal vinden is geen sprake van opgaande beplanting.

In Amsteleind Noord is uitsluitend sprake van houtopstanden die nu op erven en in tuinen staan. Ook is sprake van aanplant van knotwilgen als wegbeplanting langs de Brandstraat. Mogelijk blijft deze aanplant behouden in de toekomstige situatie. De laanbeplanting van essen aan de Amsteleindstraat blijft behouden in de toekomstige situatie.

Uit het voorgaande volgt dat er in het plangebied geen sprake is van houtopstanden zoals bedoeld in artikel 11.111 van het Bal. Het onderwerp houtopstanden is daarmee verder niet relevant voor de voorgenomen omgevingsplanwijziging.

Concept

De gemeente Oss heeft een kaart opgesteld die de locatie toont van de bomen waarvan de bijzondere waarde bestuurlijk vastgesteld is (zie Figuur 6-29). Uit die kaart blijkt dat er in en om Amsteleind Noord geen sprake is van de aanwezigheid van bestuurlijk vastgestelde bijzondere bomen.

Figuur 6-29 Locatie van bestuurlijk vastgestelde bijzondere bomen (rode sterren) nabij plangebied Amsteleind Noord (rood) (Bron: ESRI-Arc-GIS en gemeente Oss)

Beoordeling van effecten

Soortenbescherming

Voor de beschermde soorten die op basis van de huidige inzichten aanwezig kunnen zijn geldt dat zij beschermd worden door de omgevingsvergunning voor de flora-en-fauna-activiteit die in voorkomende gevallen verleend kan worden door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Daarmee worden negatieve effecten op beschermde soorten voorkomen want de ontwikkeling van (een deel van) Amsteleind Noord kan geen doorgang vinden als handelingen met negatieve gevolgen voor een vergunningplichtige activiteit nog niet vergund zijn. Een omgevingsvergunning voor de flora-en-fauna-activiteit wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit paragraaf 8.6.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat in Amsteleind Noord om algemeen voorkomende soorten, wat inhoudt dat de gunstige staat van instandhouding niet snel in het geding zal komen door de ontwikkeling van Amsteleind Noord. Daar komt bij dat bij alle aangetroffen soorten het mogelijk is om mitigerende maatregelen te nemen, bijvoorbeeld door voor de navolgende soorten bijvoorbeeld de onderstaande maatregelen te nemen:

- Kleine marterachtigen: Creëren van nieuw leefgebied door ruigtes en zones met takkenhopen te maken in bijvoorbeeld de groenzone aan de oostkant van Amsteleind Noord. Hier is in en om het plangebied ruimte voor zodat deze maatregel indien nodig uitgevoerd kan worden.
- Beschermde vogels: werken buiten de kwetsbare periode, buiten de kwetsbare periode potentieel leefgebied onklaar maken, nesten/horsten inventariseren en nieuwe nestgelegenheid bieden waarna pas begonnen wordt met activiteit als de originele nestlocatie verlaten is. In de tijd kan rekening gehouden worden met deze inventarisatie en er kunnen in en om het plangebied alternatieve locaties met gunstige voorwaarden voor nestgelegenheid gezocht worden zodat deze maatregel uitvoerbaar is.
- Vleermuizen: alternatieve verblijfplaatsen bieden waarna pas begonnen wordt met activiteit als de originele verblijfplaats verlaten is en vervangende routestructuren door het gebied maken. In en om het plangebied is ruimte beschikbaar voor het plaatsen van vervangende nestgelegenheid en door middel van nieuw te realiseren beplantingsstructuren in het plangebied kunnen voorwaarden voor het ontstaan van nieuwe vliegroutes gecreëerd worden. Omdat deze maatregelen grotendeels in het plangebied uitgevoerd kunnen worden zijn zij uitvoerbaar.
- Grote modderkruiper: wegvangen en verplaatsen voor sloten gedempt worden. Met de tijd die het zoeken naar alternatief leefgebied en het wegvangen kosten kan rekening gehouden worden in het vervolg van het planvormingstraject zodat ook deze maatregel uitvoerbaar is.

Deze opsomming met een bondig overzicht van mogelijkheden om (mitigerende) maatregelen te nemen, laat zien dat er in Amsteleind Noord een modus gevonden kan worden voor de omgang met de mogelijk aanwezige beschermde soorten. Deze maatregelen zijn parallel aan de eerste bouwfase/fase van ontwikkeling van Amsteleind Noord uit te voeren en leiden daarmee niet tot het oordeel dat de omgevingsplanwijziging evident onuitvoerbaar is. Een aanvullende natuurtoets is daarmee op dit moment niet nodig.

Natura-2000 gebieden

Voor de conclusie over stikstof (Natura-2000) gebieden wordt verwezen naar 6.13.2.2.

NNB-gebied

Het voornemen leidt niet tot direct ruimtebeslag op NNB-gebieden. Tevens is geen sprake van indirecte verstoring van NNB-gebieden. Dit betekent dat door de ontwikkeling van Amsteleind Noord de waarden en kenmerken van NNB-gebieden nabij het plangebied niet aangetast worden. Daarmee is er ook geen sprake van aantasting van NNB-gebieden die verder van het plangebied verwijderd zijn. Er is geen sprake van effecten op NNB-gebieden die beperkt of gecompenseerd moeten worden.

Houtopstanden

In Amsteleind Noord is geen sprake van houtopstanden die beschermd worden door het Bal of van bomen waarvan de bijzondere waarde door de gemeente Oss bestuurlijk is vastgesteld. De bescherming van houtopstanden belemmert daarmee de uitvoerbaarheid van het voornemen niet.

6.13.2.2 Stikstofdepositie

Voor de ontwikkeling Amteleind Noord is een passende beoordeling uitgevoerd omdat op voorhand significante gevolgen niet uitgesloten kunnen worden. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 15: Passende beoordeling Amsteleind. Onderstaand worden de conclusies van dit onderzoek beschreven.

