Bestemmingsplan Corellistraat 10 Oss - 2023

Vastgesteld

Toelichting

Gemeente Oss

IDENTIFICATIECODE:
NL.IMRO.0828.BPcorellistross10-VG01

STATUS:	DATUM:
ONTWERP	6 JUNI 2023
VASTGESTELD	25 JANUARI 2024

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
2 BESTAANDE SITUATIE 7
2.1 Bedrijventerrein Euterpelaan 7
2.2 Plangebied Corellistraat 10 9
3 BEOOGDE SITUATIE 11
3.1 Euterpepark Oss 11
3.1.1 Wenkend perspectief gemeente Oss 11
3.1.2 Ruimtelijke karakteristiek 11
3.1.3 Functionele karakteristiek 14
3.2 Plangebied Corellistraat 10 15
3.2.1 Ruimtelijke karakteristiek 15
3.2.2 Functionele karakteristiek 19
4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER 23
4.1 Wettelijk kader 23
4.2 Rijksbeleid 24
4.3 Provinciaal beleid 27
4.4 Gemeentelijk beleid 29
4.5 Verantwoording 36
4.5.1 Wonen 36
4.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 43
5 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN 45
5.1 Bedrijven en milieuzonering 45
5.2 Mobiliteit en parkeren 51
5.3 Geluid 57
5.4 Trillingen 64
5.5 Luchtkwaliteit 65
5.6 Geurhinder 67
5.7 Externe veiligheid 68
5.8 Straling 74
5.9 Bodem 74
5.10 Water 75
5.11 Archeologie en cultuurhistorie 77
5.12 Natuur 78
5.13 Defensie 81
5.14 Milieueffectrapportage (m.e.r.) 82
6 TOELICHTING OP DE REGELS 83
6.1 Algemeen 83
6.2 Regels 83
7 HANDHAVING 86
7.1 Beleidskader 86
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 86
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 87
8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 88
9 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 89
9.1 Maatschappelijke aspecten 89
9.2 Procedurele aspecten 91

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

1. **GELUID** – AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVEKEER
2. **GELUID** – AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI
3. **GEUR** – TOETSING GEURIMMISSIE CONCENTRATIE
4. **TRILLINGEN** – ONDERZOEK TRILLINGSHINDER SPOOR
5. **BODEM** – VERKENNEND- EN EINDSITUATIE BODEMONDERZOEK EN ASBESTONDERZOEK IN BODEM
6. **ECOLOGIE** – QUICKSCAN FLORA & FAUNA
7. **ECOLOGIE** – NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN
8. **ECOLOGIE** - STIKSTOFBEREKENING AERIUS 2023.0.1
9. **EXTERNE VEILIGHEID** – KWANTITATIEVE RISICOANALYSE (QRA)
10. **NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN**

iom | Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

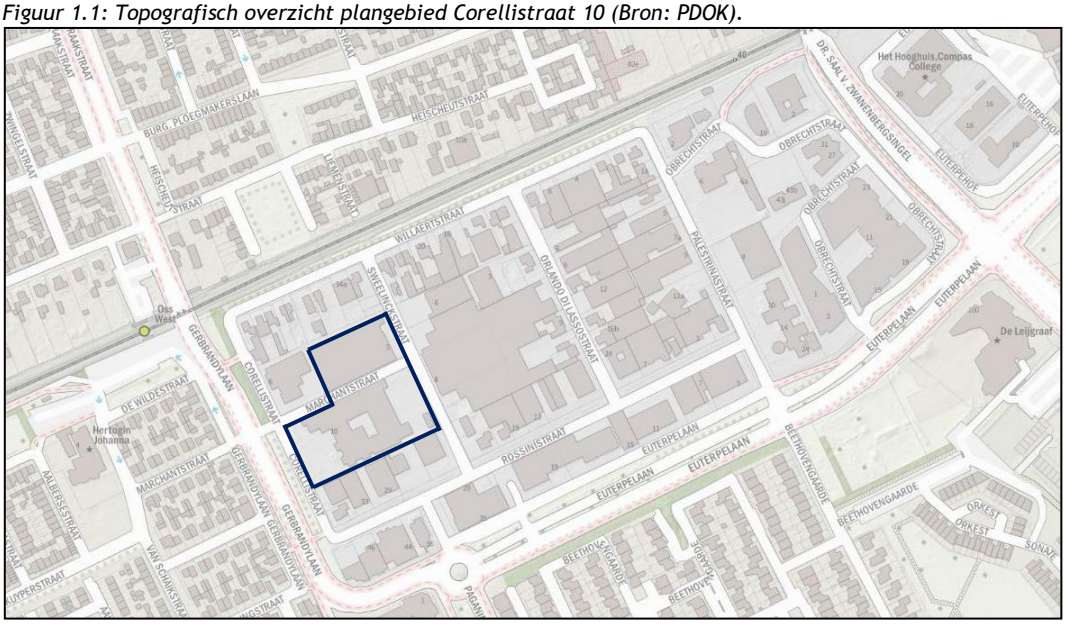
Corellistraat Oss BV is voornemens om de percelen van de (voormalige) laboratoriumschool en het aangrenzende groothandelsbedrijf Van Dijk, gelegen op het bedrijventerrein Euterpelaan in Oss, te transformeren naar een gebied met zowel woningen als ruimten voor – met de woonfunctie verenigbare – werkzaamheden en voorzieningen. Concreet is het plan om de bestaande opstallen te slopen en op de vrijkomende gronden een aantal woongebouwen te realiseren met daarbinnen in totaal 201 appartementen en een (bruto) vloeroppervlak van in totaal circa 2.032 m^2 ten behoeve van kleinschalige (ambachtelijke) werkzaamheden alsmede commerciële en/of maatschappelijk georiënteerde voorzieningen, een en ander inpasbaar binnen de lichte bedrijfs- c.q. milieucategorieën. Voornoemd oppervlak is met inbegrip van circa 490 m^2 werk-aan-huis ruimte, gekoppeld aan 10 woonunits, waarbinnen de combinatie van wonen en werken mogelijk wordt gemaakt. Het plan biedt bij dit alles geen ruimte voor vestiging van zelfstandige kantoren en/of detailhandel. Aansluitend zullen binnen het plangebied de bijbehorende bestemmingen als groen en parkeren worden aangelegd.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Euterpelaan Oss 2013’. Een herziening van dit bestemmingsplan is dan ook nodig om het initiatief te kunnen realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied ‘Corellistraat 10’ bevindt zich in de westelijke zone van het bedrijventerrein Euterpelaan, gelegen ten zuiden van de spoorlijn Nijmegen - ’s-Hertogenbosch. Het plangebied wordt aan ontsloten door de Corellistraat aan de westelijke zijde en door de Sweelinckstraat aan de oostelijke zijde. Binnen het plangebied betreft de laboratoriumschool de percelen aan de Corellistraat 6-10 en is het bedrijf Van Dijk georiënteerd op de Sweelinckstraat 3-5. Een topografisch overzicht van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1: Topografisch overzicht plangebied Corellistraat 10 (Bron: PDOK).



1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Corellistraat 10 Oss – 2022' geldt binnen het plangebied het volgende (en daarmee vigerende) bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Bedrijventerrein Euterpelaan Oss 2013	4 juni 2015

Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt voor de percelen aan de Corellistraat 6-10 de bestemming 'Gemengd-1' met inbegrip van de functieaanduiding 'Kantoor uitgesloten' en is voor het deelgebied aan de Sweelinckstraat 3-5 de bestemming 'Gemengd-2' van toepassing.

Bestemming 'Gemengd-1'

De bestemming *'Gemengd-1'* is bedoeld voor de buitenste schil van het bedrijventerrein Euterpelaan. Binnen deze schil is een diversiteit aan functies toegestaan. Specifiek voor het deelgebied Corellistraat 6-10 zijn in beginsel de volgende functies bij recht mogelijk:

- Detailhandel (in ABC goederen, reguliere detailhandel is niet toegestaan).
- Dienstverlening.
- Cultuur en ontspanning.
- Maatschappelijk, waarbij theorieonderwijs niet is toegestaan maar praktijkonderwijs wel.
- Bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst, zijnde geluidzoneringplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, zijn uitgesloten.
- Vestiging zelfstandig kantoor is uitgesloten.
- Parkeervoorzieningen

Aansluitend zijn binnen Gemengd-1 de volgende functies toegestaan:

- Nutsvoorzieningen.
- Aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Afgestemd op de bestemmingsdoeleinden mag het bestemmingsvlak, tevens bouwvlak, tot maximaal 75% worden bebouwd. Als maximum bouwhoogte geldt hier een hoogte van 12 m., met een maximum goothoogte van 6,5 m.

Bestemming 'Gemengd-2'

De bestemming *'Gemengd-2'* is bedoeld voor het binnengebied van het bedrijventerrein Euterpelaan. Op dit binnenterrein zijn bedrijvigheid, de bestaande bedrijfswoningen en perifere detailhandel toegestaan. Specifiek voor het deelgebied Sweelinckstraat 3-5 zijn in beginsel de volgende functies bij recht mogelijk:

- Detailhandel (in ABC goederen, reguliere detailhandel is niet toegestaan).
- Dienstverlening, waarbij uitsluitend een afhaalpunt internetverkoop is toegestaan.
- Bedrijven genoemd in de categorieën 1 t/m 3.1 van de milieuzoneringslijst, waarbij risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten.
- Parkeervoorzieningen.

Aansluitend zijn binnen Gemengd-1 de volgende functies toegestaan:

- Nutsvoorzieningen.
- Aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Afgestemd op de bestemmingsdoeleinden mag het bestemmingsvlak, tevens bouwvlak, tot maximaal 75% worden bebouwd. Als maximum bouwhoogte geldt hier een hoogte van 12 m., met een maximum goothoogte van 6,5 m.

Aansluitend laat het vigerend bestemmingsplan geen functies binnen de sector gezondheidszorg toe. Kort samengevat omvat de beoogde ontwikkeling strijdigheden met zowel de vigerende bestemmingsdoeleinden, als de binnen het plangebied toegestane positioneringen (bouwvlakken) en maatvoeringen met betrekking tot de toegestane bebouwing. De strijdigheid met vigerende bestemmingsdoeleinden betreft met name het toevoegen van (reguliere) woningen binnen het plangebied en vormt de beoogde inbreng van commerciële en/of maatschappelijk georiënteerde voorzieningen, een en ander inpasbaar binnen de lichte bedrijfs- c.q. milieucategorieën, in beginsel geen planologische strijdigheid.

Om het plan Corellistraat 10 als totale ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk het bestemmingsplan voor de betreffende gronden te herzien. Na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest het vigerende bestemmingsplan, binnen het plangebied Corellistraat 10, haar rechtskracht.

2 BESTAANDE SITUATIE

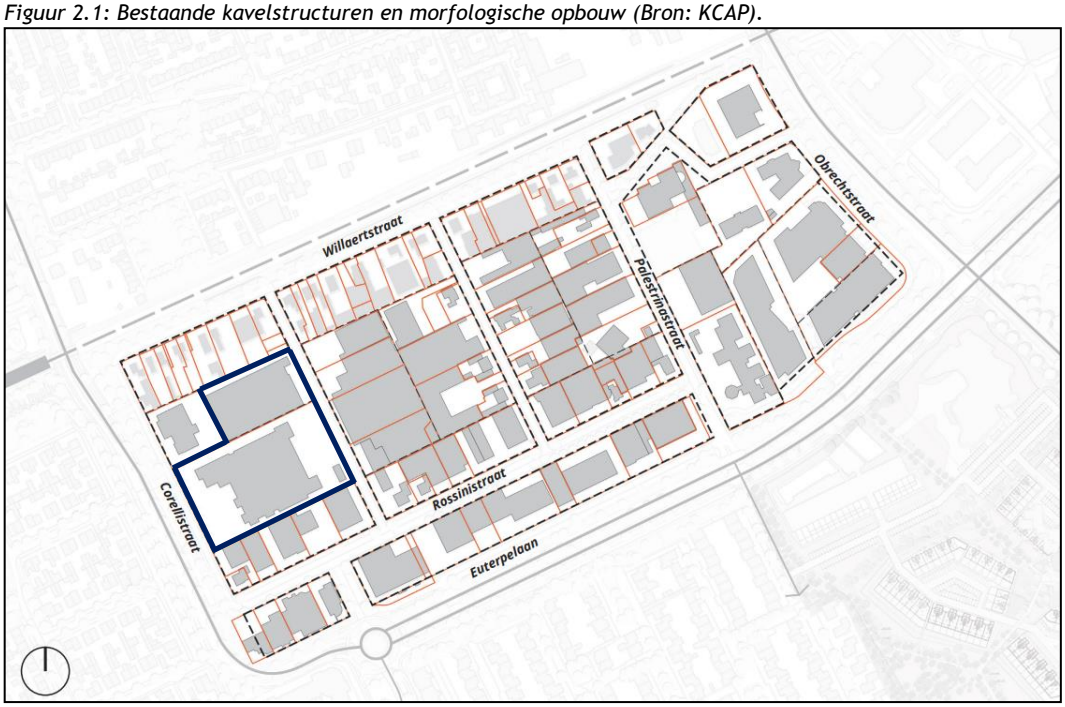
2.1 Bedrijventerrein Euterpelaan

Grenzend aan de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen bevindt zich het bedrijventerrein Euterpelaan e.o.. Het bedrijventerrein vormt in zijn ruimtelijke positionering onderdeel van de 'centrale spoorzone' van Oss. Het terrein heeft een gemêleerd karakter, waar plaats is voor zowel lichte als zwaardere bedrijvigheid, woon-werkpercelen, logistiek, perifere en grootschalige detailhandel en enkele maatschappelijke functies, zoals fitness en een kinderdagverblijf.

De bebouwing op het bedrijventerrein stamt overwegend uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Vanaf deze periode zijn in de daaropvolgende jaren op individuele kavels enkele nieuwe panden herrezen. Hoewel deze panden in combinatie met enkele oudere panden weliswaar een meer gemêleerd straatbeeld opleveren, kan de algehele beleving van het gebied als rommelig en verouderd worden ervaren.

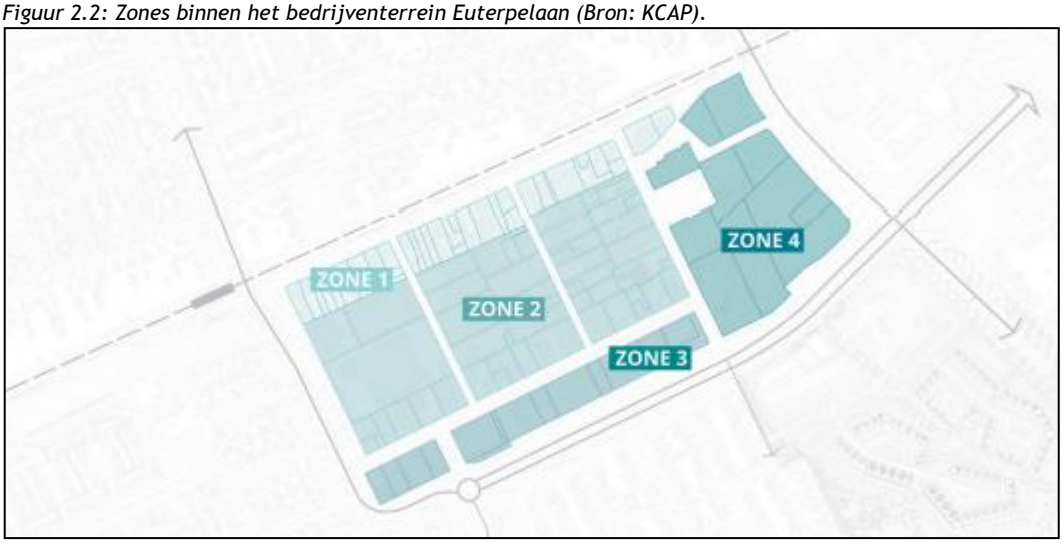
Ruimtelijke karakteristiek
Bedrijventerrein Euterpelaan e.o. heeft een orthogonale opzet die haaks op de spoorlijn staat. De kavel- en plotstructuur ontlenen hun vorm niet aan de historische onderlaag, maar zijn opgezet vanuit een functioneel gedachtegoed. Ter hoogte van de Obrechtstraat, in de noordoostelijke hoek van het bedrijventerrein, vormt de oude niet-orthogonale laanstructuur nog een relict uit de periode van voor de ontwikkeling van het gebied.

Figuur 2.1: Bestaande kavelstructuren en morfologische opbouw (Bron: KCAP).



Het bedrijventerrein heeft een aantal zones met een eigen beeldmerk en identiteit. De oostkant (zone 4) wordt gevormd door grote bedrijfskavels met kloeke bebouwing. Het beeld aan de spoorzijde (zone 1) vertaalt zich daarentegen naar kleinschalige individuele woon/werk kavels met bedrijfsgebouwen op het achterterrein. De woonbebouwing in deze eerste lijn aan het spoor, kenmerkt zich voornamelijk door laagbouw (1-2 lagen met kap). Het kerngebied (zone 2) wordt gekenmerkt door een sterke dynamiek in kavel-/korrelgrootte. Aan de Euterpelaan (zone 3) wordt het beeld gedomineerd door een reeks aaneengeschakelde platte volumes, die de weg flankeren.

Figuur 2.2: Zones binnen het bedrijventerrein Euterpelaan (Bron: KCAP).



Het bedrijventerrein ligt ingebed tussen spoor en woonwijken, die voornamelijk in de jaren ’70 van de vorige eeuw zijn ontwikkeld. De hoogteopbouw van zowel het bedrijventerrein als de omliggende woonwijken is relatief monotoon, een enkele uitzondering daar gelaten. Een beperkt aantal doorzichten borgen de visuele connectiviteit van het bedrijventerrein met de omgeving.

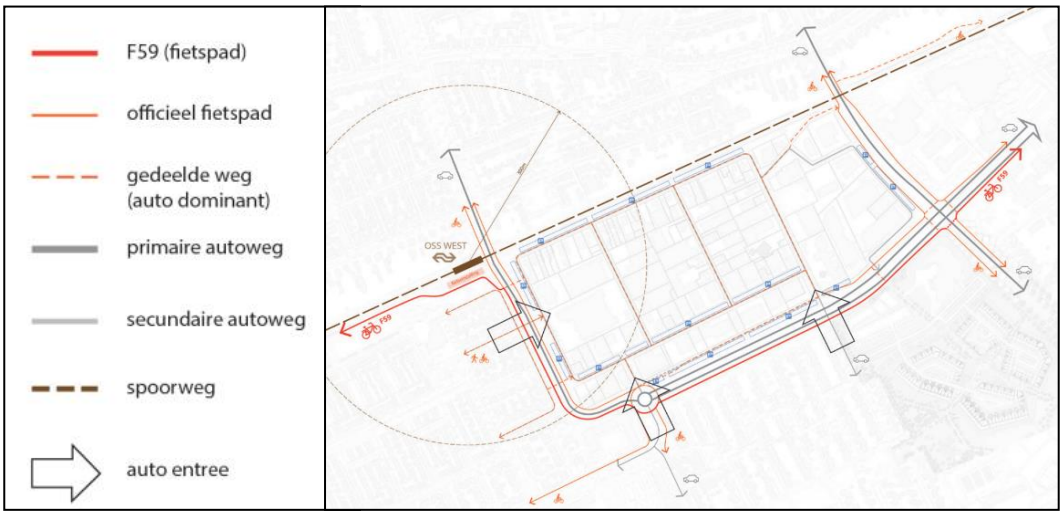
Figuur 2.3: Bestaande hoogteopbouw en doorzichten bedrijventerrein Euterpelaan (Bron: KCAP).

Met de auto is het centrale deel van het bedrijventerrein te bereiken via drie entrees:

- Corellistraat,
- Rossinistraat.
- Palestrinastraat.