Amsteleind is gelegen op ruime afstand (> 9 kilometer) van Natura 2000-gebieden. Desondanks kunnen de beoogde activiteiten (woningen, voorzieningen, infrastructuur) in Amsteleind leiden tot een toename van stikstofuitstoot (emissies) en daarmee tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Overige effecten op Natura 2000 gebieden kunnen, gelet op de afstand, op voorhand met zekerheid worden uitgesloten. Ten behoeve van de realisatie Amsteleind zijn veehouderijen binnen het plangebied aangekocht. Deze bedrijven worden beëindigd ten behoeve van het plan Amsteleind. De positieve effecten van het beëindigen van deze bedrijven (verminderde stikstofdepositie) worden als (mitigerende) maatregelen ingezet om het stikstofeffect van Amsteleind te salderen.

In de toets van het additionaliteitsvereiste is beschreven dat er plannen zijn met provinciale en landelijke generieke maatregelen die een reductie aan stikstofdepositie realiseren op de beïnvloede Natura 2000-gebieden. Voor bronmaatregelen zijn zeer lokale bronnen (binnen 1 km) of regionale bronnen (binnen bijvoorbeeld 3 km) het meest doelmatig. De bronmaatregelen voor interne saldering bij Amsteleind liggen op veel grotere afstand. Het betreffen salderingsmaatregelen die (gelet op de locatie) weliswaar geschikt zijn om in te zetten als mitigerende maatregel. Maar, gelet op de aard van de salderingsmaatregel, de kosten in relatie tot de zeer geringe stikstofwinst per bedrijf is evenwel duidelijk dat deze agrarische bedrijven nimmer als instandhoudings- of passende maatregel zouden worden beëindigd.

Het additionaliteitsvereiste staat dan ook in dit geval niet in de weg aan de vaststelling van deze omgevingsplanwijziging.

Conclusie

De ontwikkeling van Amsteleind Noord zorgt, rekening houdend met de mitigerende maatregelen niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Er treden geen significante negatieve effecten op en verzekerd is dat de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

6.13.3 Conclusie

Voor de natuur en biodiversiteit zijn geen nadelige effecten te verwachten die de ontwikkeling belemmeren mits nader onderzoek naar soorten uitgevoerd wordt en er op basis van dergelijk onderzoek gehandeld wordt. Het nader onderzoek wordt verplicht gesteld in het Bal; zodoende zijn hier geen regels gesteld in deze omgevingsplanwijziging. Ten aanzien van stikstofdepositie is sprake van een afname en worden geen belemmering verwacht voor deze omgevingsplanwijziging.

De tracéaanpassing van de Heihoeksingel leidt niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de toetsing aan het omgevingsaspect natuur en daarmee niet tot een andere conclusie.

6.14 Toetsing besluit milieueffectrapportage

6.14.1 Kader

In het kader van voorliggende omgevingsplanwijziging wordt een mer-procedure doorlopen. Mer staat voor milieueffectrapportage. Het doorlopen van een mer-procedure is verplicht omdat:

Concept

- De omgevingsplanwijziging de mer-beoordelingsplichtige activiteit woningbouw mogelijk maakt (mer categorie J11 (Stedelijk ontwikkelingsproject) uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit).
- Aanzienlijk negatieve effecten op de omgeving niet op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Daarnaast is mer bij uitstek een geschikt instrument om zorgvuldige ruimtelijke keuzes mogelijk te maken, door voor een groot aantal omgevingsaspecten de effecten van het voornemen te onderzoeken.

De procedure van een milieueffectrapportage (mer) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Met de mer worden de effecten van de ontwikkeling op de leefomgeving in beeld gebracht. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de effecten op de omgeving, maar ook naar de woon- en leefkwaliteit binnen de nieuwe woonwijk Amsteleind.

6.14.2 Toetsing/Conclusie

In het kader van voorliggende omgevingsplanwijziging is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. Zie bijlage: MER Amsteleind. Het MER dient in eerste instantie voor de onderbouwing van de afwegingen en keuzes voor Amsteleind Noord. De effecten van Amsteleind Noord zijn beschouwd in context met de effecten van de ontwikkeling van Amsteleind als geheel. Dit om onderschatting van effecten te voorkomen.

Uit het MER blijkt dat de ontwikkeling van Amsteleind Noord tot verklaarbare milieueffecten op de omgeving van Amsteleind Noord leidt. Er wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld en dat leidt tot meer verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Dit heeft emissies van geluid, trillingen, stikstof en luchtverontreinigende stoffen tot gevolg. De omgeving van de belangrijkste ontsluiting aan de westzijde van Oss (de Heihoeksingel en Heihoekstraat; later de Parkway) ondervindt hier neutrale tot licht negatieve effecten van omdat deze emissies toegevoegd worden aan bestaande emissies. Maatregelen beperken deze effecten zoveel mogelijk.

Het feit dat Amsteleind Noord ontwikkeld wordt op agrarische gronden betekent ook dat bestaande landschappelijke structuren en elementen gevolgen ondervinden. Hoewel deze structuren en elementen zoveel mogelijk ingepast worden in het stedenbouwkundig plan voor Amsteleind Noord verandert hun context en verschijningsvorm. Dit heeft licht negatieve effecten tot gevolg. Wat voor landschappelijke structuren en elementen geldt, geldt ook voor cultuurhistorische structuren en elementen. Omdat er gebouwd wordt in een tot nu toe grotendeels onbebouwd gebied met (agrarische) begroeiing zijn ook licht negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten te verwachten.

Amsteleind Noord biedt mogelijkheden om nieuwe routes voor langzaam verkeer te realiseren en dat leidt tot een positieve beoordeling. Van een positieve beoordeling is ook sprake bij waterhuishouding en gezondheidsbevordering. Het positieve effect op water komt voort uit het feit dat Amsteleind Noord zo gesitueerd wordt dat de (geo)hydrologisch kwetsbaarder gebieden ten noorden van de Brandstraat met dit voornemen gevrijwaard blijven van woningbouw. Bodem- en watersystemen blijven na realisatie van het voornemen goed functioneren. De positieve beoordeling komt ook voort uit waterberging in het plangebied en de mogelijkheden die bij verdere planuitwerking bestaan om met groen- en watervoorzieningen aanvullende maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie in te passen. Vervanging van de agrarische functie van het plangebied door een woonfunctie heeft daarbij ook positieve effecten op de waterkwaliteit omdat de uitspoeling van nutriënten beperkt wordt. Voor gezondheidsbevordering en duurzaamheid geldt ook dat er in de verdere planuitwerking veel mogelijkheden bestaan om dit aspect verder uit te werken.

Al met al wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Amsteleind Noord mogelijk is binnen de geldende milieuregels. De veranderingen in de milieusituatie voor de meeste aspecten zijn ten opzichte van de referentiesituatie beperkt. De grootste milieueffecten doen zich voor bij de ontsluiting van Amsteleind Noord, maar hier wordt door het nemen van (mitigerende) maatregelen zeker gesteld dat er geen relevante effecten op het milieu of de gezondheid te verwachten zijn. Naleving van deze maatregelen wordt geborgd door de regels van deze omgevingsplanwijziging of door landelijk geldende regelgeving.

Aanvulling op het MER

In de periode dat het ontwerp van de omgevingsplanwijziging ter inzage lag is het MER dat bij het ontwerp van de omgevingsplanwijziging gevoegd is voorgelegd aan de betrokken bestuurlijke adviseurs en de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie mer). Op 2 juli 2025 heeft de Commissie mer een locatiebezoek afgelegd en op 4 september 2025 heeft de Commissie mer het advies over het MER bij het ontwerp van de omgevingsplanwijziging aan het bevoegd gezag gestuurd. Naar aanleiding van het advies van de Commissie mer is het MER op onderdelen aangevuld. Onderstaande alinea's beschrijven welke toevoegingen aan het MER zijn gedaan naar aanleiding van het advies van de Commissie mer. Daarnaast

Concept

Concept

zijn toevoegingen aan het MER gedaan om antwoord te geven op vragen die in zienswijzen tegen het ontwerp van de omgevingsplanwijziging gesteld zijn. De aanvulling op het MER is toegevoegd aan de bijlage: MER Amsteleind en is zodoende opgenomen als bijlage bij de motivering van deze omgevingsplanwijziging.

De aanvulling op het MER leidt niet tot andere conclusies van het MER. De bovenstaande samenvatting van het MER beschrijft derhalve ook de situatie met aanvulling op het MER.

Reactie op toetsingsadvies Commissie mer

De Commissie mer omschrijft het MER als overzichtelijk en goed onderbouwd, maar vraagt niettemin om aanvulling op om aanvullingen op de onderstaande vier hoofdpunten.

1 Aansluiting MER en omgevingsplanwijziging

De Commissie mer stelt dat het MER uitgaat van structuren uit de Ontwikkelvisie, terwijl deze niet juridisch zijn vastgelegd in de ontwerpomgevingsplanwijziging. Naar aanleiding van deze reactie zijn de dragende structuren in de ontwikkeling van Amsteleind Noord, zoals de Parkway en de zone voor de landschappelijke inpassing (de groen-blauwe zone) planologisch verdergaand vastgelegd dan in het ontwerp van de omgevingsplanwijziging het geval was. Hiermee sluiten de uitgangspunten voor het MER en de omgevingsplanwijziging beter op elkaar aan en wordt voorkomen dat Amsteleind Noord ontwikkeld wordt op een manier die niet voorzien is in het MER.

2 Bijdrage aan gemeentelijke ambities

Het oorspronkelijke MER gaf volgens de Commissie mer onvoldoende inzicht in de bijdrage van Amsteleind (dus de gehele gebiedsontwikkeling) aan gemeentelijke ambities. In de aanvulling is daarom beschreven hoe de ontwikkeling van Amsteleind bijdraagt aan de kernambities uit de Omgevingsvisie Oss 2040. Deze bijdrage is als volgt samen te vatten:

a. Toekomstbestendige verstedelijking: Amsteleind levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave.
b. Gezonde, veilige en groene leefomgeving: De wijk wordt groen en beweegvriendelijk ingericht.
c. Energieneutraal en klimaatbestendig: Er wordt ingezet op natuurinclusief bouwen en circulaire principes.
d. Ondernemend en uitnodigend: De wijk draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3 Effecten bij gefaseerde ontwikkeling

De Commissie mer vroeg om inzicht in milieueffecten als deelgebieden van Amsteleind niet of later worden ontwikkeld. Naar aanleiding hiervan is in de aanvulling op het MER beschreven wat de effecten op het gebied van verkeer, voorzieningenniveaus, hinder/milieu en gemeentelijke ambities zijn als alleen Amsteleind Noord of alleen Amsteleind Zuid ontwikkeld wordt. Ook wordt ingegaan op de verschillen in de effecten van de aanlegfase, de grondbalans en de stikstofuitstoot.

4 Stikstofdepositie

Naar aanleiding van het advies van de Commissie mer is het stikstofeffect van de voorgenomen ontwikkeling beschouwd in een passende beoordeling, inclusief actuele berekening van de stikstofdepositie. Uit de passende beoordeling blijkt dat intern salderen met stoppende veehouderijen in Amsteleind juridisch en ecologisch haalbaar is. Met intern salderen worden negatieve milieueffecten voorkomen.

Reactie op zienswijzen

Zoals beschreven gaat de aanvulling op het MER ook in op vragen die in zienswijzen gesteld zijn. Daarnaast beschouwt de aanvulling op het MER de effecten van ambtshalve wijzigingen die in de vast te stellen omgevingsplanwijziging doorgevoerd worden. De onderstaande twee punten lichten toe wat er op het gebied van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen beschouwd wordt in de aanvulling op het MER.