Omdat er geen doorgaande routes door het bedrijventerrein lopen is het gebied relatief verkeersluw en is hier vooral bestemmingsverkeer. Het hoofdnetwerk binnen het bedrijventerrein wordt gevormd door een 2-tal verkeerslussen; [1] de lus Corellistraat, Rossinistraat, Palestrinastraat en Willaertstraat en [2] de lus Olbrechtstraat, Palestrinastraat. Het fietsnetwerk vormt een fijnmazig geheel dat het plangebied met omliggende woonwijken verbindt. Parallel aan de Euterpelaan ligt de snelfietsroute (F59) van waaraf het bedrijventerrein te bereiken is.

Figuur 2.4: Netwerk van auto-, fiets,- en looproutes met parkeren in openbare ruimte (Bron: KCAP).



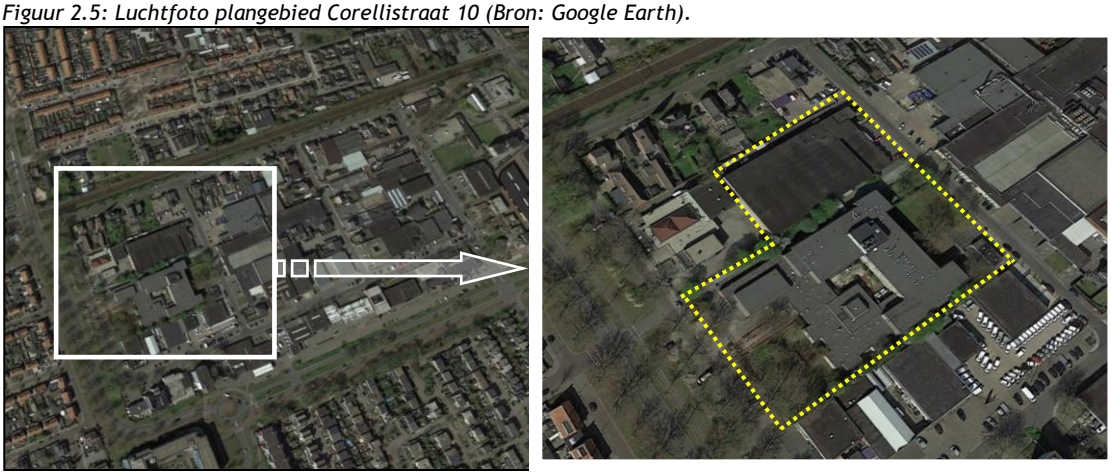
Aanpalend aan de inkadering van infrastructuren wordt het bedrijventerrein Euterpelaan omringd door woonwijken die voornamelijk in de jaren ’70 van de vorige eeuw zijn ontwikkeld. Door het bedrijventerrein lopen geen doorgaande routes en is het verkeer binnen dit gebied voornamelijk bestemmingsverkeer.

Functionele karakteristiek
Het bedrijventerrein Euterpelaan e.o. huisvest een breed pallet aan functies, variërend van (bedrijfs)woningen tot aan bedrijfsmatig georiënteerde functies als logistiek, industrie en ambacht alsmede leisure, zorg en dienstverlening. Er is geen sprake van een duidelijke clustering van functies, maar meer van een ‘confetti aan bedrijvigheid in een rommelige ruimte’. Het bedrijventerrein kent daarnaast weinig tot geen kwalitatief groen. Ruimte om water te bufferen en/of te laten infiltreren is niet of nauwelijks aanwezig.

2.2 Plangebied Corellistraat 10

Het plangebied ‘Corellistraat 10’ bevindt zich in het westelijke deel van zone 1 van het bedrijventerrein Euterpelaan e.o.. Het plangebied wordt aan ontsloten door de Corellistraat aan de westelijke zijde en door de Sweelinckstraat aan de oostelijke zijde. De ligging van het plangebied en omgeving is weergegeven in figuur 2.5.

Figuur 2.5: Luchtfoto plangebied Corellistraat 10 (Bron: Google Earth).

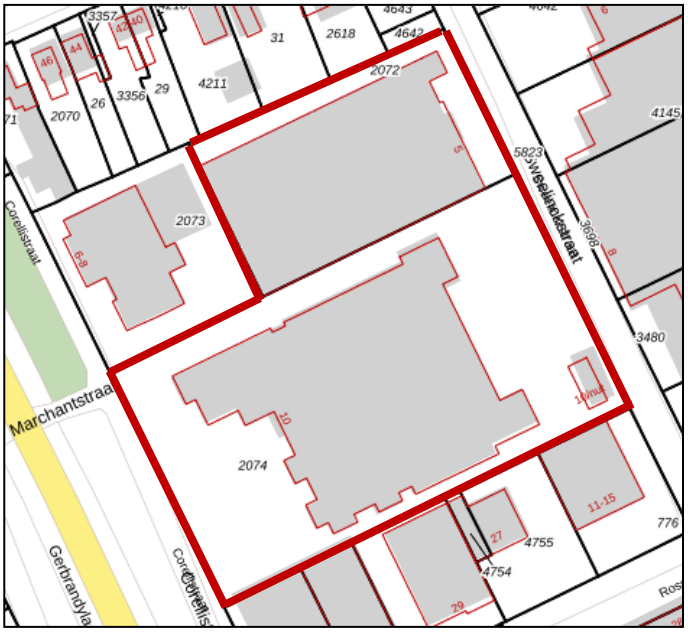


Binnen het plangebied betreft de laboratoriumschool de percelen aan de Corellistraat 6-10 en is het bedrijf Van Dijk georiënteerd op de Sweelinckstraat 3-5. Gerelateerd aan het plangebied bevinden zich in de huidige situatie 8 parkeerplaatsen, gelegen op het perceel van Van Dijk.

Figuur 2.6: Luchtfoto plangebied, gezien vanaf de zijde van de Sweelinckstraat (Bron: KCAP).

Het plangebied 'Corellistraat 10' staat kadastraal bekend als Oss, sectie L, nummers 2072 en 2074 met een gezamenlijk oppervlak van circa 13.934 m^2. De kadastrale kaart van het plangebied is opgenomen in figuur 2.7.

Figuur 2.7: Kadastraal overzicht plangebied (Bron: PDOK).



3 BEOOGDE SITUATIE

3.1 Euterpepark Oss

3.1.1 Wenkend perspectief gemeente Oss

De gemeenteraad van Oss heeft op 27 januari 2022 de gebiedsvisie Euterpepark[1] vastgesteld, met als subtitel 'Wenkend perspectief: het nieuwe wonen en werken'. Hiermee heeft de gemeente haar ambities vastgelegd om het bedrijventerrein Euterpelaan ingrijpend te gaan transformeren. Tot de vertrekpunten voor deze visie behoort dat een groot deel van het huidige terrein verouderd is en er is sprake van zwaardere bedrijven, die daar eigenlijk niet op hun plek zijn. Daarnaast is binnen het bedrijventerrein, met zowel woon- als werkpercelen, de component wonen ondergeschikt, terwijl daar in Oss juist veel vraag naar is.

Sinds 2011 wordt er al gesproken over een revitalisering van het bedrijventerrein Euterpelaan e.o., maar dienden zich nog geen concrete plannen aan bij de gemeente Oss. In 2018 kwam er schot in de zaak toen er een initiatiefplan kwam voor (in eerste instantie) de locatie van de laboratoriumschool. Dit initiatiefplan, geworden tot het voorliggende plan Corellistraat 10, is meegenomen in de totaalvisie voor het beoogde Euterpepark, zoals dat nu op tafel ligt.

Met het vaststellen van de gebiedsvisie bevestigt de gemeente dat het toevoegen van een hoogwaardig programma van woon- en werkfuncties, naast ruimtelijke kwaliteit, essentieel zijn voor de toekomst van Euterpepark. De beoogde – en door de gemeente Oss ook gewenste - transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied zal geleidelijk plaatsvinden. De gebieds- c.q. ontwikkelvisie is dan ook vastgesteld voor de langere termijn. Een 'wenkend perspectief' dat verandering mogelijk maakt en zelfs stimuleert.

Een nadere uiteenzetting van de gebiedsvisie Euterpepark is opgenomen in navolgende sub-paragrafen en in paragraaf 4.4 'Gemeentelijk beleid'.

3.1.2 Ruimtelijke karakteristiek

Via de gebiedsvisie geeft de gemeente Oss aan dat het Euterpepark niet vraagt om een traditioneel stedenbouwkundig plan met blauwdruk hoe het gebied er over 20 jaar uit ziet. Er is dan ook geen sprake van een eindbeeld, maar van een streefbeeld waarin het gebied zich telkens blijft ontwikkelen en vernieuwen binnen het raamwerk, waarin ambities en uitgangspunten zijn vastgesteld. Het is niet alleen een raamwerk, het gebiedsconcept is bovenal een richtinggevend toekomstperspectief voor de transformatie naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied in Oss.

Ondanks dat de gebiedsvisie nog geen exacte verschijningsvorm omvat, biedt de visie wel inzicht in de voorgestane identiteit, korrel en globale programmering van het beoogde Euterpepark. Het voorgestane raamwerk vertrekt vanuit de huidige hoofdstructuur van het gebied. In dit raamwerk zijn onder andere de ontsluiting voor de auto en de entrees van het gebied vastgelegd. Een bijzonder onderdeel van het raamwerk wordt de Groene loper, de ruggengraat van Euterpepark. Het betreft hier een groen netwerk, ofwel een fijnmazige samenspel van verblijfsplekken, straatjes, pleinen, parken, plantsoenen, gelegen tussen station Oss West en het Sibeliuspark.

---

[1] *De gebiedsvisie 'Gebiedsconcept Euterpepark Oss [NL], Raamwerk transformatie bedrijventerrein Euterpelaan e.o.' is opgesteld door KCAP Architects & Planners, in opdracht van de gemeente Oss.*

Figuur 3.1: Groene loper Euterpepark (Bron: KCAP).

Het Euterpepark zal zich op organische wijze en in meerdere opeenvolgende fasen ontwikkelen, waarbij het 'verkleuren' binnen het beoogde raamwerk dient plaats te vinden. Belangrijk is dat de in het raamwerk opgenomen doorwaadbaarheid geborgen blijft door het continueren van de groene loper c.q. de groene ruggengraat van Euterpepark.

De in de gebiedsvisie opgenomen (indicatieve) fasen van de voorgestane gebiedsontwikkeling is weergegeven in figuur 3.2, gevolgd door het zogenoemde 'wenkend perspectief' in figuur 3.3. Zoals uit figuur 3.2 blijkt, maakt het voorliggende plan 'Corellistraat 10' deel uit van fase 1 in de vorming van Euterpepark.

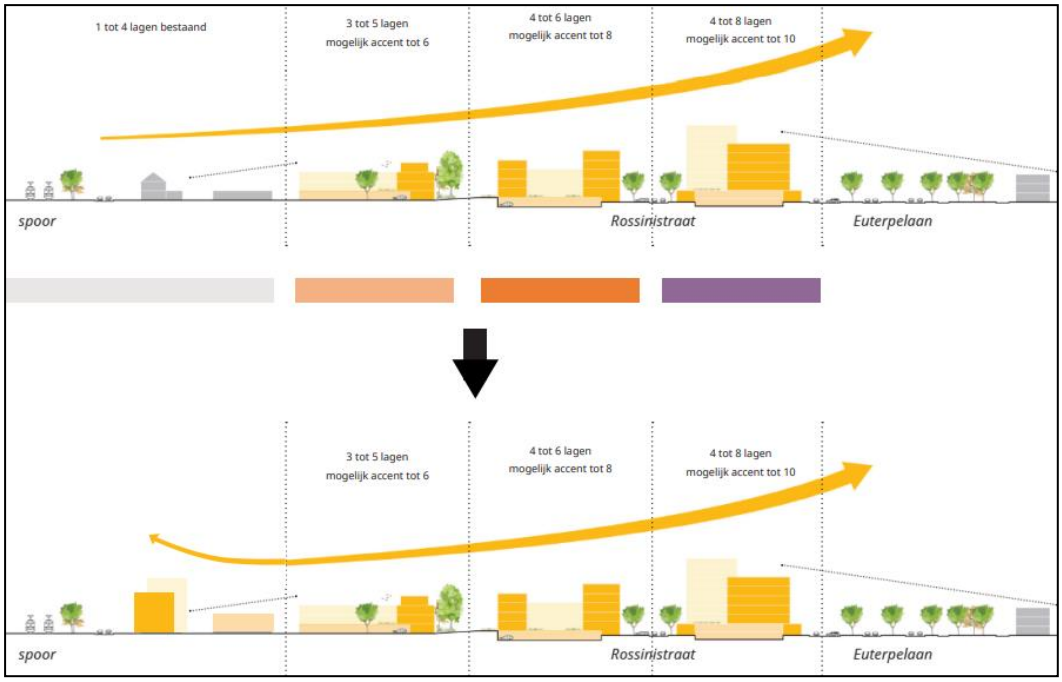
Figuur 3.2: Eerste (indicatieve) fasen gebiedsontwikkeling Euterpepark (Bron: KCAP).

Figuur 3.3: Wenkend perspectief Wonen en Werken Euterpepark (Bron: KCAP).

<u>Hoogteopbouw en hoogteaccenten</u>

Aan de realisatie van de in de gebiedsvisie benoemde ambities en doelstellingen hecht de gemeente een groot en algemeen dienend maatschappelijk belang. Het realiseren van het niet alleen gewenste maar ook noodzakelijk geachte programma binnen het beschikbare gebied brengt op voorhand met zich mee dat bebouwing, hoger dan nu aanwezig, onvermijdelijk is. Met inachtname van het voorgaande is in de gebiedsvisie opgenomen dat beoogde hoogteopbouw van het Euterpepark vertrekt vanuit het huidige, kleinschalige woonmilieu aan de spoorzone. Vanuit dit front volgt een subtiele hoogteopbouw, die zich als apotheose uit aan de brede opzet van de Euterpelaan. De hoogteopbouw - met enkele hoogteaccenten als uitzondering - volgt de maat, schaal en korrel van de eveneens in de visie opgenomen karaktergebieden (zie paragraaf 3.1.3). De in de gebiedsvisie voorgestane hoogteopbouw is nader gevisualiseerd in figuur 3.4.

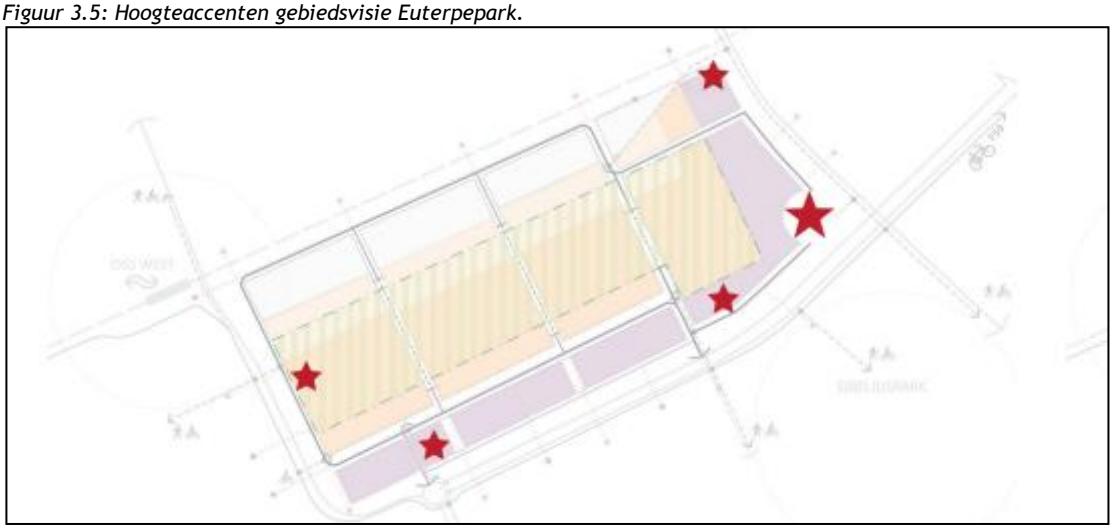
Figuur 3.4: Voorgestane hoogteopbouw Euterpepark (Bron: KCAP).



Aansluitend hierop heeft de gemeente in de gebiedsvisie, onder het aspect 'Landmark & hoogteaccent', aangegeven dat op prominente plekken binnen Euterpepark hoogteaccenten mogelijk en ook gewenst zijn. Dit om de gebieds- en stedenbouwkundige waarde van de betreffende plek te markeren. In haar gebiedsvisie is de gemeente in dit opzicht op basis van zorgvuldige overwegingen vanuit verschillende invalshoeken, zowel functionele als ruimtelijke, gekomen tot de nu voorliggende opbouw van massa en hoogte binnen Euterpepark. Dit met inbegrip van het positioneren van enkele hoogteaccenten op prominente plekken binnen Euterpepark, waartoe de gebiedsentree aan de Corellistraat behoort. De hoogteopbouw binnen Euterpepark volgt in basis de maat, schaal en korrel van de voorgestane karaktergebieden binnen dit park, maar zijn in de gebiedsvisie enkele hoogteaccenten op specifiek genoemde plekken als uitzondering opgenomen. Deze uitzonderingen verbinden, zoals gemotiveerd in de gebiedsvisie, de bebouwing op een kwalitatieve wijze met de openbare ruimte in dit gebied.

Concreet heeft de gemeente onder meer de gebiedsentree aan de Corellistraat, deel uitmakend van het plan Corellistraat 10, in haar gebiedsvisie benoemd als plek waar een hoogteaccent gewenst is (zie figuur 3.5).

Figuur 3.5: Hoogteaccenten gebiedsvisie Euterpepark.



3.1.3 Functionele karakteristiek

Binnen het ruimtelijke raamwerk worden in de gebiedsvisie Euterpepark drie functionele zones c.q. karaktergebieden onderscheiden:

1. De Stedelijke Etalage
Deze zone vormt de meest stedelijke en gemengde rand langs de Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan. In deze zone bevinden zich naast woon en werkprogramma's ook publieke en commerciële voorzieningen. De bebouwing is georganiseerd in een plint met voorzieningen met daarop verticale volumes met woningen en kantoren. De bouwhoogte kan variëren van 4-8 lagen. Hoogteaccenten zijn voorzien op de hoek van de Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan, en bij de entree aan de Rossinistraat.

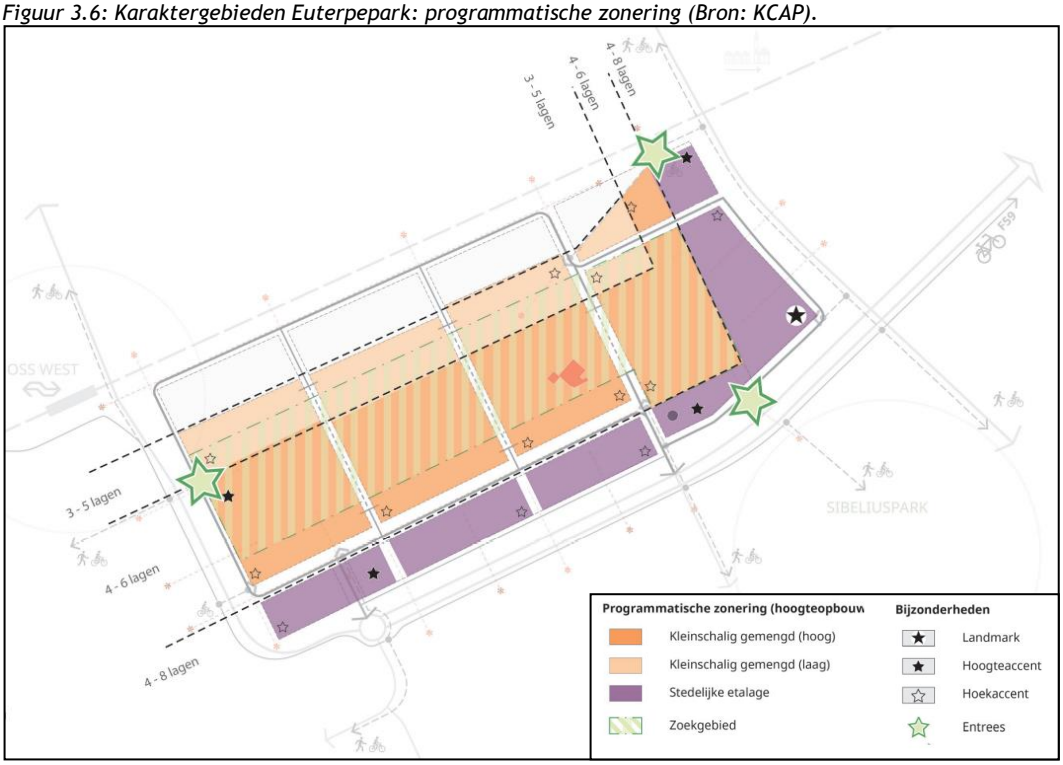
2. Kleinschalig Gemengd
Deze zone vormt het kerngebied van het Euterpepark. De kavels hebben een optimale maat om een divers programma van kleine en grotere gebouwen en blokken te huisvesten. Hoogte is in het kerngebied variëren tussen de 3 en de 6 lagen met uitzondering van incidentele hoogteaccenten.