1 Aanvulling verkeerseffecten naar aanleiding van zienswijzen

Op basis van zienswijzen is het verkeersmodel verduidelijkt. Er is rekening gehouden met autonome ontwikkelingen zoals woningbouw in Euterpepark. De Heihoeksingel en Kleinussenstraat kunnen de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van Amsteleind Noord aan, en na aanleg van de Parkway

worden deze wegen autoluw. Ook is aangetoond dat de ontwikkeling van Amsteleind geen negatieve invloed heeft op de doorstroming op de A59. De Parkway wordt ingericht als wijkontsluitingsweg, zonder bredere stedelijke functie.

2 Ambtshalve wijzigingen

Op basis van informatieavonden zijn ontwerpen van de Heihoeksingel en Parkway geoptimaliseerd door middel van de volgende wijzigingen:

a. Wegassen zijn verschoven om afstand tot woningen te vergroten zodat milieueffecten afnemen.
b. Kruisingen zijn op het gebied van doorstroming en oversteekbaarheid verbeterd door een andere inrichting.
c. De tunnelbak van de spoorkruising is in westelijke richting verplaatst.

Uit aanvullend onderzoek blijkt dat de opgesomde wijzigingen geen wezenlijk andere milieueffecten veroorzaken:

a. Geluid: In sommige gevallen neemt de geluidbelasting af ten opzichte van de geluidberekeningen die bij het ontwerp van de omgevingsplanwijziging waren gevoegd.
b. Trillingen: Geen normoverschrijdingen.
c. Luchtkwaliteit: Geen significante veranderingen.
d. Verkeer: Intensiteiten blijven gelijk.

Overige ambtshalve wijzigingen in de vast te stellen omgevingsplanwijziging zijn op het gebied van effecten op de fysieke leefomgeving van ondergeschikte betekenis en blijven binnen de bandbreedte die in het MER onderzocht is.

Conclusie aanvulling op het MER

De aanvulling op het MER biedt een uitgebreide reactie op het toetsingsadvies van de Commissie mer, verwerkt zienswijzen en onderbouwt ambtshalve wijzigingen. Hiermee wordt het MER robuuster en beter afgestemd op het de te stellen omgevingsplanwijziging, waardoor het milieubelang volwaardig kan worden meegewogen in de besluitvorming over Amsteleind Noord.

6.15 Conclusie

6.15.1 Conclusie

In dit hoofdstuk is getoetst of er bij het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk Amsteleind Noord voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving en overige richtlijnen. Daarbij is zowel gekeken naar het effect van de ontwikkeling van Amsteleind Noord op milieugevoelige functies in de nabije omgeving als naar het effect van milieubelastende activiteiten uit de omgeving op Amsteleind Noord. Ook zijn de effecten op waarden binnen en nabij het plangebied beschouwd. Uit het hoofdstuk blijkt dat er vanuit een aantal milieu- en omgevingsaspecten direct kan worden voldaan aan de geldende normen en andere regelgeving. Voor een aantal andere milieu- en omgevingsaspecten, zoals water, gezondheid, geluid, trillingen, geur, archeologie en verkeer zijn regels opgenomen in voorliggende omgevingsplanwijziging om ervoor te zorgen dat er voldaan wordt aan geldende wet- en regelgeving en overige richtlijnen. Daarnaast borgen enkele bestaande regels (hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan en algemene maatregelen van bestuur die uitleg geven aan de Omgevingswet) al dat voldaan wordt aan normen, zoals bij bodem, in het geval van het uitoefenen van milieubelastende activiteiten en het voorkomen van effecten op soorten (natuur). Gelet op al het voorgaande wordt geconcludeerd dat er een goed woon- en leefklimaat ontstaat of, in geval van bestaande woningen, blijft bestaan, dat omliggende milieubelastende activiteiten niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad, en dat belangrijke waarden niet worden geschaad. Zodoende is er bij de ontwikkeling van Amsteleind Noord sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Haalbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Concept

Concept

7.1.1 Inleiding

Het basisprincipe onder het economisch uitvoerbaar maken van de ontwikkeling van Amsteleind Noord is dat de gronden waar de nieuwe woonwijk ontwikkeld wordt in bezit zijn van de gemeente Oss. Die gronden worden, als geheel of per deelgebied, door de gemeente verkocht aan ontwikkelende partijen nadat er afspraken tussen de gemeente Oss en de ontwikkelende partijen zijn gemaakt. Die afspraken houden onder meer in dat alle kosten die gemaakt worden bij het ontwikkelen van Amsteleind Noord voor rekening van de ontwikkelende partijen komen. Dit omvat ook het vergoeden van eventuele nadeelcompensatie. De ontwikkeling van Amsteleind Noord heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het initiatief is hiermee vanuit economisch oogpunt niet-evident onuitvoerbaar. De redenen dat de ontwikkeling van Amsteleind Noord economisch niet-evident onuitvoerbaar is worden in de navolgende subparagrafen toegelicht.

7.1.2 Financieel economische uitvoerbaarheid

Het toetsen van de financieel-economische uitvoerbaarheid vindt plaats om te bepalen of het voornemen niet leidt tot onevenredig nadelige gevolgen voor belanghebbenden omdat het voornemen op financieel-economisch gebied evident onuitvoerbaar blijkt. Onder het systeem van de Omgevingswet gaat het bij het toetsen van dit aspect vooral om een toets aan het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4, lid 2) uit de Algemene wet bestuursrecht.

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel van de Omgevingswet over de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan staat: '*Alleen als evident is dat een functie onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven*.'[16] Het gaat vooral om een onuitvoerbaarheid die aan het licht komt bij het beoordelen van de omgevingsplanwijziging en om belemmeringen die zich niet op redelijke termijn op laten lossen.[17] Een omgevingsplanwijziging moet zekerheid geven over de toegestane ontwikkelingen. De omgevingsplanwijziging hoeft echter geen zekerheid te bieden over het moment waarop de ontwikkelingen plaats gaan vinden.[18] Dit benadrukt de toets op de niet evidente onuitvoerbaarheid van ontwikkelingen die de Omgevingswet vraagt. Deze toets geldt voor zowel de financieel-economische aspecten, als milieuaspecten als ruimtelijke aspecten van een ontwikkeling.

Het toelaten van de ontwikkeling van Amsteleind Noord kan negatieve gevolgen hebben voor de waarde van onroerende zaken van derden (zie onder). Het bevoegd gezag en de ontwikkelende partij kunnen afspraken maken over de vergoeding van nadeelcompensatie en het kostenverhaal (zie onder) zodat negatieve financieel-economische gevolgen voor het bevoegd gezag (zoveel mogelijk) voorkomen worden. Met de mogelijkheden tot nadeelcompensatie wordt een tegemoetkoming geboden om onevenredige financieel-economische effecten voor derden te voorkomen, hoewel financiële gevolgen niet volledig kunnen worden vermeden.

De gemeente Oss verkoopt de gronden waar Amsteleind Noord, na vaststelling van deze omgevingsplanwijzing, aan een ontwikkelende partij na het maken van onder meer de bovengenoemde afspraken. Het is aan die ontwikkelende partij om zelf (externe) financiering voor het ontwikkelen van (een deel van) Amsteleind Noord te zoeken. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave, de marktvraag, de financiële draagkracht van ontwikkelende partijen en het feit dat een ontwikkelende partij altijd vervangen kan worden door een andere als een partij zich terugtrekt, valt niet op voorhand in te zien dat de plannen voor Amsteleind Noord vanuit financieel-economisch perspectief evident onuitvoerbaar zijn of onevenredige effecten hebben.

[16] *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 148 en 153.

[17] *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, blz. 153.

[18] *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, blz. 153.

7.1.3 Kostenverhaal

Met uitzonderingen van de gronden waar de ontsluiting van Amsteleind Noord zich bevindt, door middel van de Parkway en de eventuele verbinding met de Kleinussenstraat, zijn de gronden waar Amsteleind Noord ontwikkeld wordt in het bezit van de gemeente Oss. Na het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten geeft de gemeente de gronden die ze in bezit heeft uit aan ontwikkelende partijen. In die privaatrechtelijke overeenkomsten worden onder meer afspraken gemaakt over kostenverhaal. Hiermee is voor deze gronden het kostenverhaal anterieur verzekerd. Dit anterieur verzekeren van het kostenverhaal betekent dat in deze omgevingsplanwijziging voor deze gronden geen regels over kostenverhaal opgenomen hoeven worden. De privaatrechtelijke overeenkomst maakt het publiekrechtelijk borgen van kostenverhaal immers overbodig.

De anterieure overeenkomst voorziet ook in het naar rato verhalen van de kosten die gemoeid zijn met deze omgevingsplanwijziging. Daarmee brengt deze omgevingsplanwijziging geen kosten die voor rekening van de gemeente blijven met zich.

7.1.4 Nadeelcompensatie

7.1.4.1 Inleiding

Met de invoering van titel 4.5 van de Awb heeft de wetgever een algemene regeling voor nadeelcompensatie gecreëerd. Deze regeling geldt voor situaties waarin geen specifieke nadeelcompensatieregeling bestaat en vormt daarmee een codificatie van de mogelijkheid tot een zelfstandig schadebesluit op basis van het égalitebeginsel. Dit is vervat in artikel 4:126 lid 1 Awb. Hierin is geregeld dat een bestuursorgaan op verzoek een tegemoetkoming kan toekennen ingeval er sprake is van schade die is veroorzaakt en die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft.

Deze omgevingsplanwijziging is bedoeld om in het omgevingsplan van de gemeente Oss toe te staan dat de woonwijk Amsteleind Noord gebouwd en gebruikt kan worden. Daarmee staat deze omgevingsplanwijziging toe dat bestaande agrarische gronden bebouwd en gebruikt mogen worden als woonwijk met bijbehorende voorzieningen. Deze omgevingsplanwijziging is een potentieel schadeveroorzakend besluit in de zin van artikel 15.1 eerste lid onder d Omgevingswet. Als een omgevingsplan regelt dat voor een activiteit een omgevingsvergunning nodig is, is niet het omgevingsplan de schadeoorzaak. Het schadeveroorzakende besluit is op grond van artikel 15.1 tweede lid Ow in die situatie namelijk de omgevingsvergunning die voortvloeit uit een regel van het omgevingsplan in de zin van artikel 15.1 eerste lid onder d Omgevingswet.

De omgevingsplanwijziging wijzigt de gebruiksmogelijkheden van gronden en staat de uitvoering van bijvoorbeeld aanleg- en bouwactiviteiten toe. Op grond hiervan kan op twee manieren financieel nadeel ontstaan:

1. Inkomensschade: dit is schade die kan ontstaan als een wijziging van regels invloed heeft op de inkomsten van een persoon of bedrijf.

2. Waardedaling van onroerend goed: dit is schade die kan ontstaan wanneer een wijziging van de regels invloed heeft op de waarde van onroerend goed.

Ten aanzien van de wijziging van de gebruiksmogelijkheden van gronden wordt opgemerkt dat de bestaande agrarische gronden waar de ontwikkeling van Amsteleind Noord voorzien is in het bezit zijn van de gemeente Oss. Financieel nadeel voor de gemeente als gevolg van de gebruikswijziging van deze gronden is niet te verwachten.

De omgevingsplanwijziging is zo opgesteld dat het ontstaan van financieel nadeel waar mogelijk voorkomen wordt. Evenwel kunnen risico's op het ontstaan van dit nadeel niet volledig weggenomen worden. Om die reden kan een beroep worden gedaan om tegemoetkoming in geleden schade. Ten aanzien van die schade worden de twee vormen uit de navolgende paragrafen onderscheiden.

De onderstaande paragrafen hebben uitsluitend betrekking op schade die het gevolg is van rechtmatige benutting van de mogelijkheden die de omgevingsplanwijziging biedt. De Omgevingswet en Algemene wet bestuursrecht bevatten geen regeling voor het vergoeden van schade die ontstaan is door onrechtmatig handelen van de overheid. Dergelijke schade kan mogelijk wel op grond van het burgerlijk recht verhaald worden.