3. De Willaertstraat zone

Deze zone bestaat voornamelijk uit bestaande woningen en kleinschalige bedrijven langs het spoor aan de Willaertstraat. In deze zone is de overwegende bouwhoogte beperkt tot circa 3 lagen. Ontwikkeling op deze locatie zal naar verwachting beperkt blijven, maar ook binnen deze zone is vernieuwing zeker denkbaar.

De positionering van de 3 zones, met inbegrip van de gewenste hoogteaccenten, is weergegeven in figuur 3.6.

Figuur 3.6: Karaktergebieden Euterpepark: programmatische zonering (Bron: KCAP).

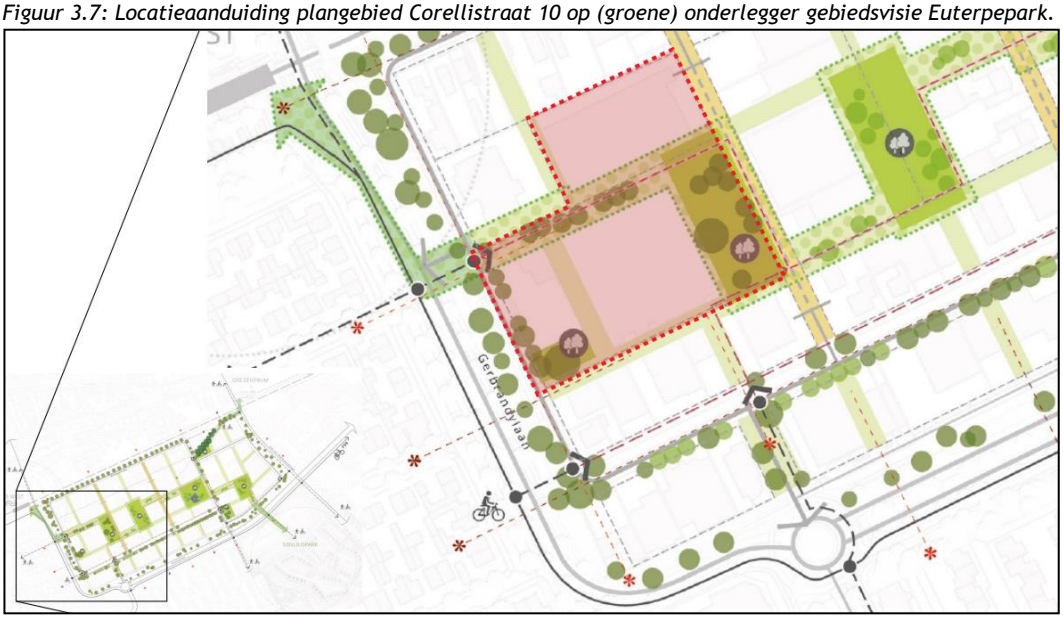


3.2 Plangebied Corellistraat 10

3.2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plan Corellistraat 10 betreft de sloop van de bestaande opstallen binnen het plangebied, gevolgd door nieuwbouw van meerdere bouwvolumes met verschillende bouwhoogten binnen de plangrenzen. Basis voor de concrete invulling van het voorliggende plan vormt de gebiedsvisie Euterpepark, zoals vastgesteld door de gemeente Oss, met inachtname van de daarin opgenomen en gewenste hoogteaccenten. De projectie van het plangebied Corellistraat 10 op de (groene) onderlegger uit deze gebiedsvisie is weergegeven in figuur 3.7.

Figuur 3.7: Locatieaanduiding plangebied Corellistraat 10 op (groene) onderlegger gebiedsvisie Euterpepark.

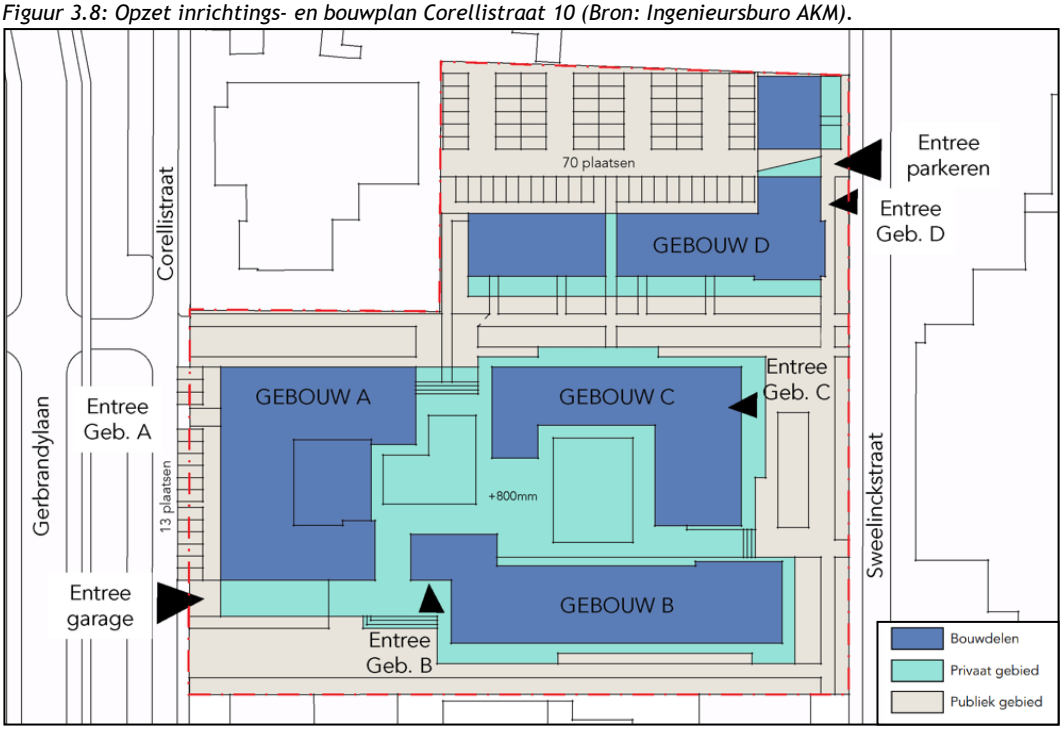


De planvorming betreft de realisatie van 4 bouwvolumes met daarbinnen in totaal 201 appartementen en een (bruto) vloeroppervlak van circa 2.032 m^2 voor het beroepsmatig uitvoeren van werkzaamheden alsmede voor maatschappelijke en/of commercieel georiënteerde voorzieningen. In de plint van de gebouwen is binnen dit alles voorzien in 10 (gecombineerde) woon-werk units.

De concrete invulling van het inrichtings- en bouwplan voor het plangebied Corellistraat 10 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

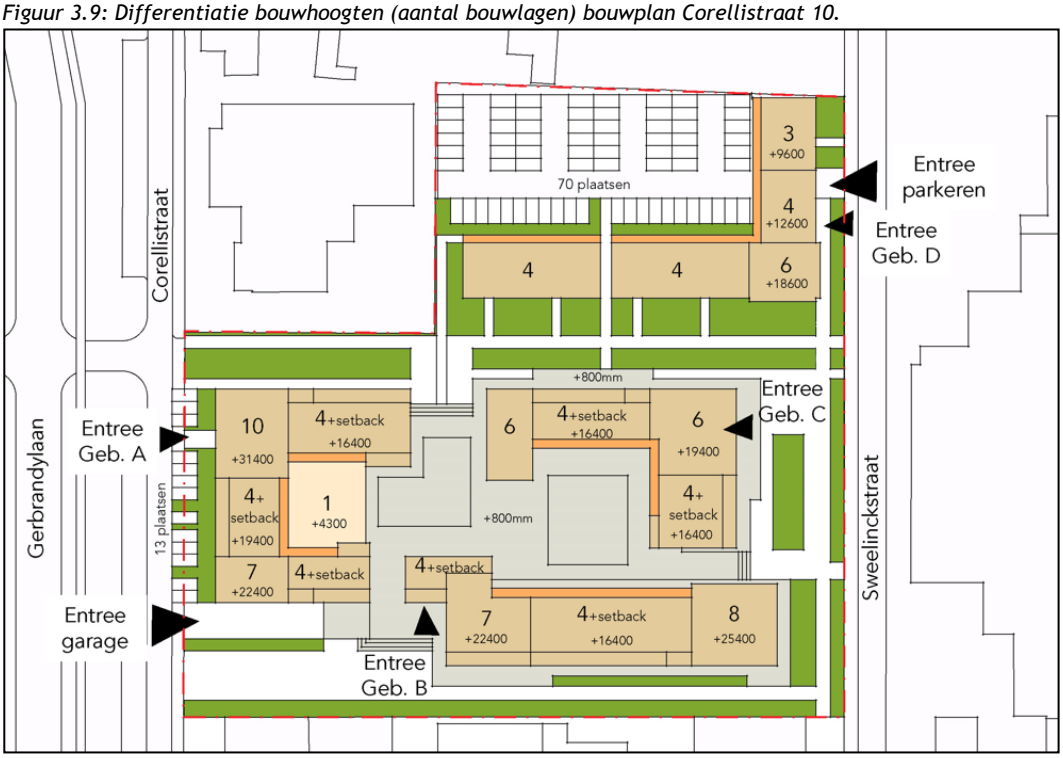
- Creëren van leesbare en samenhangende bouwdelen c.q. -volumes.
- Bouw van afzonderlijke bouwdelen op kelderbak.
- Bouwdelen onderling verbinden via doorwaadbare binnentuin (geen gesloten binnengebied).
- Realisatie van losstaand bouwdeel (D, zie figuur 3.8) met sociale-sector woningen.
- Vorming van een eenduidig karakter, ondanks verschillen in programma en marktsegmenten.
- Ondergronds parkeren vormt een nadrukkelijk doel.
- Positionering bouwvolumes op passende wijze afgestemd op heersende milieucontouren.

Figuur 3.8: Opzet inrichtings- en bouwplan Corellistraat 10 (Bron: Ingenieursburo AKM).



Een nadere specificatie van de in het bouwplan opgenomen differentiatie in bouwhoogten is weergegeven in figuur 3.9.

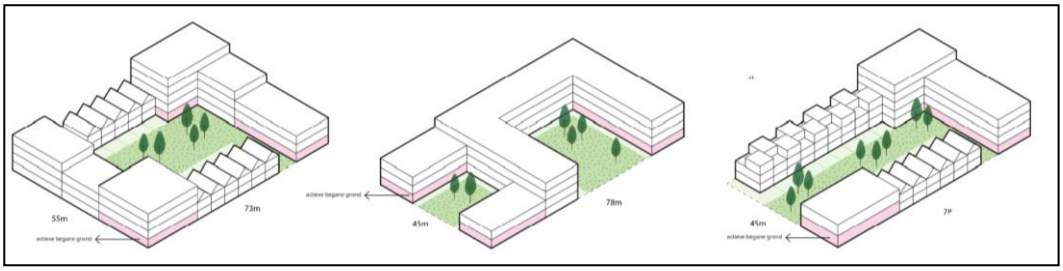
Figuur 3.9: Differentiatie bouwhoogten (aantal bouwlagen) bouwplan Corellistraat 10.



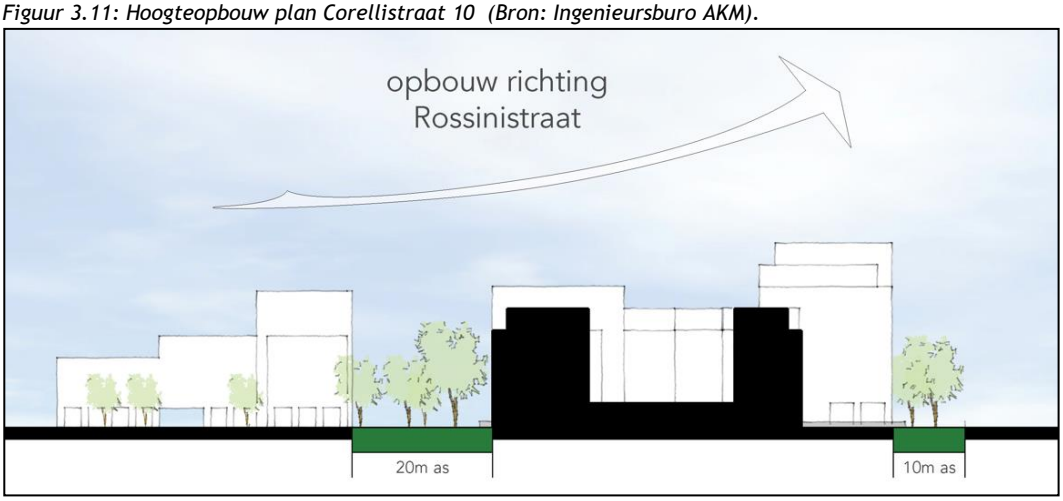
Bron: Ingenieursburo AKM.

Getoetst aan de gebiedsvisie kan worden gesteld dat de basisopzet van het plan Corellistraat 10 in lijn is met de beoogde invulling van planlocaties, in de gevallen waarbij de component Wonen dominant is in de planvorming (zie figuur 3.10).

Figuur 3.10: Gebiedsvisie Euterpepark: woning dominant (Bron: KCAP).



Figuur 3.11: Hoogteopbouw plan Corellistraat 10 (Bron: Ingenieursburo AKM).



Wanneer de voorgenomen hoogteopbouw van het plan Corellistraat 10 (zie figuur 3.11) wordt vergeleken met de in de gebiedsvisie voorgestane opbouw inclusief gewenste hoogteaccenten (zie eerder figuur 3.4 en figuur 3.5), kan worden gesteld dat het plan in lijn is met de visie, met begrip van de daarin opgenomen visie op bouwhoogten en de positionering van hoogteaccenten.

Tot slot zijn in figuur 3.12 een tweetal impressies opgenomen, waarmee de beeldkwaliteit van de beoogde invulling van het plangebied, gezien vanaf de zijde van de Corellistraat (links) en de Sweelinckstraat (rechts), is weergegeven.

Figuur 3.12: Eerste impressies beeldkwaliteit plan Corellistraat 10 (Bron: Ingenieursburo AKM).

3.2.2 Functionele karakteristiek

De voorgenomen gebruiksfuncties binnen het plan Corellistraat 10 betreffen wonen, werken en voorzieningen. De beoogde voorzieningen, die commercieel en/of maatschappelijk georiënteerd kunnen zijn, dienen – net als het werken - verenigbaar te zijn met de woningen in hetzelfde bouwvolume c.q. deel van het plangebied. Daarnaast dient (uiteraard) ook de woonfunctie binnen het plan verenigbaar te zijn met de beoogde gebruiksfuncties op het vlak van werken en voorzieningen.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 201 woningen en in een vloeroppervlak van in totaal circa 2.032 m^2 vbo ten behoeve van de zowel maatschappelijk als commercieel georiënteerde gebruiksfuncties. Meer concreet is voorzien in de volgende gebruiksfuncties:

- Sport Medisch Centrum: een medische trainingsinstelling waar verschillende vormen van zorg te krijgen zijn zoals fysiotherapie, manuele therapie en revalidatietraining en fitness.
- Daghoreca, zoals bijvoorbeeld een lunchroom of theehuis.
- Licht-ambachtelijke activiteiten op kleinschalig niveau, zoals bijvoorbeeld een kunstatelier al dan niet direct verbonden aan de eigen woning. In de plint van de beoogde gebouwen is in dit opzicht voorzien in 10 woon-werk units.

De maatschappelijk en commercieel georiënteerde gebruiksfuncties zijn, naast de eveneens aldaar geboden mogelijkheden tot wonen, geprojecteerd in de plint van de gebouwen binnen het plan Corellistraat 10. Een nader overzicht van het inrichtingsplan met betrekking tot voornoemde plint is gegeven in figuur 3.13.

Figuur 3.13: Inrichtingsplan begane grondniveau (plint) (Bron: Ingenieursburo AKM).

Wonen

De woningen betreffen zowel koop- als huurwoningen, gericht op de marktsegmenten ‘goedkoop’, ‘midden’ en ‘duur’. Van de 201 beoogde woningen komen 53 woningen op de markt als koopwoning en zijn 148 woningen gericht op de huursector, waarvan 67 in de sociale sector. Van het totale aantal woningen binnen het plan Corellistraat komt daarmee 33% beschikbaar als sociale huurwoning. Ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningen kan tevens worden vermeld dat de categorie middenhuur binnen dit plan (25 woningen, circa 12,5%) een kale huur

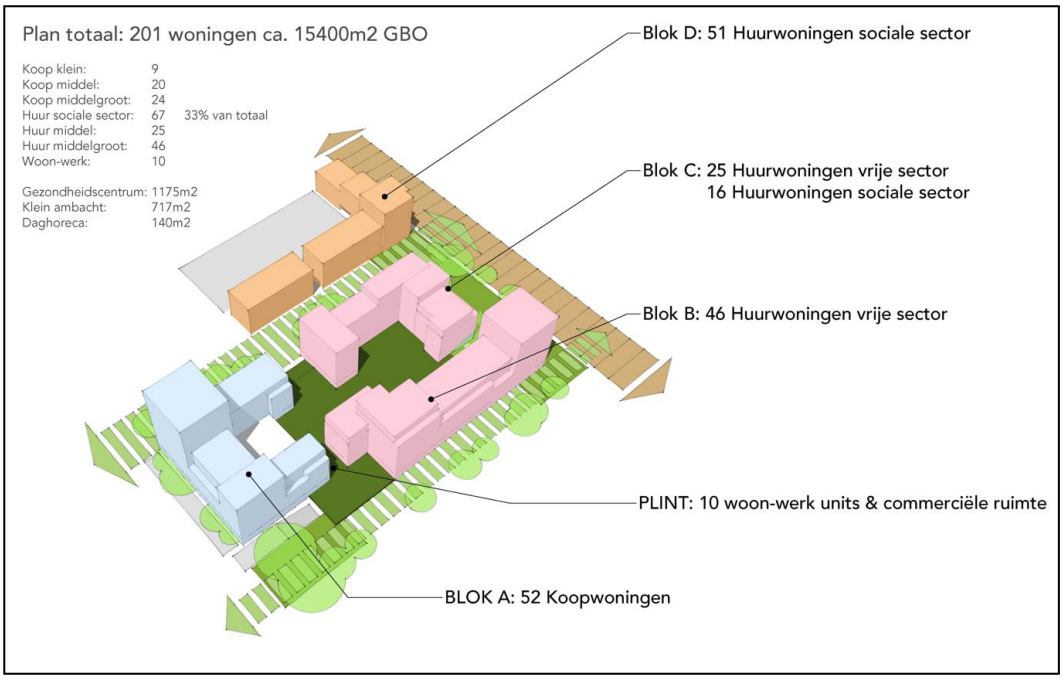
betreft van minder dan € 1.000,00 per maand (prijspeil 2023). Het planconcept richt zich daarmee op een brede doelgroep, waarin zowel jongeren (starters) als kleinere huishoudens, waaronder ouderen (doorstromers) zijn vertegenwoordigd. Als totaal is de doelgroep daarbij verdeeld over alle inkomensgroepen. Tabel 3.1 geeft een overzicht van de verschillende typen woningen, gekoppeld aan het (gemiddeld) gebruiksoppervlak per woningtype. Een nadere differentiatie van het aspect 'Wonen' binnen het plan Corellistraat 10 is gegeven in tabel 3.1 en figuur 3.14.