7.1.4.2 Schade 1: Nadeelcompensatie bij de waardedaling van onroerend goed

Waardedaling van onroerend goed is in dit geval het eerste element van compensatie. In het geval van dergelijke waardedaling kan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss. Dit college neemt vervolgens een besluit over het verzoek. Het verzoek en de beraadslagingen daarover verlopen via de [p.m. informatie uit de verordening nadeelcompensatie Q2 '25]

Bij nadeelcompensatie als gevolg van een waardedaling van onroerend goed wordt de hoogte van de nadeelcompensatie bepaald op basis van een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na het bieden van mogelijkheden tot uitoefening van de activiteit die de schade veroorzaakt. De eerste 4% van de waardedaling geldt als normaal maatschappelijk risico en wordt daarom niet vergoed. Op grond van artikel 15.1, lid 1 van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 4:126 van de Algemene wet be-

Concept

stuursrecht komt alleen schade die redelijkerwijs toe te rekenen is aan de schadeoorzaak voor vergoeding in aanmerking.

7.1.4.3 Schade 2: Schadevergoeding bij de uitvoering van werkzaamheden

Voor schade als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden die toegestaan worden door deze omgevingsplanwijziging geldt ook dat er een verzoek om nadeelcompensatie kan worden gedaan. Dit verzoek verloopt op dezelfde manier en op basis van dezelfde regels als het verzoek om tegemoetkoming in geleden schade in de vorm van de waardedaling van onroerend goed. Voor schadevergoeding bij de uitvoering van werkzaamheden geldt ook dat de hoogte van de compensatie bepaald wordt op basis van een vergelijking van de feitelijke situatie voor het na het bieden van de mogelijkheden tot uitoefening van de schadeveroorzakende activiteit. Eveneens is er sprake van een normaal maatschappelijk risico van 4% van de waardedaling die niet voor vergoeding in aanmerking komt. Schade moet ook in het geval van de uitvoering van werkzaamheden toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie & omgevingsdialoog

Algemeen

Bij de totstandkoming van deze omgevingsplanwijziging zijn burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen betrokken door middel van een omgevingsdialoog. Deze omgevingsdialoog startte toen het stedenbouwkundig concept nog in ontwikkeling was en is een aanvulling op de wettelijke mogelijkheden om op (ontwerp)besluiten te reageren, zoals het indienen van zienswijzen op het instellen van beroep. Die wettelijke mogelijkheden blijven ongewijzigd van kracht. De omgevingsdialoog is een middel voor de voornoemde partijen om hun opvattingen over de wijziging van het omgevingsplan kenbaar te maken. Het doel hiervan is om inzicht te krijgen in ieders belangen die geraakt kunnen worden door deze omgevingsplanwijziging. Dit inzicht kan leiden tot aanpassingen van het plan om waar mogelijk meer tegemoet te komen aan die belangen. Daarnaast kan het inzicht gebruikt worden om keuzes nog beter te motiveren. Het gaat er niet om dat iedereen het met de wijzigingen van het omgevingsplan eens wordt.

Specifiek voor bestuursorganen geldt dat er ook vooroverleg met hen georganiseerd wordt zodat zij voor publicatie van een ontwerpbesluiten aan kunnen geven of hun belangen voldoende verwerkt zijn in dat ontwerpbesluit.

Informatie- en bewonersavonden

In het proces dat leidt tot de vaststelling van deze omgevingsplanwijziging ten behoeve van woningbouw in Amsteleind Noord is de omgevingsdialoog als volgt vormgegeven: Er zijn diverse informatie- en bewonersavonden georganiseerd waar men vragen over de voorgenomen ontwikkeling kon stellen en kansen/knelpunten onder de aandacht kan brengen. De informatieavonden c.q. bewonersavonden zijn geweest op:

- 25 januari 2022 (digitale algemene informatiebijeenkomst).
- 30 mei 2022 (themabijeenkomst Verkeer & mobiliteit).
- 8 juni 2022 (themabijeenkomst Natuur & water).
- 13 juni 2022 (themabijeenkomst Leven & wonen).
- 26 september 2023 (algemene informatiebijeenkomst).
- 5 februari 2024 (algemene informatiebijeenkomst).
- 26 februari 2024 (bijeenkomst voor bewoners uit het gebied Amsteleind).
- 21 mei 2024 (bijeenkomst voor bewoners uit het gebied Amsteleind).

Klankbordgroep

Naast de omgevingsdialoog is er een klankbordgroep opgericht. De klankbordgroep is regelmatig gevraagd om hun kennis, ervaring, suggesties en zorgen met de gemeente te delen zodat die inbreng verwerkt kon worden in de plannen voor Amsteleind Noord. Het voornemen voor de ontwikkeling van Amsteleind Noord dat met deze omgevingsplanwijziging vastgelegd wordt is een weerslag van deze plannen. De klankbordgroep is opgericht om het meedenken over het voornemen tot de ontwikkeling van Amsteleind (en daarmee Amsteleind Noord) en de communicatie met de meedenkers zo gestructureerd mogelijk te

Concept

laten verlopen. De klankbordgroep fungeert als schakel tussen gemeente enerzijds en de anders bewoners en omwonenden anderzijds. De inbreng van de klankbordgroep is niet bindend bij de besluitvorming in het project Amsteleind. Er zijn diverse klankbordgroepoverleggen geweest en gepland, namelijk op:

- 11 april 2022 (inwonerpanel).
- 8 februari 2024 (klankbordgroep).
- 18 maart 2024 (klankbordgroep).
- 16 april 2024 (klankbordgroep).
- 9 juli 2024 (klankbordgroep).
- 8 oktober 2024 (klankbordgroep).