Tabel 3.1: Onderverdeling aspect Wonen binnen het plan Corellistraat 10.

Onderdeel plan Corellistraat 10 ***Wonen***	**Aantal**	**Oppervlak (gemiddeld)** ***(m2 GBO)***	**Aandeel in plan** ***(% van totaal)***
Koop Klein*	9	*59*	4%
Koop Middel*	20	*82*	10%
Koop Groot	24	*96*	12%
Huur Sociale sector**	67	*59*	33%
Huur Middel***	25	*75*	12%
Huur Groot	46	*90*	23%
Woon-Werk eenheden (Huur)****	10	*98*	5%
TOTAAL: Wonen	**201**		**100%**

* *Koopwoningen onder NHG-grens (9+20=29) overeenkomend met 55% van het totaal aantal koopwoningen.*
** *Waarvan 51 in Blok D (Brabant Wonen) en 16 in Blok C met clausule van 15 jaar verhuur onder grens.*
*** *Categorie middenhuur onder de € 1.000,- huur per maand.*
**** *Waarvan gemiddeld 49 m² wonen en 49 m² werken.*

Figuur 3.14: Onderverdeling aspect Wonen binnen het plan Corellistraat 10.



Werken

Aansluitend op en verenigbaar met de woningen binnen het plangebied komt in de plint van de bouwvolumes A, B en C een ruimte van in totaal circa 2.032 m² bvo beschikbaar voor maatschappelijk en/of commercieel gebruik. Het betreft hier op voorhand werkfuncties en voorzieningen, die qua milieucategorie ruimtelijke en functioneel verenigbaar zijn met c.q. inpasbaar zijn tussen de woningen. Bij dit alles kan worden gedacht aan kleinschalige

ambachtelijke bedrijvigheid (bijvoorbeeld: atelier) en voorzieningen in de categorieën gezondheid en (medische) begeleiding in sport en zorg. Beoogd wordt de vestiging van een Sport Medisch Centrum: een medische trainingsinstelling waar verschillende vormen van zorg te krijgen zijn zoals fysiotherapie, manuele therapie en revalidatietraining en fitness. De beoogde horecavoorziening betreft hier daghoreca, waarbij gedacht kan worden aan een lunchroom, een voorziening die door de gemeente Oss in haar (overige) bestemmingsplannen is opgenomen als Horeca categorie 3. Aansluitend is deze horecacategorie in de gemeentelijke milieuzoneringslijst conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen als bedrijfsactiviteit in milieucategorie 1.

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.

Een nadere differentiatie van het aspect 'Werken' binnen het plan Corellistraat 10 is gegeven in tabel 3.2.

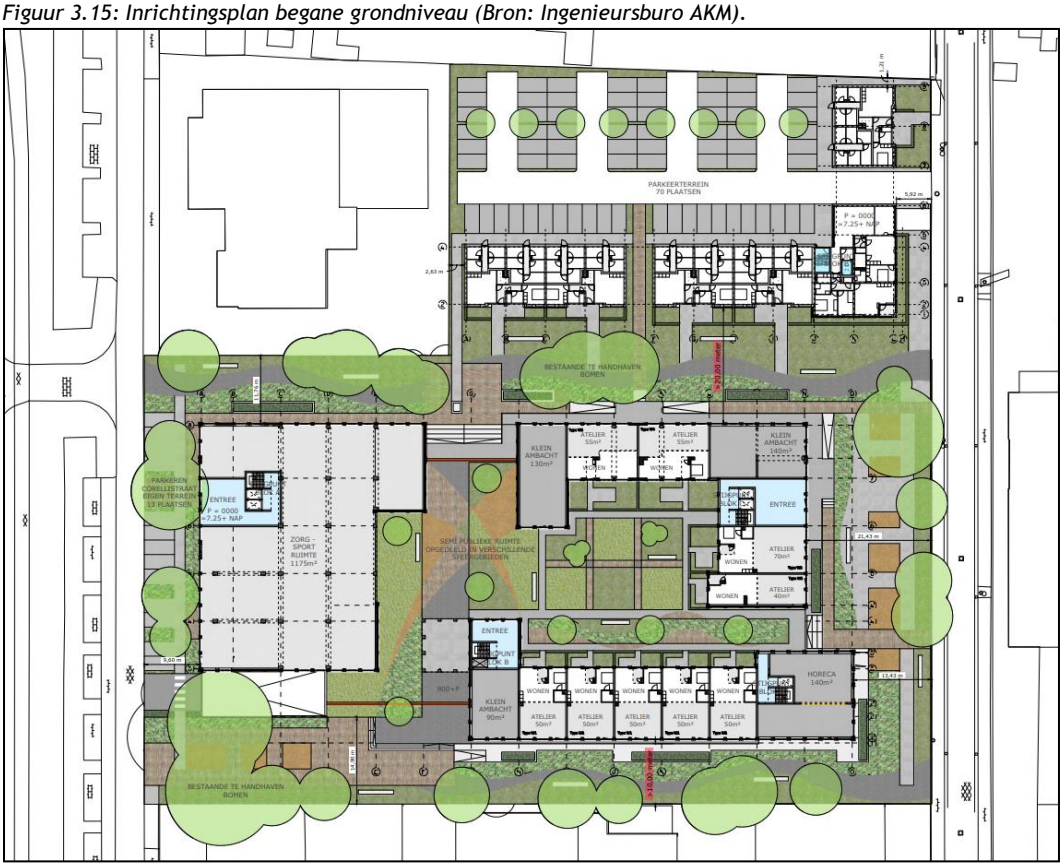
Tabel 3.2: Onderverdeling aspect Werken/voorzieningen binnen het plan Corellistraat 10.

Onderdeel plan Corellistraat 10 ***Werken***	**Aantal**	**Oppervlak** **m2 BVO**
Plintfunctie voorzieningen: Sport Medisch Centrum	15 behandelkamers	1.175
Plintfunctie: Klein ambacht		227
Plintfunctie: Woon/werk		490
Plintfunctie: Daghoreca		140
TOTAAL: Werken		

Buitengebied: 'Groene ruggengraat'
Het planconcept voorziet in een centraal tussen de bouwvolumes A, B en C gelegen en openbaar toegankelijke binnentuin, aan weerszijden verbonden met de twee centraal door het plangebied lopende groene assen (zie eerder figuur 3.9). Dit binnenplein wordt op maaiveldniveau aangelegd, op het dak van de half-verdiept aangelegde inpandige parkeergarage (zie ook paragraaf 5.2). Middels deze gemeenschappelijke, open en doorwaadbare binnentuin wordt een groene buffer gecreëerd en voorkomen dat een gesloten binnengebied ontstaat. De aanleg van de binnentuin draagt niet alleen bij aan het creëren van een geluidluwe buitenruimte, maar ontstaat hierdoor ook een kwalitatief hoogwaardige ontmoetingsplek voor de toekomstige bewoners.

De groene ruggengraat van het plan Corellistraat 10, met (zoveel mogelijk) het behoud van de bestaande bomen, is nader weergegeven in figuur 3.15.

Figuur 3.15: Inrichtingsplan begane grondniveau (Bron: Ingenieursburo AKM).



Klimaatbestendig en duurzaam bouwen

In het plan Corellistraat 10 is voorzien in de volgende elementen, gericht op een meer duurzame en klimaatbestendige toekomst:

- Aanleg groene daken en een groene binnentuin, waardoor onder meer hemelwater langer wordt vastgehouden. Concreet wordt een oppervlak van circa 1.260 m^2 aan groene daken aangelegd en omvat de beoogde binnentuin een oppervlak van circa 2.130 m^2.
- Aanleg verblijfkasten, met name voor vleermuizen, ter bescherming van beschermde diersoorten.
- Zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen en het upgraden van bestaande groenstructuren.
- Realisatie van gasloze woningen, werkruimten en maatschappelijk/commercieel georiënteerde voorzieningen.

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Wettelijk kader

Wet ruimtelijke ordening
Het op- en vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan vindt zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals deze op 1 juli 2008 in werking is getreden. De Wro is een belangrijke wet in de ruimtelijke besluitvorming van Nederland en vormt het instrument om ruimtelijke behoeften als wonen, werken, recreëren, mobiliteit, water en natuur in een samenhangende benadering te verdelen. De Wro brengt bij dit alles een duidelijk onderscheid aan tussen beleid en normstelling. Zo is in de Wro onder meer opgenomen dat iedere gemeente een structuurvisie vaststelt, waarin het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld wordt beschreven. De juridische borging van de doorwerking van het beleid vindt plaats in bestemmingsplannen, inpassingsplannen en beheersverordeningen. Kort samengevat zijn de hoofdlijnen van de Wro als volgt:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt.
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening.
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing.
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan.
- Er is een drempel voor planschade van 2%.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking
Duurzame verstedelijking wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van deze Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de Ladder het volgende in het Bro (artikel 3.1.6) opgenomen:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

Als de planvorming voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Het plan Corellistraat 10 brengt een substantiële uitbreiding van het aantal woningen binnen het plangebied met zich mee en is daarmee aan te merken als nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling binnen het bestaand stedelijke gebied van Oss. Het toetsen aan de ‘Ladder’ is in onderhavige situatie dan ook gericht op de beschrijving van de behoefte en is een verzwaarde c.q. ruimtelijke motivering in beginsel niet nodig. De verantwoording van het beoogde aantal woningen aan de behoefte is opgenomen in paragraaf 4.5.1 van deze Toelichting.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het actuele nationaal ruimtelijk beleid. Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In lijn met de Rijksbelangen, beschreven in de actuele Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en – vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet – in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), betreft het Barro onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) en de waterveiligheid. De regels in het Barro zijn normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van lokale besluitvorming.

Voor de gemeente Oss zijn met name de Barro-titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. Ten aanzien van defensie geldt daarbij dat de enige mogelijke beperking binnen het gemeentelijk grondgebied wordt gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. De verantwoording met betrekking tot het aspect defensie is opgenomen in paragraaf 5.13 van deze Toelichting.

Grondexploitatiewet
Tegelijk met de Wro is de Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. Deze wet is als afdeling 6.4 in de Wro opgenomen. De Grex-wet bleek noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor het kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, de binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor. Eén van de belangrijkste punten uit deze wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben daarbij de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan. De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:
1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen.

Voorliggend bestemmingsplan Corellistraat 10 voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grex-wet is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s).

Voor onderhavig plan is in samenspraak met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst overeengekomen met daarin afspraken over het kostenverhaal. Het kostenaspect is hiermee verzekerd en kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
In maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral

gaat richten op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie doelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de termijn tot 2028:

Rijksdoelen

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Vanuit de rijksdoelen geeft de SVIR 13 nationale belangen aan. Voor die belangen stelt het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. De 13 nationale belangen zijn:

Nationale belangen

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Binnen dit kader maakt de gemeente Oss deel uit van de MIRT[2]-regio Brabant en Limburg. Opgaven van nationaal belang in deze regio zijn onder meer het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland en het tot stand brengen en beschermen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de Natura2000-gebieden. Vanaf 1 januari 2014 vormt het beleid voor het NNN geen onderdeel meer van het rijksbeleid en zijn de provincies verantwoordelijk voor het natuurbeleid voor deze gebieden.

[2] *MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.*

Toetsing planvorming Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 vertoont geen strijdigheden met de Rijksdoelen en nationale belangen uit de SVIR. Ten aanzien van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland kan worden gesteld dat het verbeteren hiervan het realiseren van een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat, al dan niet op regionaal niveau, met zich meebrengt. Het is dan ook vanuit dit nationaal belang dat initiatieven als het onderhavige tot stand worden gebracht.

Toetsing van het initiatief op het NNN en Natura2000 is opgenomen in paragraaf 5.12 van deze Toelichting, onder het aspect 'Natuur'. Op voorhand kan worden gesteld dat het plangebied niet is gelegen binnen één van deze natuurgebieden met een beschermde status.

Nationale Omgevingsvisie
De Rijksoverheid werkt momenteel aan een nieuwe Omgevingswet, welke alle huidige wetten over de leefomgeving bundelt. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de 2e Kamer gestuurd.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat daarbij om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI richt zich vooral op ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de volgende 4 prioriteiten:

Prioriteiten NOVI
1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI geeft het Rijk aan dat er tot 2030 circa 900.000 woningen gebouwd moeten worden. Om deze woningbouw een impuls te geven, zijn in de NOVI gebieden benoemd waar overheden samenwerken aan goed bereikbare grootschalige woningbouw. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De gebieden zijn onderdeel van de regionale verstedelijkingsstrategieën uit de NOVI. Binnen de provincie Noord-Brabant gaat het hier om het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Brabantse Stedenrij (Breda-Den Bosch-Tilburg). Oss is (vooralsnog) niet aangemerkt als specifiek 'NOVI-aandachtsgebied'.

Toetsing planvorming Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 anticipeert op de toekomstige omgevingsvisie van het Rijk door via sloop en nieuwbouw op een binnenstedelijke locatie een passend antwoord te creëren op een structureel aanwezige vraag naar woningen (voor een nadere analyse van de woonbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.5.1 van deze Toelichting). Het bieden van ruimte voor (ambachtelijke) werkzaamheden alsmede commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen, een en ander inpasbaar binnen de lichte bedrijfs- c.q. milieucategorieën, maakt dat het plan tevens invulling geeft aan de ambitie van de gemeente om het huidige bedrijventerrein Euterpelaan e.o. te transformeren tot het gewenste woon-werkgebied Euterpepark (voor een nadere uiteenzetting van de gebiedsvisie Euterpepark wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze Toelichting).

Conclusie Rijksbeleid
Het plan Corellistraat 10 is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie
In december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin benoemt de provincie haar belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Deze ambities zijn met name gelegen op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en het komen tot een concurrerende, duurzame economie. Meer concreet formuleert de provincie haar ambitie als "Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien?" Als mobiliserend tussendoel stelt de provincie de vraag wat in 2030 voor elkaar moet zijn gebracht om die ambitie te verwezenlijken. Het doel voor 2050 en gestelde tussendoel voor 2030 zijn weergegeven in onderstaand kader.

Doel 2030:
Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevings- kwaliteit doordat voor alle aspecten wordt voldaan aan wettelijke normen.

Doel 2050:
Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat op alle aspecten beter wordt gepresteerd dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat de afgelopen decennia het op zorgvuldige wijze accommoderen van de groei van de bevolking, de economie en de mobiliteit centraal stond. Voor de komende decennia stelt de provincie dat de kernopgave gelegen is in het toekomstbestendig maken van de dorpen en steden binnen de provincie. Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied ziet de provincie daarbij als essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling, dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?'

Om haar doelen te bereiken zet de provincie in op een samenhangende ruimtelijke koers. Tot de speerpunten behoort duurzame verstedelijking. In dit kader stelt de provincie dat herbestemmen het nieuwe bouwen is; als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor onder meer woningbouw. In dit opzicht ligt er de komende 10 jaar een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de opgave volgens prognoses in omvang terug. Dat betekent dat er komende 10 jaar dé kans ligt om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Toetsing planvorming Corellistraat 10
In lijn met de nieuwe omgevingsvisie op Rijksniveau (NOVI) anticipeert het plan Corellistraat 10 tevens op de omgevingsvisie van de provincie door via sloop en nieuwbouw op een binnenstedelijke locatie een passend antwoord te creëren op een structureel aanwezige vraag naar woningen. Het bieden van ruimte voor (ambachtelijke) werkzaamheden alsmede commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen, een en ander inpasbaar binnen de lichte bedrijfs- c.q. milieucategorieën, maakt dat het plan tevens invulling geeft aan de provinciale doelstelling om in dit deel van Oss een toekomstbestendig woon-werkgebied te creëren.

Interim Omgevingsverordening
In aansluiting op de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interim Omgevingsverordening[3] vastgesteld. De Omgevingsverordening is een instrument van de Provincie om haar ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Ten aanzien van duurzame stedelijke ontwikkeling is in de Interim Omgevingsverordening vastgelegd dat een bestemmingsplan, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen stedelijk gebied ligt en een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het – in lijn met de 'Ladder' - een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Aansluitend is in de verordening opgenomen dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- Een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert.
- Zorgvuldig ruimtegebruik bevordert, waaronder transformatie van verouderde stedelijke gebieden.
- Optimaal invulling geeft aan mogelijkheden voor productie en gebruik duurzame energie.
- Rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water.
- Optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit.
- Bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie.

De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet in werking, op 1 januari 2024. Vooralsnog is de Interim Omgevingsverordening van toepassing, laatstelijk geconsolideerd op 1 oktober 2022.

Binnen het hier aan de orde zijnde thema Verstedelijking is in de Interim Omgevingsverordening onder meer de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit vastgelegd. Dit betekent dat een bestemmingsplan het kader dient te vormen voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit betekent dat aandacht moet worden besteed aan:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*
  Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag (stedelijk gebied of bestaand bouwperceel) voor bebouwing en is bij stedelijke ontwikkelingen invulling gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

- *Gebiedswaarden.*
  Bij gebiedswaarden gaat het om de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Het in beeld brengen van (de impact op) de gebiedswaarden vindt plaats met toepassing van de lagenbenadering. Hierbij maakt de provincie onderscheid in de volgende lagen:
  - Ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden.
  - Netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen.
  - Bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

  Het effect van de ontwikkeling op voornoemde lagen wordt bij de lagenbenadering in onderlinge wisselwerking met elkaar in beeld gebracht met daarbij tevens het actief benutten van de factor tijd. Door deze factor actief te benutten wordt rekening gehouden

[3] *De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Het ontwerp van de toekomstige Omgevingsverordening is op 23 maart 2021 vastgesteld en heeft van 9 april tot en met 20 mei 2021 ter inzage gelegen. Anno april 2023 is de Omgevingsverordening nog niet vastgesteld.*

met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*
  Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
  - de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
  - de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Toetsing planvorming Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10, waarmee een binnenstedelijke bedrijfs- en schoollocatie wordt omgevormd tot een woongebied met inbegrip van hierbij passende (commerciële) voorzieningen, vormt een ontwikkeling waarmee via zuinig ruimtegebruik wordt bijgedragen aan de realisatie van het gewenste woon-werkgebied Euterpepark. De aan het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' gekoppelde toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 4.5.2 van deze Toelichting.

Ten aanzien van de Gebiedswaarden, zoals benoemd in de Interim Omgevingsverordening, kan worden gesteld dat de Netwerklaag hier het meest onderscheidend is. Toetsing aan deze laag is daarbij vooral gericht op de volgende punten:
- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met functionele zwaartepunten.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Vooruitlopend op de gemeentelijke gebieds- c.q. toekomstvisie voor Euterepark (zie paragraaf 4.4 van deze Toelichting) kan worden gesteld dat het plan Corellistraat 10 op passende wijze anticipeert op de beoogde gebiedswaarden in dit deel van Oss.

Gelet op het creëren van meerwaarde kan worden gesteld dat het plan Corellistraat 10 op positieve wijze bijdraagt aan de vorming van een aangename omgeving met veel groen, waarin voor een brede doelgroep ruimte is voor zowel permanent (wonen) als tijdelijk (werken) verblijf.

Conclusie provinciaal beleid
Het plan Corellistraat 10 is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het provinciale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2020
Op 1 maart 2006 heeft de gemeente Oss de Structuurvisie 2020 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente voor de gestelde beleidsperiode tot 2020. Op dit moment (voorjaar 2023) wordt een nieuwe omgevingsvisie voorbereid.

In de (nog vigerende) Structuurvisie 2020 zijn op het gebied van het wonen en voorzieningen de volgende opgaven geformuleerd:
- Het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus.
- Het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen.
- Het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren.
- Het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus.
- Het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Kerndoel van de visie is het opvangen van de groei van de woningbehoefte en het versterken van de kwaliteit en diversiteit aan woonmilieus in de gemeente Oss. Enerzijds door intensivering (inbreiding, herstructurering en transformatie) op strategisch gelegen locaties, anderzijds door uitbreiding van woonmilieus gekoppeld aan infrastructuur en aansluitend op het bestaande bebouwde gebied met oog voor het onderliggende landschap. De waardering voor een ruim opgezette stad in een groene setting is bij dit alles groot.

Het provinciale uitgangspunt van zuinig en duurzaam ruimtegebruik bij de opgave voor wonen wordt in de structuurvisie door de gemeente Oss onderschreven. In dit kader gaat Oss uit van een tweesporenbeleid, waarbij naast de ontwikkeling van uitbreidingslocaties gelijktijdig gestreefd wordt naar een duurzame inbreiding en herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied. Aansluitend op dit alles geldt voor Oss een opgave om in te spelen op de ontwikkelingen in het bedrijfsleven. Door concurrentie, internationalisatie en snelle technologische ontwikkelingen neemt de behoefte aan vernieuwing in het bedrijfsleven toe. Dit kan van invloed zijn op de vestigingsplaats en de werkgelegenheid. Het is belangrijk voor Oss om haar aantrekkelijkheid als vestigingsplaats te behouden en te verbeteren. Er zullen voldoende ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn voor het bedrijfsleven dat wil uitbreiden of dat zich wil vestigen in Oss.

Toetsing planvorming Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 geeft invulling aan de gemeentelijke Structuurvisie door via sloop en nieuwbouw op een binnenstedelijke locatie een passend antwoord te creëren op een structureel aanwezige vraag naar woningen. Het bieden van ruimte voor (ambachtelijke) werkzaamheden en commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen, een en ander inpasbaar binnen de lichte bedrijfs- c.q. milieucategorieën, maakt dat het plan tevens invulling geeft aan de ambitie van de gemeente om in dit deel van Oss een aangenaam woonmilieu met bijpassende (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen te creëren. Impliciet is het plan hiermee tevens in lijn met het provinciale beleid van zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Oss
Momenteel (voorjaar 2023) loopt binnen de gemeente het proces van plan- en besluitvorming, dat moet leiden tot de Omgevingsvisie Oss. Met deze omgevingsvisie maakt de gemeente plannen voor de toekomst van haar leefomgeving. Onderwerpen hierbij zijn onder meer duurzaamheid, vergrijzing, klimaatverandering, nieuwe vormen van vervoer, ruimte voor nieuwe woningen en bedrijven. De omgevingsvisie zal worden gevormd via drie gebiedsvisies voor Oss: één voor het Buitengebied, één voor het Stedelijk gebied en één voor de Stadjes & kernen. Deze gebiedsvisies worden daarna samengevoegd tot de eerste Omgevingsvisie Oss.

Met inachtname van de nationale en provinciale omgevingsvisies alsmede de uitgangspunten, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oss, ligt momenteel de opgavenotitie ‘Kwaliteiten en opgaven voor de gebiedsvisies’ voor als kader voor de vorming van de Omgevingsvisie Oss. In deze opgavenotitie zijn onder meer de volgende punten opgenomen, gericht op de vorming van een sterke en gezonde stad en regio:

- Samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid en kwaliteit leefomgeving.
- Kwaliteit leefomgeving bevordert een actieve gezonde levensstijl en maatschappelijke participatie.
- Afweging bij complexe projecten: vaker op de ‘bedoeling’ in plaats van beleidsregels afwegingen maken.
- De omgevingsvisie wordt geen blauwdruk, maar een ontwikkelingsgericht document dat uitdaagt tot initiatieven en ruimte biedt aan ontwikkelingen. De omgevingsvisie is flexibel, maar biedt ook een afwegingskader waaraan nieuwe initiatieven getoetst kunnen worden.
- Groene stad: de stad is verrassend groen. Een veelheid aan parken, groenstroken, bomen, mogelijkheden voor wateropslag en wandelmogelijkheden in de eigen omgeving. Voor inwoners met een kleine tuin of van een appartement is volop groene ruimte aanwezig.

- Complete woonomgeving: voldoende en betaalbare woningen is blijvend van belang. Maar gezien de economische ontwikkelingen is er ook behoefte aan woningen in het midden en hogere segment.
- Ruimte om woningen te bouwen: zowel binnen de stad als aan de randen van Oss zijn volop mogelijkheden om te bouwen. Herontwikkeling van verouderde bebouwing langs het spoor en op diverse plekken in de stad. Er is veel ruimte om kwaliteit toe te voegen en er zijn door de combinatie van herstructurering en nieuwbouw kostendragers voorhanden.

Als het gaat om de opgaven voor het stedelijk gebied geeft de gemeente aan dat Oss een middelgrote stad is en dat Middelgroot om 'kwaliteit van leven' vraagt. De middelgrote stad onderscheidt zich van zowel de grote stad als het platteland met dorpen als een aantrekkelijke woon- en werkstad met een hoge 'quality of life'. Centrale grote opgave én kans daarbij is de inzet op transformatie en herontwikkelingen van het bestaande stedelijke weefsel. Voor de woongebieden stelt de gemeente als hoofdopgave om aan te sluiten bij de behoeften vanuit de veranderde bevolkings- en huishoudenssamenstelling en diversiteit aan woonmilieus en functiemenging. Als woningbouwimpuls geeft de gemeente aan te werken aan een ondernemende woon- en werkstad met ruim 100.000 inwoners, hetgeen wordt vastgelegd in de Omgevingsvisie. Tot 2035 worden 8.200 woningen gerealiseerd voor de eigen en regionale opgave. Met onder andere concentratie van herstructurering aan de Spoorzone. Met kwaliteit die onderscheidend is. Met een aanbod voor alle inwoners, huur, koop, grondgebonden, appartement etc.

Ten aanzien van de vorming van een vitale economie, met onder andere ruimte voor industrie en werklocaties, geeft de gemeente aan dat het van groot belang is dat er voldoende aantrekkelijke locaties zijn in Oss (en de regio) voor kantoren, bedrijven en (groot)winkelbedrijven. Die locaties moeten goed aangesloten zijn op het verkeers- en vervoersnetwerk. De gemeente ziet het als urgent om vast te houden aan het vraaggericht ontwikkelen èn dat nieuwe locaties in beeld worden gebracht. Uitgaande van een sterk aanhoudende vraag is per jaar circa 8 ha nodig, zowel groot- als kleinschalig. Naast nieuwe bedrijventerrein is herstructurering/herontwikkeling van bestaande terreinen van groot belang. Om toekomstbestendig te blijven en in te kunnen spelen op actuele behoeften, is hiervoor structureel aandacht nodig. Als concreet voorbeeld wordt hierbij het bedrijventerrein Euterpelaan genoemd, waarbij momenteel wordt gewerkt aan de herstructurering daarvan.

Toetsing planvorming Corellistraat 10
Als onderdeel van de gewenste herstructurering van het bedrijventerrein Euterpelaan maakt het plan Corellistraat 10 reeds deel uit van de opgavenotitie, gericht op de vorming van de Omgevingsvisie Oss.

Strategienota economie Oss 2021-2025
Op 16 december 2021 stelde de gemeenteraad de Strategienota Economie Oss 2021-2025 'Moderne Maakstad Oss' vast. De strategienota vervangt de beleidsvisie Economische ambities 2014 - 2020 'Samen vernieuwen'.

In de Strategienota geeft de gemeente aan om, samen met haar partners, Oss de komende jaren te ontwikkelen tot een moderne maakstad en werk te maken van duurzame innovatie en toekomstbestendige werkgelegenheid. Een belangrijke basisvoorwaarde voor de welvaart en het welzijn van de inwoners van Oss is Werk en Inkomen. Duurzame innovatie en toekomstbestendige werkgelegenheid dragen direct hieraan bij. Deze thema's zijn daarom leidend in de strategie van de gemeente om Oss te ontwikkelen tot een moderne maakstad. Gericht op duurzame innovatie en toekomstbestendige werkgelegenheid hanteert de gemeente in de Strategienota de volgende 6 ambities:
- Stimuleren ondernemerschap.
- Uitbouwen economische ecosystemen.
- Inzetten op toekomstbestendige arbeidsmarkt en talent.
- Stimuleren duurzaam en toekomstbestendig ondernemen.

- Ruimte maken voor ondernemen.
- Profileren van Oss als moderne maakstad.

Om Oss te ontwikkelen tot een moderne maakstad en te komen tot duurzame innovatie en toekomstbestendige werkgelegenheid zijn moderne vestigingsplaatsfactoren nodig, zo stelt de gemeente. Een weerbare en veerkrachtige economie begint met diversiteit in de economische structuur. Oss kent in dit opzicht een gevarieerde economische bedrijvigheid: op bedrijventerreinen, in het stadscentrum, in de wijken, dorpen en kernen en in het buitengebied. Een brede variatie aan economische sectoren maakt onze economie minder kwetsbaar bij schommelingen en in crisissituaties. Voor de banen van de toekomst zijn de topsectoren binnen Oss, het MKB en ZZP'ers belangrijk.

Ter realisatie van haar ambities wil de gemeente onder meer komen tot nieuwe plekken voor flexibele huisvesting van ZZP'ers. Zij kunnen hier elkaar ontmoeten, netwerken, sparren en overleggen. Tevens wil de gemeente moderne vestigingsplaatsfactoren creëren, waarmee de aantrekkelijkheid van Oss voor bedrijven en hun werknemers wordt vergroot. Dit alles om Oss neer te zetten als gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Toetsing planvorming Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 vormt middels de beoogde combinatie van wonen en hiermee combineerbare ruimte voor (kleinschalige) werkzaamheden en voorzieningen op (onder meer) het vlak van gezondheid een goede basis voor de vorming van een moderne vestigingsplaats in dit deel van Oss.

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

Voor het stedelijk gebied geldt tot 2035 een forse woningbouwopgave, met een met bandbreedte van 5.200 tot 6.500 woningen tot 2035. Het zwaartepunt van deze opgave ligt in de eerste 10 jaar. Daarbij is er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, vooral voor ouderen en starters, en in een meer stedelijk woonmilieu nabij de stedelijke voorzieningen. Tot de uitgangspunten van de gebiedsvisie behoort dan ook het komen tot een compleet programma aan woningen, voor alle soorten woonbehoeften en met aandacht voor de woonomgeving. Omdat de bestaande capaciteit voor woningbouw in het stedelijke gebied zeer beperkt is werkt de gemeente aan de ontwikkeling van nieuwe locaties, met als uitdaging om deze te verbinden aan de kenmerkende kwaliteiten die Oss ook nu tot een aangename, compacte en complete stad maken. Een stad om in te wonen, te werken en te recreëren.

Ter onderbouwing van het beoogde woonprogramma gaat de visie 'Stedelijk gebied Oss-Berghem' in op de provinciale prognose 2020. Deze voorziet in een groei van de gemeente Oss naar meer dan 100.000 inwoners in 2035. Vooral in het stedelijke gebied Oss-Berghem neemt de bevolkingsomvang sterk toe, naar verwachting met circa 8.000 inwoners in 2035. Daarbij verandert ook de samenstelling van de bevolking. Door de voortgaande vergrijzing groeit het aandeel ouderen, waardoor ook het aantal kleine huishoudens fors toeneemt. De huidige woningvoorraad in de gemeente Oss, ook in het stedelijke gebied, is nog sterk gericht op gezinnen, hoewel het aantal appartementen toeneemt. Dat betekent dat meer dan voorheen geschikte woningen voor kleinere huishoudens of andere samenlevingsvormen gerealiseerd moeten worden, waaronder woningen voor ouderen en starters. Dit kan in de vorm van appartementen, levensloopbestendige woningen, kleinere woningen of nieuwe woonvormen.

Het voorgaande brengt met zich mee dat de druk op de Osse woningmarkt toeneemt, ook vanuit de grotere regio. Daarom versnelt de gemeente de komende jaren de woningbouw tot zo'n 600 woningen per jaar. De groei van de gemeente Oss naar meer dan 100.000 inwoners zal qua woningbouwopgave grotendeels in het stedelijk gebied landen. Met een programma van circa 6.500 woningen tot 2035 in het stedelijke gebied wordt voorzien in de eigen behoefte en ook in de behoefte door migratie, zowel uit binnen- als buitenland. Ambitie van de gemeente is dan ook om de woonfunctie van de gemeente Oss verder te versterken, ook in regionaal opzicht, door het aanbieden van onderscheidende woonmilieus.

Spoorzone Oss
Verschillende locaties binnen het gebied Oss-Berghem bieden de kans om in bestaand stedelijk gebied via herstructurering nieuwe woonmilieus toe te voegen. Voor een specifiek deel van het stedelijk gebied kiest de gemeente voor een vergaande binnenstedelijk herstructurering. Meer concreet vraagt de huidige, gedateerde en vaak monofunctionele situatie in gebieden rondom de spoorlijn, de 'Spoorzone Oss', nadrukkelijk om doorontwikkeling naar een volgende levensfase. Veelal zijn dit de gebieden die in de naoorlogse periode grootschalig en monofunctioneel zijn ontwikkeld. De nabijheid van centrumvoorzieningen en openbaar vervoer maken deze gebieden aantrekkelijk voor menging van wonen en werken in een meer stedelijk milieu. Daarbij sluit de herontwikkeling met wonen aan bij de nadruk vanuit provincie en rijk op binnenstedelijke woningbouw in de nabijheid van spoorknooppunten.

Het voorgaande is onder meer van toepassing voor het werkgebied Euterpelaan, deel uitmakend van voornoemde spoorzone en gelegen in de nabijheid van centrumvoorzieningen en openbaar vervoer. Een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave kan hier landen in een nieuw hoogwaardig binnenstedelijk gemengd woonmilieu. Een stedelijke milieu waar een mix van wonen, werken en voorzieningen het beeld bepaalt en waar ruimte is voor intensievere, soms ook hogere bebouwing met extra aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte en plekken voor ontmoeting. Een steeds groter wordende groep inwoners kiest bewust voor dit soort woonmilieus, zowel jong als oud. Hier is ruimte voor intensievere, soms ook hogere bebouwing met extra aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte en plekken voor ontmoeting. Deze nieuwe stedelijkheid vraagt tevens aandacht voor de menselijke maat en een duurzame groen en klimaatadaptieve inpassing.

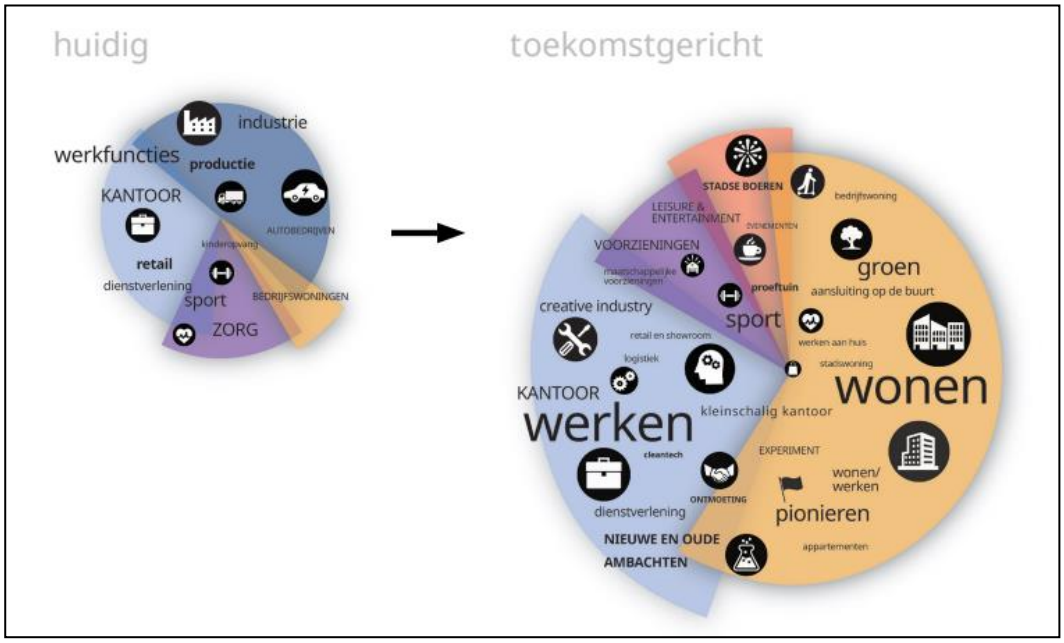
Resumerend kan in de spoorzone Oss een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave landen. Dit in een nieuw hoogwaardig binnenstedelijk gemengd woonmilieu. Een stedelijke milieu waar een mix van wonen, werken en voorzieningen het beeld bepaalt. Met ruimte voor intensievere en hogere bebouwing en met extra aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte en plekken voor ontmoeting.

Toetsing planvorming Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 maakt impliciet deel uit van de visie 'Stedelijk gebied Oss-Berghem'. Een nadere onderbouwing van c.q. toetsing aan de woonbehoefte is opgenomen in paragraaf 4.5.1 van deze Toelichting.

Gebiedsvisie Euterpepark
De gemeenteraad van Oss heeft op 27 januari 2022 de gebiedsvisie Euterpepark vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente aan het bedrijventerrein Euterpelaan ingrijpend te willen transformeren. Meer concreet biedt de Raad in deze gebiedsvisie ruimte voor onder meer het 'nieuwe werken', woon-werkcombinaties en een duurzame openbare ruimte. Vertrekpunt voor deze gebiedsvisie is het gegeven dat een groot deel van het huidige terrein verouderd is en er tevens sprake is van zwaardere bedrijven, die daar eigenlijk niet op hun plek zijn. Sinds 2011 wordt er al gesproken over een revitalisering van het terrein, maar er kwamen nog geen concrete plannen. In 2018 kwam er schot in de zaak toen er een c.q. onderhavig initiatiefplan kwam voor de locatie van de laboratoriumschool. Die is meegenomen in de totaalvisie die nu voorligt.

Essentie van de gebiedsvisie is dat het huidige verouderde en stenige bedrijventerrein Euterpelaan zich ontwikkelt tot een aantrekkelijk, groen en toekomstbestendig gemengd woon-werkgebied: het Euterpepark. Het ruimtegebruik zal worden geïntensiveerd, met een gemengde programmering van binnenstedelijk wonen en werken (en voorzieningen). Dat betekent een ruimtelijk-functionele diversiteit in bebouwing, met een mix van bestaande en nieuwe gebouwen. Tegelijk met de verdichting komt er meer lucht en openheid in het gebied. Er komen groene, doorgaande zones met een hoge verblijfskwaliteit. Dit groene netwerk maakt het Euterpepark tevens klimaatbestendig. Kort samengevat komen in het beoogde Euterpepark de gemeentelijke opgaven vanuit de woon- en werkagenda samen.

Figuur 4.1: Verandering functieprofiel: bestaand naar toekomstgericht (Bron: KCAP).



De kansen die zich inmiddels hebben aangediend voor de herontwikkeling van verschillende locaties, waaronder voorliggend plan voor de percelen van/rondom de laboratoriumschool, dienen als stevige impuls voor het in gang zetten van de verdere gebiedstransformatie. Daarnaast zullen de verbindingen met de omgeving worden verbeterd en is het streven om een autoluw hart te laten ontstaan.

Wonen

De gewenste transformatie voorziet onder andere in de toevoeging van woningen, een functie die nu niet of nauwelijks in het gebied aanwezig is. Daarbij ontstaat een menging van stedelijk wonen in hogere dichtheden met werken: zowel op pand als op gebiedsniveau. Belangrijk daarbij is een diversiteit aan stedelijke typologieën voor meerdere doelgroepen. De gemeente hecht daarbij waarde aan de volgende woonaspecten:

- Zowel voor de Osse markt als voor de regio.
- Onder andere voor kleine huishoudens, ouderen, bijzondere doelgroepen, maar ook forenzen, waaronder hoogopgeleiden en arbeidsmigranten.
- Diversiteit woningen ook binnen grote(re) woongebouwen.
- Grondgebonden/appartementen: gericht op appartementsvormen afgewisseld met een aandeel grondgebonden woningen (woon-werkpanden en stadswoningen).
- Kwaliteit (eigendomsvorm en prijsklassen).
- Minimaal 30% goedkope (sociale) huur – minimaal 20% goedkope koop (op gebiedsniveau).