Nieuwsbrief en website

Verder is er regelmatig een (digitale) nieuwsbrief gestuurd aan geïnteresseerden die zich voor deze nieuwsbrief aangemeld hebben. Met de nieuwsbrief werden zij geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de plannen voor Amsteleind Noord. Ook is een website gelanceerd waarop alle informatie met betrekking tot Amsteleind Noord te vinden is. De omgevingsdialoog zoals hierboven beschreven wordt voortgezet in de verdere planvorming voor Amsteleind Noord.

Gerichte informatieverstrekking

In aanvulling op het bovenstaande vindt ook gerichte informatieverstrekking per brief en e-mail plaats. Met brieven informeert de gemeente betrokkenen over specifieke onderwerpen die hen aangaan. Daarnaast kan iedereen vragen over het voornemen stellen via het e-mailadres amsteleind@oss.nl. Deze vragen worden door de gemeente per e-mail beantwoord of er wordt, indien gewenst, een afspraak gemaakt.

Bewoners willen graag betrokken zijn en blijven bij de ontwikkelingen. De meeste vragen die zij hebben, gaan over het voorkeursrecht dat in delen van Amsteleind gevestigd is. De gevolgen van dit voorkeursrecht zijn niet voor iedereen duidelijk. In dit kader worden veel één-op-één gesprekken gevoerd. Deze persoonlijke gesprekken worden gewaardeerd. De gesprekken gaan niet alleen over de verwerving van de percelen, maar vooral om het luisteren naar en meedenken met de grondeigenaren.

Over de verkeersafwikkeling van Amsteleind bestaan zorgen. De ontsluiting van Amsteleind, de Parkway wordt vastgelegd in de voorliggende omgevingsplanwijziging en staat niet ter discussie. De reacties hebben vooral betrekking op de afwikkeling van het verkeer dat richting het zuiden van Oss gaat, het gebied ten zuiden van de spoorlijn. Het verkeer van en naar Amsteleind is onderdeel van de grote toestroom van het verkeer richting het zuiden. De gesprekken met bewoners hierover zullen in het kader van de mobiliteit(svisie) worden gevoerd.

7.2.2 Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners

Tijdens de voorbereiding van de omgevingsplanwijziging heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeentelijke vooroverlegpartners. Het verslag dat het resultaat van deze afstemming beschrijft is opgenomen als bijlage PM bij deze motivering.

7.2.3 Vaststellingsprocedure

7.2.3.1 Terinzagelegging ontwerpomgevingsplanwijziging

Het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Op grond van artikel 16.23, lid 1 van de Omgevingswet kan gedurende deze periode eenieder een zienswijze tegen het ontwerp van de omgevingsplanwijziging en onderliggende stukken indienen. Het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging en bijbehorende stukken zijn digitaal te bekijken via de applicatie regels op de kaart die te vinden is op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Van de start van de terinzageleggingstermijn is kennisgegeven door het plaatsen van een bekendmaking in Oss Actueel, het gemeenteblad en de gemeentelijke website www.oss.nl.

7.2.3.2 Vervolgproces na terinzagelegging

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er **[pm aantal]** zienswijzen ingediend op het ontwerp van de omgevingsplanwijziging. Na afloop van de terinzagelegging zijn de zienswijzen die ingediend zijn op het

ontwerp van de omgevingsplanwijziging samengevat en beantwoord. Daarbij is beoordeeld of (delen van) de zienwijzen aanleiding geven tot aanpassing van (delen van) de omgevingsplanwijziging. Waar nodig is de omgevingsplanwijziging of een gedeelte daarvan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast zijn (delen van) de omgevingsplanwijziging door de gemeente Oss uit eigen beweging 'ambtshalve' aangepast worden. Bijlage **[pm]** bevat een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen. Die bijlage bevat ook een overzicht van ambtshalve wijzigingen.

7.2.3.3 Vaststelling omgevingsplanwijziging

De omgevingsplanwijziging met eventuele ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Oss. Als de gemeenteraad de omgevingsplanwijziging vaststelt, wordt het vaststellingsbesluit met alle bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Ook van de start van deze terinzageleggingstermijn wordt kennisgegeven door het plaatsen van een bekendmaking in Oss Actueel, het gemeenteblad en de gemeentelijke website www.oss.nl.

7.2.3.4 Rechtsbescherming en beroepsmogelijkheid

Na vaststelling van de omgevingsplanwijziging kunnen belanghebbenden tijdens de periode dat het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage is gelegd beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tijdens die periode kan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook gevraagd worden een voorlopige voorziening te treffen. Daarna zal een uitspraak op het beroep of verzoek om voorlopige voorziening volgen.

7.2.3.5 Inwerkingtreding omgevingsplanwijziging

Deze omgevingsplanwijziging treedt in beginsel vier weken na de dag van de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking.

7.3 Conclusie

7.3.1 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de gronden, waar Amsteleind Noord ontwikkeld wordt, grotendeels in eigendom zijn van de gemeente Oss. De gemeente verkoopt die gronden, als geheel of per deelgebied, aan ontwikkelende partijen en kan in aanvulling op de regels uit deze omgevingsplanwijziging bij verkoop sturen op de manier waarop Amsteleind Noord ontwikkeld wordt. Deze constructie stelt zeker dat de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de ontwikkeling van Amsteleind Noord en de nadeelcompensatie als gevolg van het voornemen doorgerekend worden aan de ontwikkelende partijen. Daarmee heeft het voornemen geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Oss.

Op het gebied van de maatschappelijke uitvoerbaarheid geldt dat ten behoeve van het voornemen een omgevingsdialoog startte toen het stedenbouwkundig concept voor Amsteleind Noord nog in ontwikkeling was zodat burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen daar al op konden reageren. De omgevingsdialoog liep door tijdens opstellen van deze omgevingsplanwijziging en wordt ook in het verdere planvormingsproces voor Amsteleind Noord voortgezet. Door het voorgaande is het voornemen dat met deze omgevingsplanwijziging vastgelegd wordt een weerslag en keuzes en concepten die met betrokkenheid van de omgeving tot stand kwamen en houden burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen invloed op de verdere uitwerking van het voornemen.