Werken

Voor veel ondernemers is de stap van ‘starter aan huis’ naar de eerste eigen bedrijfsruimte (te)

groot. Het beoogde Euterpepark biedt ruimte voor ZZP'ers en ambachtelijke (maak)bedrijven die in de fase tussen 'starter aan huis' en de eerste eigen bedrijfsruimte zitten. Het Euterpepark is en blijft wat dat betreft een plek waar gewerkt wordt. Daarbij zal een gedeeltelijke verschuiving plaatvinden van de klassieke bedrijvigheid van een bedrijventerrein naar nieuwe vormen van binnenstedelijk werken: lichtere en voornamelijk kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen. Dat betekent dat zware en grootschalige bedrijvigheid gaandeweg plaats maakt voor het nieuwe werken: Euterpepark wordt een broedplaats voor zowel hoofd als handen. Panden met wonen op de verdieping en werken/voorzieningen in de plint lenen zich goed hiervoor.

Voorzieningen
Het Euterpepark is niet direct een locatie voor publieksgerichte voorzieningen; daarvoor is het stadscentrum meer geschikt. Wel wordt gedacht aan voorzieningen die passen bij de binnenstedelijke situering en aansluiten bij de omliggende woongebieden en stedelijke functies in de zone langs de Dr. Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan. In deze 'stedelijke etalage' is plaats voor onder meer sport & ontspanning, maatschappelijk- en zorgprogramma.

Toetsing planvorming Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 is impliciet opgenomen en ook specifiek benoemd in de Gebiedsvisie Euterpepark. Een nadere onderbouwing van c.q. toetsing aan de woonbehoefte is opgenomen in paragraaf 4.5.1 van deze Toelichting.

Woonvisie en Portefeuillemanagement Wonen
De gemeente Oss heeft in 2013 de Woonvisie vastgesteld. Hierin is de methodiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM), in 2012 voor het eerst uitgewerkt en daarna - telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse Woningmarkt - toegepast. Sinds de Woonvisie in 2013 en het PFM in 2012 zijn vastgesteld is er veel gebeurd op de woningmarkt en is het woonbeleid meermaals geactualiseerd. Zo ook met vaststelling van Woonvisie 2020 alsmede het hierop afgestemde Portefeuillemanagement Wonen, actualisatie 2019. In 2022 is daar met de Woonagenda 2022-2024 opnieuw een actualisatie op gemaakt om richting en focus te geven en voort te borduren op de Woonvisie van 2020.

Woonagenda 2022-2024
In de Woonagenda 2022-2024 benoemt de gemeente haar beleidsambities en doelstellingen voor het aspect wonen in Oss, en op basis daarvan de woonagenda voor de komende jaren. Met deze visie wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:

- *Complete woongemeente*. Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen, gekoppeld aan een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- *Comfortabele woningvoorraad*. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners, waarbij de woningen duurzaam en toekomstbestendig zijn.
- *Een (t)huis van alle groepen inwoners*. Aandacht onder meer voor inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- *Versterking van de woonfunctie van Oss,* ook in regionaal opzicht. Dit betekent het ontwikkelen van goede woonmilieus voor de inwoners van Oss, maar ook de behoefte vanuit de regio. Ambitie daarbij is om de woningbouw te versnellen.

De prioriteitstelling in de Woonvisie en de hieraan gekoppelde Woonagenda staan onder invloed van diverse - met name demografische - ontwikkelingen. Prognoses van de provincie en het CBS laten een bevolkingsgroei zien, welke tot een behoorlijke opgave voor het toevoegen van woningen leiden. Tegelijk wordt een veranderende samenstelling van de bevolking geconstateerd met een kwalitatieve verschuiving in de woonbehoefte tot gevolg. Het gaat bij dit alles om ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening, huishoudensverdunning en een toename van het aandeel 1- en 2- persoonshuishoudens. De gemeente vindt het dan ook belangrijk dat het woningbouwprogramma goed is afgestemd op deze gewijzigde behoefte en tegelijkertijd ook de leefbaarheid in de dorpen en wijken versterkt.

Toetsing planvorming Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 voorziet voor een brede groep (met name) kleinere huishoudens een passend woonaanbod, zowel in de koop- als huursector en in verschillende prijsklassen. Hiermee is het plan zowel kwalitatief als kwantitatief in lijn met de Woonagenda 2022-2024. Een nadere onderbouwing van c.q. toetsing aan de woonbehoefte is opgenomen in paragraaf 4.5.1 van deze Toelichting.

Portefeuillemanagement 'Wonen'
Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het PFM Wonen uitvoerig geactualiseerd en deze wordt jaarlijks bijgesteld, zo ook bij vaststelling van de Woonagenda 2022-2024. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. De verhoogde ambitie voor woningbouwprogrammering speelt in op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te vangen. Daarnaast maakt het PFM Wonen het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maakt de gemeente op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonagenda. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën worden bij dit alles meegewogen.

Toetsing planvorming Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 voorziet voor een brede groep (met name) kleinere huishoudens een passend woonaanbod, zowel in de koop- als huursector en in verschillende prijsklassen. Hiermee is het plan zowel kwalitatief als kwantitatief in lijn met het PMF Wonen. Een nadere onderbouwing van c.q. toetsing aan de woonbehoefte is opgenomen in paragraaf 4.5.1 van deze Toelichting.

Conclusie gemeentelijk beleid
Het initiatief is in lijn met de ambities en doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

4.5 Verantwoording

4.5.1 Wonen

Het verantwoorden van het woningbouwprogramma binnen het plan Corellistraat 10 volgt uit de heersende demografische ontwikkelingen op zowel landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Ontwikkelingen die leiden tot een toename van de bevolkingsomvang en de vorming van meer kleinere huishoudens. De verantwoording van het beoogde woningbouwprogramma vindt plaats vanuit de provinciale en gemeentelijke kaders en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Brabantse Agenda Wonen
Met als uitgangspunt de motie 'Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie' van Provinciale Staten en vanuit de urgentie het wonen en het woningbouwprogramma in te zetten voor de bredere, met de omgevingskwaliteit samenhangende doelen is in september 2017 de Brabantse Agenda Wonen opgesteld. Hierin zijn vier actielijnen geschetst en zes richtinggevende

principes geformuleerd. Deze lijnen en principes geven aan waarop de komende jaren de accenten liggen als het gaat om het bouwen en wonen.

Actielijnen en richtinggevende principes

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking.
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad.
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen.
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Richtinggevende principes

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. De provincie geeft ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag.
3. De provincie legt in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
4. In Brabant worden vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkeld, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgt de provincie voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
6. De provincie versterkt de samenwerking op de regionale woningmarkt in Brabant, met de gemeenten als eerste aan zet.

In de Agenda Wonen bevestigt de provincie dat het aspect 'Wonen' een belangrijke rol speelt bij het behouden en versterken van de regiospecifieke kwaliteiten van Brabant. Niet in de laatste plaats omdat Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de komende jaren (+120.000 woningen tot 2030). Hierbij gaat het niet alleen om het wonen 'sec', ofwel het voorzien in de behoefte van huishoudens aan voldoende en geschikte woonruimte. Meer en meer gaat het ook om de meerwaarde van het wonen als een van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie)opgaven. Opgaven waarbij urgentie is geboden en het van belang is het wonen stevig te verbinden met thema's als leegstand, economische structuurversterking, duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie.

In lijn met het voorgaande heeft de provincie de ambitie om te (blijven) behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor essentieel. Het is dan ook van provinciaal belang, dat de regionale woningmarkt goed functioneert. En een goed functionerende regionale woningmarkt betekent met name dat:

- Er voldoende woningen worden gebouwd.
- Er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de vraag van de woonconsument.
- Er oog is voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving.
- Het wonen bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van stad én dorp en de mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties en om woonruimte te realiseren in leegstaand vastgoed zo goed mogelijk worden benut.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose

Om goed zicht te houden op de veranderende bevolkingssamenstelling c.q. de demografische

ontwikkelingen – en daarmee de woningbehoefte - actualiseert de provincie Noord-Brabant regelmatig haar bevolkings- en woningbehoefteprognoses, gemiddeld eens in de drie jaar. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose voor het laatst geactualiseerd.

De actuele prognoses geven aan dat Noord-Brabant de komende jaren op zowel provinciaal als regionaal niveau nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht (zie tabel 4.1). Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen.

Tabel 4.1: Indicatieve toename woningvoorraad op regionaal schaalniveau, 2020-2040.

	feitelijke woning-voorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei-index
	2020	2025	2030	2035	2040	2020–2030	2020–2030
							(2020=100)
Noord-Brabant	1.140.635	1.203.305	1.259.045	1.299.580	1.323.530	118.410	110,4
Stedelijk concentratiegebied	815.275	863.755	908.545	943.365	968.965	93.270	111,4
- waarvan grote steden (B5)	411.730	440.300	467.255	489.705	509.215	55.525	113,5
- waarvan middelgrote steden (M7)	207.250	217.530	226.645	233.015	237.350	19.395	109,4
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	196.295	205.925	214.645	220.645	222.400	18.350	109,3
Landelijk gebied	325.360	339.550	350.500	356.215	354.565	25.140	107,7
West-Brabant	315.605	329.445	341.465	349.455	352.925	25.860	108,2
Midden-Brabant	184.080	195.610	205.675	213.790	219.435	21.595	111,7
Noordoost-Brabant	291.225	307.050	321.415	331.365	336.785	30.190	110,4
Zuidoost-Brabant	349.725	371.200	390.490	404.970	414.385	40.765	111,7

Bron: provincie Noord-Brabant.

Tot 2040 zal de woningvoorraad moeten toenemen met circa 182.000 woningen (+16%). Een groot deel van die groei – circa 118.000 woningen ofwel circa 2/3 van de opgave – zal vóór 2030 gerealiseerd moeten worden en circa 62.000 woningen al vóór 2025. Dat betekent dat er de eerstkomende 10 jaar op provinciaal niveau jaarlijks gemiddeld zo'n 12.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Bij dit alles zijn er regionaal grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad en concentreert de groei zich vooral in stedelijke gebieden. Voor de regio Noordoost-Brabant, waartoe Oss behoort, is een indicatieve toename van de woningvoorraad voorzien van ruim 30.000 woningen in de periode 2020-2030, gemiddeld ruim 3.000 per jaar (zie tabel 4.1).

Specifiek voor de gemeente Oss voorziet de provincie voor de periode 2020-2030 een indicatieve toename van de woningvoorraad van 5.160 woningen, zie tabel 4.2. Voor de korte termijn, dat wil zeggen de periode 2020-2025, is een indicatieve toename voorzien van 2.720 woningen, gemiddeld 544 per jaar. Overeenkomstig de provinciale Interim omgevingsverordening zijn deze indicaties richtinggevend voor de jaarlijks te maken regionale woningbouwafspraken.

Tabel 4.2: Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020-2040 (Bron: provincie Noord-Brabant).

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei-index (2020=100)
	2020	2025	2030	2035	2040	2020–2030	2020–2030
Oss	40.325	43.045	45.485	47.400	48.780	5.160	112,8

Tot slot is in tabel 4.3 de bouwindicator voor de korte termijn weergegeven. Deze indicator biedt de provincie inzicht in de actuele stand van zaken bij het invullen van de woningbehoefte.

Tabel 4.3: Uitsnede Bouwindicator 2022 – korte termijn (Bron: Provincie Noord-Brabant).

	groei woningvoorraad 2020 t/m 2021 [3]		in % bouwindicator 2022 - korte termijn
	verwacht [2]	prognose	
Oss	960	985	97

De capaciteitsindicator woningbouw geeft aan of er voldoende (harde) plancapaciteit binnen gemeenten is vastgesteld om te voorzien in voldoende woningbouw. Een waarde <100 is een indicatie dat er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit is om hierin te kunnen voorzien. Dit laatste is het geval bij de gemeente Oss.

Kort samengevat wachten de provincie Noord-Brabant, de regio Noordoost-Brabant en de gemeente Oss de komende tijd nog een flinke woningbouwopgave, met een accent op de eerstkomende jaren.

Woonvisie en Woonagenda Oss
De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit eerdere woonvisies en plaatst deze in het huidig tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren, concreet gemaakt in Woonagenda 2022-2024. Met het actuele woonbeleid wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:

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

Portefeuillemanagement Wonen gemeente Oss en taskforce versnelling woningbouw
Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het PMF Wonen uitvoerig geactualiseerd en deze wordt jaarlijks bijgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. In 2021 is de ambitie voor de omvang van de Osse woningbouwprogrammering tot 2035 bijgesteld (Rapportage Taskforce Versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen wonen Oss, 2021). De verhoogde ambitie voor woningbouwprogrammering speelt in op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te vangen. Als actueel richtinggevend kader hanteert gemeente Oss de Woonagenda 2022-2024.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering, zoals geformuleerd door de gemeente Oss, zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepaalt de gemeente het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van enige extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken[4]. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied -landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmings- plannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Woningbouwopgave tot 2040: het aantal woningen

Het PMF Wonen geeft aan dat het grootste deel van de nieuwbouwopgave ligt in het stedelijk gebied Oss-Berghem. De bestaande plancapaciteit voor woningbouw is hier niet toereikend en is er de opgave om nieuwe plannen toe te voegen voor de behoefte in de jaren na 2022.

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

Tabel 4.4: Bandbreedte opgave woningvoorraad gemeente Oss.

bandbreedte opgave woningvoorraad		**gemeente Oss**	
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2022 t/m 2026	2.705	3.030	3.430
2027 t/m 2031	2.225	2.550	1.875
2032 t/m 2036	1.695	2.020	0
2037 t/m 2039	755	755	0
Totaal	7.380	8.355	5.305
Totaal 2022 - 2032	**4.930**	**5.580**	**5.305**
Totaal 2022 t/m 2036	6.625	7.600	5.305
** inventarisatie april 2022*			

Tot de ambities en doelstellingen voor het stedelijk gebied Oss-Berghem behoort het toevoegen van nieuwbouwlocaties, waarbij de nadruk ligt op (binnenstedelijke) herstructurering. De gemeente wil hierin voorzien door het opnemen van een toenemende capaciteit voor binnenstedelijke woningbouw als gevolg van de transformatie en herontwikkeling van bestaande bebouwing/locaties. Tot de concrete locaties geldt dat locatie Euterpelaan met 350 woningen daarin is opgenomen. Deze locatie is hard nodig om de woningbouw- opgave te realiseren.

Woningbouwprogramma plan Corellistraat 10

Het plan betreft de realisatie van 201 appartementen, waarvan 53 in de koopsector en 148 in de huursector. Het woningbouwprogramma kent daarbij de volgende verdeling, zie tabel 4.5:

Tabel 4.5: Woningbouwprogramma plan Corellistraat 10.

Type / Marktsegment	**Aantal**	**%**
Koop		
Koop klein	9	4,5
Koop midden	20	10,0
Koop groot	24	12,0
Huur		
Sociaal	67	33,0
Midden	25	12,5
Duur	46	23,0
Woon-werk eenheden	10	5,0
TOTAAL	**201**	**100**

De kwalitatieve behoefte

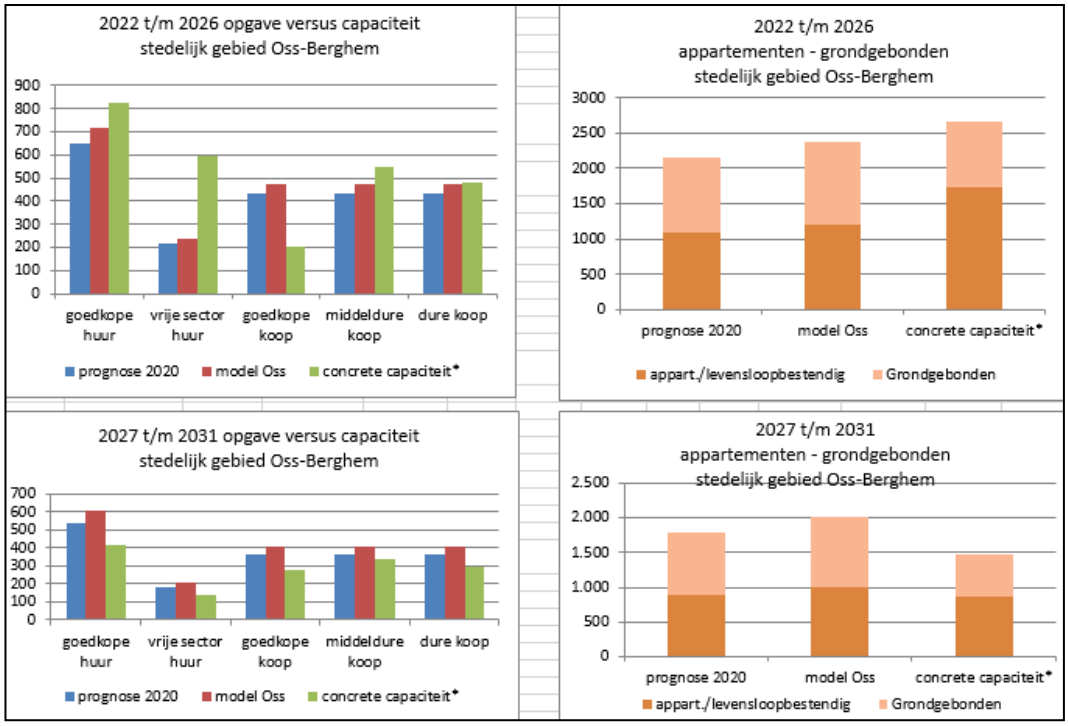
Voor de woningprogrammering is een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, prijsegment en woonmilieus[5]. De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. 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.). Er wordt een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen.

[5] De prijssegmenten 2022 zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 229.500; koop middelduur, > € 225.000 < €355.000 (actuele NHG grens), koop duur > € 355.000. Deze prijsgrenzen zijn gekoppeld aan landelijke standaarden zoals de liberalisatiegrens en de NHG grens.

Ook is er sprake van een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van veranderde regels voor financiering, de beperking van de toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen. Er wordt daarnaast nog een inhaalslag verwacht in de behoefte aan grondgebonden woningen, ook in de duurdere segmenten. Om de woonfunctie van Oss te versterken is het van belang om ook bijzondere woonmilieus te ontwikkelen waaronder stedelijke woonmilieus.

Onderstaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het stedelijke gebied Oss-Berghem weer versus de concrete plancapaciteit. Daarvoor geldt dat locatie Euterpepark reeds met 350 woningen is opgenomen in de concrete capaciteit. Plan Corellistraat geeft daaraan invulling. Met de geschetste samenstelling voorziet het plan aan de Corellistraat in Oss in de behoefte aan betaalbare appartementen gericht op zowel starters, als doorstromers in een stedelijk milieu. Ook is sprake van veel differentiatie in het plan met appartementen in diverse prijsklassen en ook 10 woon-werk eenheden. Daarnaast is in ruimtelijke zin sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik.

Figuur 4.2: Indicatieve behoeften stedelijke gebied Oss-Berghem versus concrete plancapaciteit.



<u>Conclusie:</u>
Gesteld kan worden dat het plan Corellistraat 10 tegemoet komt aan de vraag naar zowel huur- als koopwoningen voor huishoudens in een breed marktsegment. Zo wordt voorzien in realisatie van 67 sociale huurwoningen, 25 middeldure huurwoningen, 53 koopwoningen onder de actuele NHG grens in 3 segmenten en tot slot in 46 dure huurwoningen en 10 woon-werk eenheden. Behalve dat de beoogde woningen aansluiten op de behoefte draagt het plan ook bij aan de vorming van toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in Oss. Dit laatste gezien de breed gewenste vorming van het woon-werkgebied Euterpepark.

4.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van het toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de behoefte bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bepaald door de confrontatie van de vraag naar het aanbod om in die vraag te voorzien.

Wonen
Op *provinciaal niveau* kan worden geconstateerd dat de woningbehoefte in Noord-Brabant in de komende jaren groot is. Op grond van de actuele bevolkings- en woningbehoefteprognoses kan worden gesteld dat de woningvoorraad tot 2040 zal moeten toenemen met circa 182.000 woningen (+16%). Een groot deel van die groei – circa 118.000 woningen ofwel circa 2/3 van de opgave – zal vóór 2030 gerealiseerd moeten worden en circa 62.000 woningen al vóór 2025. Dat betekent dat er de eerstkomende 10 jaar op provinciaal niveau jaarlijks gemiddeld zo'n 12.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

Op *regionaal niveau* kan worden geconstateerd dat in de regio Noordoost-Brabant, waartoe Oss behoort, een indicatieve toename van de woningvoorraad is voorzien van ruim 30.000 woningen in de periode 2020-2030, gemiddeld ruim 3.000 per jaar.

Op *gemeentelijk niveau* voorziet de provincie voor de periode 2020-2030 een indicatieve toename van de woningvoorraad van 5.160 woningen. Voor de korte termijn, dat wil zeggen de periode 2020-2025, is een indicatieve toename voorzien van 2.720 woningen, gemiddeld 544 per jaar. In haar beleidsdocumenten bevestigt de gemeente Oss de geprognosticeerde toenamecijfers van de provincie door voor het stedelijk gebied in Oss een forse woningbouwopgave vast te stellen, met een met bandbreedte van 5.200 tot 6.500 woningen tot 2035. Het zwaartepunt van deze opgave ligt in de eerste 10 jaar. Tot de concrete locaties voor aanvullende plancapaciteit binnen bestaand stedelijk gebied geldt dat Euterpelaan reeds voor een deel is opgenomen (350 woningen), maar deze woningen behoren nog niet tot harde plannen. Deze ontoereikendheid wordt bevestigd in de (provinciale) capaciteitsindicator woningbouw, die aangeeft of er voldoende (harde) plancapaciteit binnen gemeenten is vastgesteld om te voorzien in voldoende woningbouw. Deze indicator geeft aan dat er binnen de gemeente Oss nog onvoldoende (harde) plancapaciteit is om te kunnen voorzien in voldoende woningbouw.

Conclusie
De provincie Noord-Brabant, regio Noordoost-Brabant en gemeente Oss hebben de komende jaren te maken met een flinke woningbouwopgave, met een accent op de eerstkomende jaren. Tegen deze achtergrond geeft het plan Corellistraat 10 invulling aan een passende nieuwe bestemming voor een doelgroep met een duidelijke vraag naar wonen. Per saldo beantwoordt het plan, voorzien op een binnenstedelijke herstructureringslocatie, aan zowel ruimtelijke, programmatische als functionele vraagstukken zonder een claim te leggen op ruimtebeslag in het buitengebied. Daarmee voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voorzieningen: Sport Medisch Centrum
Het plan Corellistraat 10 voorziet in een oppervlak van circa 1.175 m^2 bvo ten behoeve van de vestiging van een Sport Medisch Centrum (SMC). Meer concreet betreft dit SMC een medische trainingsinstelling waar verschillende vormen van zorg te krijgen zijn, zoals fysiotherapie, manuele therapie en revalidatietraining en fitness. Met dit SMC wordt geanticipeerd op zowel het gemeentelijk gezondheidsbeleid 2018-2021 'Gezond leven, goed leven' als het gemeentelijk Coalitieakkoord 2022-2026 'Samen Duurzaam Vooruit'. In het gezondheidsbeleid vormt positieve gezondheid het uitgangspunt van dit beleid. Positieve gezondheid wordt hierbij omschreven als 'je eigen regie kunnen voeren en het vermogen om je aan te passen aan de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven'. In het Coalitieakoord wordt eveneens ingezet op positieve gezondheid en tevens in het investeren in (onder andere) sport en bewegen alsmede het verbeteren van de fysieke leefomgeving. In aanvulling hierop wordt een sterke verbinding met samenleven benoemd.

Binnen het aspect ‘Samenleven’ benoemt het Coalitieakkoord sport als een belangrijke plek voor ontmoeting en draagt dit bij aan gezondheid. De gemeentelijke ambitie, zoals vastgelegd in het Osse sportakkoord ‘Iedere Ossenaar gaat meer bewegen voor een gezond leven’ is daarbij leidend. Het Osse sportakkoord (oktober 2019) is vastgesteld vanuit de visie c.q. ambitie dat alle actieve Ossenaren die reeds voldoen aan de landelijke beweegnorm actief blijven of gaan meer bewegen en dat alle 20.000 inactieve Ossenaren kennis gaan maken met passend beweegaanbod en 10% van deze groep gaat voldoen aan de landelijke beweegnorm. Gemeentelijke ambitie is dan ook om samen met sportaanbieders, maatschappelijke partners en buurtbewoners te bouwen aan vitale verenigingen. Met een vitale vereniging als spil van het maatschappelijk speelveld zet de gemeente in op een goede samenwerking tussen verenigingen en organisaties op het vlak van zorg en welzijn.

Conclusie
Het beoogde Sport Medisch Centrum (SMC) voldoet aan de wens c.q. (praktische) noodzaak om de doelgroep van de gemeentelijke sport-, welzijns- en gezondheidsambities op passende wijze te ondersteunen en te begeleiden.

Conclusie gemeentelijk beleid
Het initiatief is in lijn met de ambities en doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

5 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds. In dit kader legt milieuzonering een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Hierbij gaat het vooral om de vraag welke afstand aanvaardbaar is tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen. Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: 'functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet'. Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Voor het bepalen van de aan te houden afstand tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Tabel 5.1 geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Tabel 5.1: Richtafstanden versus omgevingstypen (Bron: VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering').

Milieu-categorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied[a]	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

** Omgevingstype '<u>rustige woonwijk en rustig buitengebied</u>': een omgeving die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen hier vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.*

** Omgevingstype '<u>gemengd gebied</u>': gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.*

Toetsing plan Corellistraat 10

Het plangebied Corellistraat 10 is gelegen op het bedrijventerrein Euterpelaan, een terrein met een oppervlak van circa 18 hectare. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een menging van functies. Binnen dit gemêleerde karakter is plaats voor zowel lichte als zwaardere bedrijvigheid, woon-werkpercelen en sociaalmaatschappelijke functies. Qua karakteristiek en uitstraling zijn drie gebiedsdelen te onderscheiden. Langs de oost-, zuid- en westkant van het bedrijventerrein bevinden zich de meer representatieve functies uit verhoudingsgewijs lagere milieucategorieën, zoals kantoren, (perifere) detailhandel en functies op het gebied van cultuur en ontspanning. Op

het binnenterrein liggen vooral bedrijven uit de verhoudingsgewijs hogere milieucategorieën, waaronder (nog) het verhoudingsgewijs grootschalige bedrijf Dalco Food.

REGIO NIEUWS SPORT PLAY PODCAST FEELGOOD

Voedselproducent Dalco vertrekt na 46 jaar uit Oss; 'moeilijke en zware keuze'

OSS - Moeilijk en zwaar. Dat was het besluit voor Marian Wagemakers, directeur van Dalco Food. De producent van vegetarische en veganistische maaltijden vertrekt uit Oss. Het bedrijf verhuist naar Oosterhout, waar het al enige jaren een productielocatie heeft. In Oss kon het bedrijf geen geschikte ruimte vinden.

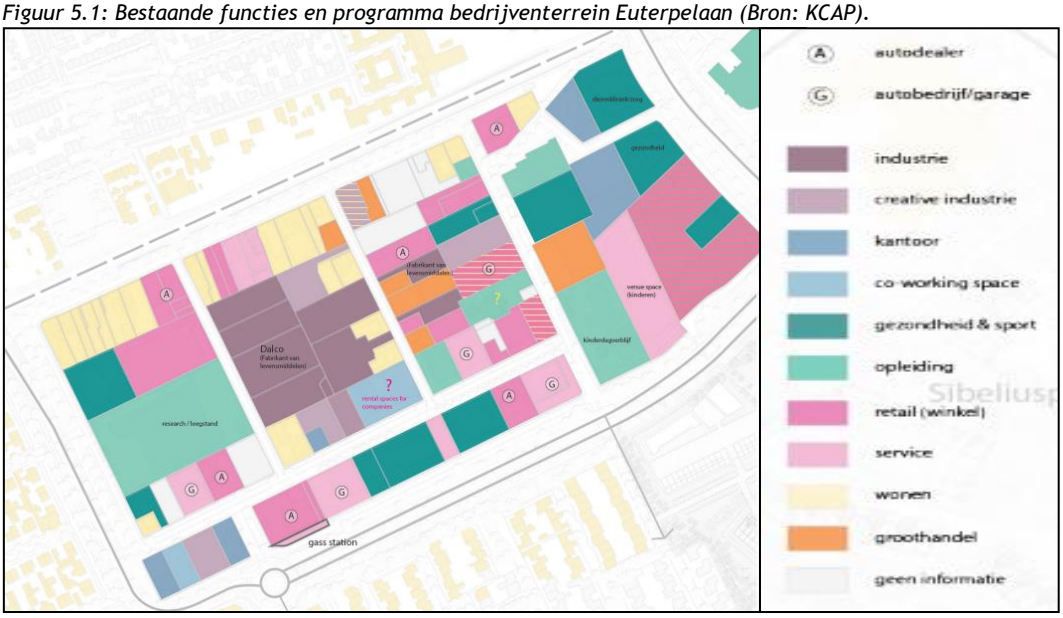
Wouter ter Haar 05-01-22, 06:25 Laatste update: 05-01-22, 06:51 Bron: BD

Het van oorsprong Osse familiebedrijf Dalco hevelt al haar bedrijfsactiviteiten over twee jaar over naar Oosterhout, waar het sinds 2017 een productielocatie heeft. Bij het Osse bedrijf werken nu zeventig mensen. Directeur Marian Wagemakers van Dalco Foods hoopt dat zij allen besluiten om 'mee te gaan' naar Oosterhout. ,,Dat zou geweldig zijn, want we hebben iedereen keihard nodig. We nemen nu ook een periode van twee jaar om iedereen ook aan het idee te laten wennen en er goed over na te laten denken."

Begin januari 2022 kondigde het bedrijf Dalco Food via een artikel in het Brabants Dagblad (zie afbeelding links) haar vertrek uit de gemeente Oss aan. In principe bestaat de mogelijkheid dat een ander (vergelijkbaar) bedrijf de plaats van Dalco Food inneemt en daarmee invulling blijft geven aan de planologisch beschikbare milieuruimte. Meer aannemelijk is echter dat de locatie Dalco Food een toekomstige invulling krijgt in lijn met de gebiedsvisie Euterpepark, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oss.

Een overzicht van de bestaande functies binnen het bedrijventerrein Euterpelaan, met inbegrip (nog) van Dalco Food, is gegeven in figuur 5.1.

Figuur 5.1: Bestaande functies en programma bedrijventerrein Euterpelaan (Bron: KCAP).



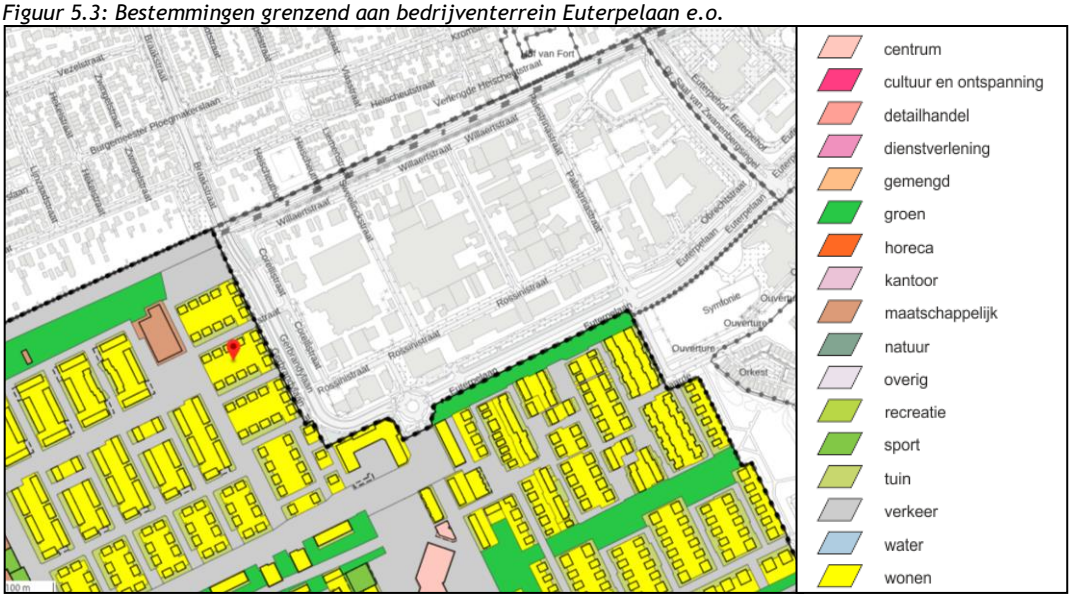
Aan het plangebied Corellistraat 10 en omgeving is in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Gemengd' toegekend. De verschillende percelen binnen het bedrijventerrein Euterpelaan verschillen echter van elkaar als het gaat om de aldaar toegestane (maximale) milieucategorieën. Een overzicht van de omliggende bestemmingen 'Gemengd', met daarbinnen de variaties Gemengd-1 t/m Gemengd-3, is gegeven in figuur 5.2. Kort samengevat hanteert het bestemmingsplan het volgende onderscheid tussen de verschillende Gemengd-bestemmingen:

- Gemengd-1 (G1): bedrijven uit categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst.
- Gemengd-2 (G2): bedrijven uit categorieën 1 t/m 3.1 van de milieuzoneringslijst.
- Gemengd-3 (G3): bedrijven uit categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst.

Figuur 5.2: Specificaties enkelbestemmingen 'Gemengd' bedrijventerrein Euterpelaan e.o. Oss.

De directe omgeving van het bedrijventerrein Euterpelaan, meer specifiek de omgeving grenzend aan het plangebied Corellistraat 10, betreft vooral woonbestemmingen (zie figuur 5.3).

Figuur 5.3: Bestemmingen grenzend aan bedrijventerrein Euterpelaan e.o.



Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

De op het bedrijventerrein aanwezige woningen zijn meestal bedrijfswoningen c.q. woningen op eigen bedrijfsperceel, maar er zijn ook reguliere c.q. burgerwoningen die niet bij een bedrijf horen. Met het oog op de gewenste mix van wonen en werken is in de gebiedsvisie Euterpepark een inventarisatie gemaakt van reeds aanwezige woonbebouwing binnen het bedrijventerrein. Deze actuele woonbebouwing is weergegeven in figuur 5.4.

Figuur 5.4: Bestaande bebouwing bedrijventerrein Euterpelaan Oss (Bron: KCAP).

Resumerend kan worden vastgesteld dat het bedrijventerrein Euterpelaan, mede door de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen, een gemengd gebied vormt. Dit betekent dat tussen de beoogde woningen en omliggende bedrijven in beginsel de VNG-richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gehanteerd kunnen worden.

Planvorming Corellistraat 10 versus richtafstanden

Het plangebied Corellistraat 10 wordt omgeven door zowel (reguliere) woonbestemmingen als percelen waarop bedrijven zijn toegestaan, variërend van (maximaal) categorie 2 tot categorie 3.1 (oostzijde) en categorie 3.2 (oost/zuidoostzijde). Dit betekent dat tussen de grenzen van de bedrijfslocaties en de gevels van de beoogde woningen (appartementen zonder tuin) richtafstanden gelden, variërend van 10 meter (categorie 2) tot 30 meter (categorie 3.1) en 50 meter (categorie 3.2). De vestiging van bedrijven uit categorie 3.2 is in deze situatie mogelijk door een specifieke functieaanduiding binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 voor de betreffende locaties. Een en ander is nader weergegeven in figuur 5.5.

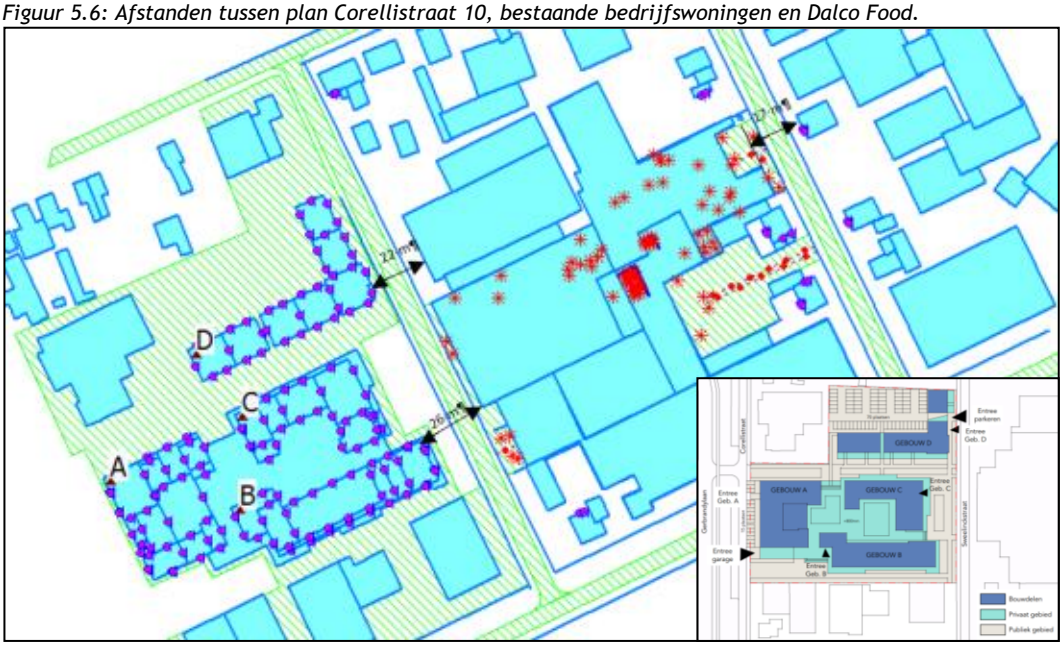
Figuur 5.5: Milieucategorieën en richtafstanden percelen, grenzend aan plangebied Corellistraat 10.

Richtafstanden vormen in eerste instantie indicaties voor de aan te houden afstand tussen milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende (bedrijfs)activiteiten. Aan de hand van aanvullend (concreet) maatwerk kan nader inzicht worden verkregen in de feitelijke en uiteindelijk maatgevende situatie. Op voorhand en in algemene zin gaat het daarbij om de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor de locaties met zwaardere bedrijvigheid rondom het plangebied kan worden gesteld dat het aspecten Geluid, Geur en Gevaar c.q. Externe Veiligheid als meest sturend kunnen worden gezien voor de gewenste realisatie van woningen.

Geluid

Getoetst aan reguliere c.q. burgerwoningen dan wel bedrijfswoningen maakt de Wet geluidhinder (Wgh) geen onderscheid tussen deze twee woonvormen. De Wgh ziet een bedrijfswoning, net als een reguliere woning, als een geluidsgevoelige functie. Uitzondering hierop is de inrichting waarbij de bedrijfswoning specifiek hoort. Binnen de eigen inrichting is de bedrijfswoning formeel dan ook geen geluidgevoelige functie. Andere bedrijven in de omgeving moeten wèl rekening houden met deze bedrijfswoning, aangezien deze voor hen wel als een geluidgevoelig object geldt. In onderhavige situatie is voor de bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 een richtafstand van respectievelijk 30 en 50 meter van toepassing. Rondom de betreffende bedrijfsactiviteiten bevinden zich woningen aan de Willaertstraat (noordkant), Rossinistraat (zuidkant) en Orlando di Lassostraat (oostkant). De woningen aan de Willaertstraat zijn burgerwoningen en de overige woningen betreffen bedrijfswoningen. In figuur 5.6 is de afstand tussen het plan Corellistraat 10, meer specifiek blok B en blok D, ten opzichte van de perceelsgrens van het aangrenzende Dalco Food (categorie 3.2) weergegeven.