De planvormingsprocedure voor Amsteleind Noord is na de omgevingsdialoog voortgezet met de terinzagelegging van een ontwerp van deze omgevingsplanwijziging. Tegen de ontwerpomgevingsplanwijziging konden zienswijzen ingediend worden. Na de periode van terinzagelegging zijn deze zienswijzen beoordeeld en waar nodig/mogelijk in de vast te stellen omgevingsplanwijziging verwerkt. Na vaststelling kan, als men het niet eens is met de omgevingsplanwijziging, beroep tegen het vaststellingsbesluit aangetekend worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Concept

Concept

I Overzicht Documentenbijlagen

MER Amsteleind	/join/d/pubdata/gm0828/2025/e563e268bf4742f2a7482d4ad27d298/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage: Toetsingsadvies MER Amsteleind	/join/d/pubdata/gm0828/2025/2e9f2b8a422f4d4a8fa5639a89a9f0a8/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage: Aanvulling MER Amsteleind	/join/d/pubdata/gm0828/2025/e0db56745ba0431880f0d05412b4de3/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage: Verslag afstemming ketenpartners	/join/d/pubdata/gm0828/2025/923b2cafcea40fbb4eed85522efd230/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage: Verslag Omgevingsdialoog	/join/d/pubdata/gm0828/2025/3ddd7030e2483fb93c79a873389a8a/nld@2025-11-04;1633552 1
Nota van zienswijzen en wijzigingen Amsteleind Noord	/join/d/pubdata/gm0828/2025/2701b16a2ae5494ca086a7b60d6a9233/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 1: NRD MER Oss West	/join/d/pubdata/gm0828/2025/837286fdbc0e44a4ae4cabf56be05c4d/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 2: Ontwikkelvisie Amsteleind Oss	/join/d/pubdata/gm0828/2025/6dbe03b0873f4a5f8b509a35c864dfb3/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 3: Landschapsplan Amsteleind Noord	/join/d/pubdata/gm0828/2025/6d959fbff49d4ec4b6e60d0587e68868/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 4: Schetsontwerp Parkway - aanpassing Heihoeksingel	/join/d/pubdata/gm0828/2025/5ec6f1074725486db546722c3dbea688/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 5a: Uitgangspunten verkeersberekeningen Amsteleind	/join/d/pubdata/gm0828/2025/2ba3935c33094dd19b93216c49e80cc6/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 5b: Rapportage kruispuntberekeningen Amsteleind Oss	/join/d/pubdata/gm0828/2025/fd57546d0d014ad9b9bbbbdb911612c1/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 6a: Akoestisch onderzoek Amsteleind spoorweglawaai	/join/d/pubdata/gm0828/2025/d50e587f263d4aeeb6d9e66d866be11e/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 6b: Akoestisch onderzoek Amsteleind Parkway	/join/d/pubdata/gm0828/2025/5a45185d18334089a539a0d9a1e1cdf9/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 6c: Akoestisch onderzoek Amsteleind optimalisatie Heihoeksingel	/join/d/pubdata/gm0828/2025/05cd9ab3d4a14d2d8bed18309cae86b0/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 6d: Beoordeling geluid MBAs Amsteleind Noord	/join/d/pubdata/gm0828/2025/5d399d97ce014d17bf2383826aa9984b/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 6e: Quickscan trillingen aanpassing Heihoeksingel Amsteleind Noord	/join/d/pubdata/gm0828/2025/a0f574542f714474b7439f02c05c672f/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 7: Luchtkwaliteitsonderzoek Amsteleind Oss	/join/d/pubdata/gm0828/2025/35729dfac8764478f378d8aab306b0f/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 8: Quickscan milieuaspecten Amsteleind Oss	/join/d/pubdata/gm0828/2025/eb3c3b9cd06b4183b682bf954b31002/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 9a: Bureau verkennend archeologisch booronderzoek Het Brand Oss	/join/d/pubdata/gm0828/2025/2a4e05e20737488f7b80abcd39272fb48b/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 9b: Herzien selectiebesluit bij archeologisch BO en VO Het Brand Oss	/join/d/pubdata/gm0828/2025/1b491827b788485aa75a74969d3bef3f/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 9c: Inventariserend archeologisch IVO-p Oss Het Brand	/join/d/pubdata/gm0828/2025/e3456178487447718 4bc15d92051a49c/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 9d: Selectiebesluit archeologisch proefsleuvenonderzoek Het Brand	/join/d/pubdata/gm0828/2025/61d5e5a6aaa24d8ca597b7b799a945d9/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 9e: Archeologisch BO IVO Amsteleind zuid en Kleinussen	/join/d/pubdata/gm0828/2025/4ca471748966 4e639cabcd99b7c281e86/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 9f: Selectiebesluit archeologisch booronderzoek Amsteleind zuid en Kleinussen	/join/d/pubdata/gm0828/2025/9f9c0cde8c124d9ab2b8fe8b144c61ec/nld@2025-11-04;1633552 1

Bijlage 10: Historisch bodemonderzoek Amsteleind	/join/id/publdata/gm0828/2025/d21e498e6c95447d8ffa8035852e9b29/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 11: Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten	/join/id/publdata/gm0828/2025/bdf565ea946a4b3db157a1d0bf796931/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 12: Botsproef Amsteleind	/join/id/publdata/gm0828/2025/f620ad8ad3ce4191abbc0789d5133c0/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 13: Grondwatermonitoring Amsteleind	/join/id/publdata/gm0828/2025/ef6c75a8617449698fb01917edb6686c/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 14: Quickscan ecologie Amsteleind	/join/id/publdata/gm0828/2025/249b98d4d24d4f4881dd4ad072c36ab2/nld@2025-11-04;1633552 1
Bijlage 15: Passende beoordeling Amsteleind	/join/id/publdata/gm0828/2025/9c07a87245fb4488b09f3af26ecda31f/nld@2025-11-04;1633552 1

Concept