Figuur 5.6: Afstanden tussen plan Corellistraat 10, bestaande bedrijfswoningen en Dalco Food.



Figuur 5.6 toont aan dat de kortste afstand tussen Dalco Food en de dichtbijgelegen woning (Orlando di Lassostraat 10) circa 17 meter bedraagt. De kortste afstand tussen blok B en D van het plan Corellistraat 10 en de perceelsgrens van Dalco Food bedraagt respectievelijk circa 26 en 24 meter. Deze situatie toont aan dat de afstand tot de bestaande woning, een en ander mede afgestemd op het activiteitenbesluit en de aan Dalco Food verleende milieuvergunning, als maatgevend kan worden gezien ten opzichte van de geplande nieuwbouw woningen. Het voorgaande is in lijn met een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, gedaan op 17 april 2019.

Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State
ECLI:NL:RVS:2019:1265, datum uitspraak 17 april 2019
Citaat: *"Volgens de raad moet [appellant] ten aanzien van de bestaande en dichterbij zijn bedrijfsperceel gelegen woningen al voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer en zijn de gebruiksmogelijkheden van dat bedrijfsperceel daarom al beperkt. Dat standpunt acht de Afdeling juist. In het door de raad overgelegde rapport [adviesbureau Geluid] is de geluidemissie van het bedrijfsperceel gebaseerd op de maximale gebruiksmogelijkheden, die echter worden begrensd door de beperking die geldt door de geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voor de bestaande woningen aan de [straatnaam] en de [straatnaam] die in acht moeten worden genomen."*

Geurhinder
Het aspect 'Geurhinder' is met name gekoppeld aan de bedrijven Dalco Food en het, ten opzichte van het plangebied Corellistraat 10, daarachter gelegen Oss Halal Food. In maart 2022 verscheen het rapport 'Toets geurimmissie concentratie Corellistraat 10 te Oss'. Het betreft hier de resultaten van een onderzoek naar de geurbelasting ter hoogte van de beoogde woningen veroorzaakt door voornoemde bedrijven. Rekening houdend met de van toepassing c.q. aanwezig zijnde geurreducerende maatregelen bij deze bedrijven toont het onderzoek aan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied.

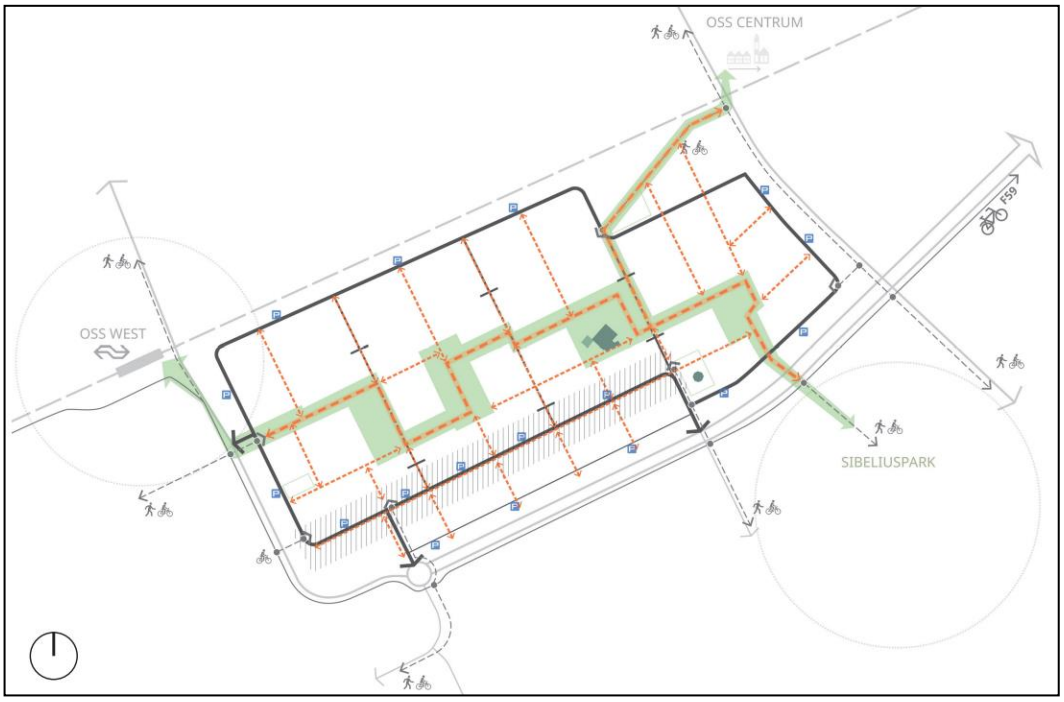
Gevaar
Het aspect 'Gevaar' c.q. 'Externe Veiligheid' is gekoppeld aan de ligging nabij de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen en het tankstation met LPG aan de Euterpelaan 33. De mogelijke impact van dit tankstation is nader beschreven in paragraaf 5.7, onder het aspect 'Externe veiligheid'. Vooruitlopend op deze beschrijving kan worden gesteld dat dit aspect geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Conclusie
Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, hetgeen via maatwerk binnen de van toepassing zijnde omgevingsaspecten (met name Geluid, Geur en Externe Veiligheid) dient te worden geborgd.

5.2 Mobiliteit en parkeren

Verkeersgeneratie
Ten aanzien van het plan Corellistraat 10 wordt de hoofd auto-ontsluiting gevormd door de lus Willaertstraat – Corellistraat – Rossinistraat – Obrechtstraat, waarbij de Obrechtstraat op termijn gedeeltelijk zal worden verlegd. De lus is verbonden met de Euterpelaan via de Palestinastraat. De overige 2 dwarsstraten, Sweelinckstraat en Orlando di lassostraat, zullen op termijn autoluw worden gemaakt. Via drie entrees aan de Corellistraat, rotonde Euterpelaan en kruising Euterpelaan / Palestrinastraat / Beethovengaarde zijn de binnengebieden van het Euterpepark bereikbaar.

Figuur 5.7: Raamwerk voor logistiek en bereikbaarheid Euterpepark (Bron: KCAP).



Het kenniscentrum CROW geeft ook kencijfers met betrekking tot de verkeersgeneratie van ruimtelijke ontwikkelingen. Afgestemd op het omgevingstype ‘rest bebouwde kom, matig stedelijk’ is in tabel 5.2 een nadere specificatie opgenomen betreffende de verkeersgeneratie als gevolg van het realiseren van de 201 woningen en de beoogde werkruimten en voorzieningen binnen het plan Corellistraat 10.

Tabel 5.2: Verkeersgeneratie plan Corellistraat 10.

Onderdeel plan Corellistraat 10	**Aantal**	**Oppervlak (gemiddeld)**	**Verkeersgeneratie per eenheid**		**Verkeersgeneratie totaal**	
Wonen		***m2 GBO***	***Minimum***	***Maximum***	***Minimum***	***Maximum***
Koop Klein	9	*59*	4,5	5,3	40,5	47,7
Koop Middel	20	*82*	5,2	6,0	104,0	120,0
Koop Groot	24	*96*	6,7	7,5	160,8	180,0
Huur Sociale sector	67	*59*	3,2	4,0	214,4	268,0
Huur Middel	25	*75*	3,2	4,0	80,0	100,0
Huur Groot	46	*90*	5,2	6,0	239,2	276,0
Woon-Werk eenheden (Huur)	10	*98*	3,2	4,0	32,0	40,0
SUBOTAAL: Wonen	**201**				**870,9**	**1.031,7**
Onderdeel plan Corellistraat 10	**Aantal**	**Oppervlak**				
Werken		***m2 BVO***				
Plintfunctie voorzieningen: Sport Medisch Centrum	15 behandelkamers	1.175	16,1 / behandelkamer	20,2 / behandelkamer	241,5	303,0
Plintfunctie: Klein ambacht		227	3,9 / 100 m2 BVO	5,7 / 100 m2 BVO	8,9	20,2
Plintfunctie: Woon/werk		490	3.9 / 100 m2 BVO	5,7 / 100 m2 BVO	19,1	27,9
Plintfunctie: Daghoreca		140	5,0 / 100 m2 BVO	7,0 / 100 m2 BVO	7,0	9,8
SUBTOTAAL: Werken					**276,5**	**360,9**
TOTAAL: Wonen + Werken					**1.147,4**	**1.392,6**

Gecumuleerd betekent het voorgaande een verkeersgeneratie variërend van (afgerond) 1.148 tot 1.393 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal, gemiddeld 1.271. Gezien de ontsluiting van het plangebied aan zowel de Corellistaat als de Sweelinckstraat is het van belang om deze verkeersbijdrage te toetsen aan de verkeerscapaciteit van deze wegen.

Om voor de verschillende typen wegen in Nederland de wegcapaciteit te kunnen bepalen heeft het CROW in het verleden diverse richtlijnen opgesteld om ontwerpers een houvast te bieden. Deze richtlijnen beschrijven de maximale verkeersintensiteiten die, vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid, op verschillende wegcategorieën acceptabel worden geacht. Binnen deze CROW-categorisering kunnen de Corellistaat en de Sweelinckstraat worden geschaard onder 'erftoegangsweg binnen bebouwde kom: 30 km/uurzones' dan wel 'gebiedsontsluitingswegen binnen bebouwde kom'. Voor de eerste categorie geldt een wegcapaciteit variërend van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen (mvt)/etmaal, voor de tweede een wegcapaciteit, variërend van 800 tot 1.600 mvt/uur, ofwel 19.200 tot 38.400 mvt/etmaal.

Tabel 5.3: Indicatieve maximale hoeveelheden autoverkeer in motorvoertuigen (mvt) per etmaal of personenauto-equivalenten (pae) per uur voor verschillende typen wegen.

wegcategorie	**van**	**tot**
erftoegangsweg binnen bebouwde kom:		
erven	1.000 mvt/etm	2.400 mvt/etm
30 km/uurzones	5.000 mvt/etm*	6.000 mvt/etm*
*gebiedsontsluitingswegen binnen bebouwde kom**:*		
50 km/uurwegen (2x1 rijstroken; GOW type II) **	800 pae/uur/rijstr (1.600 pae/uur)	1.600 pae/uur/rijstr (3.200 pae/uur)

* Bij deze hoeveelheden autoverkeer worden in de praktijk vaak fietsvoorzieningen aangebracht.

** Voor gebiedsontsluitingswegen wordt de afrijcapaciteit meestal per rijstrook apart aangegeven.

Bron: CROW ASVV 2004, CROW publicatie 216 en Handboek Wegontwerp.

De verkeersbijdrage van het plan Corellistraat 10 aan de wegcapaciteiten van Corellistraat en Sweelinckstraat (gebiedsontsluitingswegen) – onafhankelijk van de onderlinge toedeling –

bedraagt maximaal circa 7%. Gelet op de realisatie van 240 parkeerplaatsen binnen het plangebied (zie hierna onder 'Parkeren'), waarvan 170 (70%) parkeerplaatsen bereikbaar zijn via de Corellistraat en 70 (30%) parkeerplaatsen via de Sweelinckstraat, kan worden gesteld dat de verkeersbijdrage aan de capaciteit van het (direct) ontsluitende wegennet maximaal circa 5% zal bedragen.

Aanvullend op de toetsing van de verkeersgenererende werking op de (gedimensioneerde) capaciteit kan op basis van verkeersprognosegegevens uit het verkeersmodel van de gemeente Oss 2022, afgestemd op het prognosejaar 2040, het volgende worden vermeld. In dit verkeersprognosemodel hanteert de gemeente een autonome groei van de verkeersintensiteit tussen 2030 en 2040 van 0,24% per jaar. Opgemerkt wordt dat de verkeersgeneratie ten gevolge van onderhavige nieuwbouwontwikkeling al is verwerkt in dit verkeersprognosemodel. De hier aan de orde zijnde etmaal- en uurintensiteiten en onderverdeling naar voertuigcategorieën zijn samengevat weergegeven in tabel 5.4.

Tabel 5.4: Verkeersgegevens Verkeersprognosemodel Oss 2022.

wegvak	wegdek	snelheid	etmaalintensiteit	periode	uurintensiteit	onderverdeling per voertuigcategorie [%]		
		[km/h]	[mvt/etmaal] 1)		[%]	licht	middelzwaar	zwaar
Gerbrandy-laan	DAB	50	5.211	dag	6.25	98.78	0.88	0.34
				avond	3.82	99.34	0.49	0.17
				nacht	1.21	98.76	0.93	0.31
Braakstraat	DAB	50	6.917	dag	6.25	98.30	1.22	0.48
				avond	3.81	99.07	0.69	0.24
				nacht	1.21	98.26	1.30	0.43
Euterpelaan	DAB	50	8.010	dag	5.81	97.28	2.02	0.71
				avond	3.88	98.57	1.09	0.34
				nacht	1.84	97.23	2.02	0.75
Corellistraat	DAB	50	442	dag	6.27	93.17	4.92	1.91
				avond	3.74	96.17	2.83	1.00
				nacht	1.22	93.02	5.23	1.74
Marchant-straat	DAB	50	812	dag	6.27	93.89	4.40	1.71
				avond	3.75	96.58	2.53	0.89
				nacht	1.22	93.75	4.69	1.56
Willaertstraat	DAB	50	442	dag	6.27	93.17	4.92	1.91
				avond	3.74	96.17	2.83	1.00
				nacht	1.22	93.02	5.23	1.74
Sweelinck-straat	DAB	50	1.276	dag	6.27	92.77	5.20	2.02
				avond	3.73	95.94	3.01	1.06
				nacht	1.22	92.61	1.06	1.85
Rossinistraat	DAB	50	2.379	dag	6.25	97.15	2.05	0.80
				avond	3.80	98.43	1.16	0.41
				nacht	1.21	97.08	2.19	0.73
Orlando Di Rossistraat	DAB	50	2.603	dag	6.25	97.53	1.78	0.69
				avond	3.80	98.64	1.01	0.35
				nacht	1.21	97.47	1.90	0.63

1) Etmaalintensiteit (2040) van maatgevende wegvak ter hoogte van de appartementen.

Op grond van de gegevens uit tabel 5.4 kan worden gesteld c.q. bevestigd dat de bijdrage van het plan Corellistraat 10 aan de capaciteit van het (direct aansluitende) wegennet als inpasbaar kan worden beoordeeld.

Parkeren
Om te komen tot een voldoende aantal parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners,

gebruikers en bezoekers van het plan Corellistraat 10 wordt uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen 2017' van de gemeente Oss. In deze Nota geeft de gemeente aan dat haar parkeernormen gebaseerd zijn op de parkeerkencijfers van het CROW. Conform de systematiek van het CROW is het aantal parkeerplaatsen per functie afhankelijk van de stedelijkheidsgraad van de gemeente, de ligging van de betreffende functie en het soort functie. De in de Nota weergegeven parkeernorm is vervolgens inclusief het aandeel parkeren door bezoekers.
Voor de stedelijkheidsgraad hanteert het CROW de indeling volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), waarbij 5 typen stedelijkheid worden onderscheiden. Deze variëren van zeer 'zeer sterk stedelijk' tot 'niet stedelijk'. De gemeente Oss als geheel valt volgens het CBS – en daarmee ook het CROW - in klasse 3, hetgeen 'matig stedelijk' inhoudt. Aansluitend wordt onderscheid gemaakt in de gebieden 'centrum', 'schil', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. In de Nota stelt de gemeente dat 'centrum' en 'schil' van toepassing zijn op het centrum van de stad Oss. Voor de rest van de stad Oss geldt binnen de bebouwde kom het gebied 'rest bebouwde kom'. Het plangebied Corellistraat 10 valt binnen deze gebiedstoedeling in het gebied 'rest bebouwde kom'. Ten aanzien van de verschillende functies hanteert het CROW een minimum en een maximum waarde voor de berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij het vaststellen van haar parkeernormen gaat de gemeente Oss daarbij uit van het gemiddelde van de betreffende parkeerkencijfers, waarbij de norm afgerond is op één decimaal.

Het voorgaande vormt de basis voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet zijn in het plangebied bij een voorgenomen ontwikkeling. In de gemeentelijke Nota Parkeernormen is dit opgenomen als parkeereis.

Parkeereis
(parkeernorm nieuwe functie x omvang) – (parkeernorm voormalige functie x omvang) + eventuele compensatie vervallen parkeerplaatsen

Bij de concrete invulling van deze parkeereis stelt de gemeente tevens dat wanneer sprake is van het verdwijnen van een functie op een locatie als gevolg van een bouwplan, de parkeervraag van de voormalige functie verminderd moet worden op de parkeervraag die berekend is op basis van de parkeernormen voor de nieuwe functie. Daarnaast moeten parkeerplaatsen die verdwijnen als gevolg van het bouwplan één-op-één gecompenseerd worden.

Om te komen tot het concreet benodigde aantal parkeerplaatsen biedt het gemeentelijke parkeerbeleid, conform CROW-systematiek, de mogelijkheid om via aanwezigheidspercentages betreffende de verschillende gebruiksfuncties en daaraan gekoppelde mogelijkheden tot dubbelgebruik, het aantal parkeerplaatsen volgens (eerste) parkeereis op maat af te stemmen op het voorliggende plan.

Uitgangspunten parkeren
In de huidige situatie domineert binnen het bedrijventerrein het parkeren op maaiveld. Om de ambitie van verdichten en vergroenen te kunnen realiseren is in de gebiedsvisie een mix van maaiveldparkeren en gebouwd parkeren opgenomen, waarbij de hoeveelheid maaiveldparkeren moet worden gereduceerd. Gebouwde parkeervoorzieningen worden bij voorkeur gerealiseerd bij grote(re) panden en in centrale parkeervoorzieningen die een deelgebied kunnen bedienen. Intensivering van het ruimtegebruik betekent in dit geval ook een intensiever gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen, waarbij zoveel mogelijk dubbelgebruik plaatsvindt.

In lijn met het voorgaande is in de gebiedsvisie opgenomen dat de parkeervraag bij nieuwe ontwikkelingen op eigen plot c.q. in het binnengebied opgelost dient te worden. Het parkeren dient daarbij zoveel mogelijk onttrokken te worden uit het straatbeeld en dus intern en/of gebouwd opgelost te worden.

Parkeerbalans plan Corellistraat 10
Het realiseren van de verschillende gebruiksfuncties binnen het plan Corellistraat 10 brengt een

gedifferentieerde parkeervraag met zich mee. Afgestemd op de verschillende planonderdelen geven de volgende tabellen nader invulling aan de betreffende onderdelen van de gemeentelijke parkeereis.

Tabel 5.5: Parkeernorm nieuwe functie x omvang.

Onderdeel plan Corellistraat 10 ***Wonen***	**Aantal**	**Oppervlak** ***(m2 GBO)***	**Parkeernorm** ***(pp/eenheid)***	**Aantal pp** ***(norm x aantal)***	**Aandeel bezoekers** ***(0,3 x aantal)***
Koop Klein	9	*59*	1,5	13,5	2,7
Koop Middel	20	*82*	1,7	34	6,0
Koop Groot	24	*96*	1,7	40,8	7,2
Huur Sociale sector	67	*59*	1,3	87,1	20,1
Huur Middel	25	*75*	1,7	42,5	7,5
Huur Groot	46	*90*	1,7	78,2	13,8
Woon-Werk eenheden (Huur)	10	*98*	1,3	13	3,0
SUBOTAAL: Wonen	**201**			**309,1**	**60,3**
Onderdeel plan Corellistraat 10 ***Werken***	**Aantal**	**Oppervlak** **(m2 BVO)**	**Parkeernorm** ***(pp/eenheid)***		
Plintfunctie voorzieningen: Sport Medisch Centrum	15 behandelkamers	1.175	2,2 pp/behandelkamer	33,0	
Plintfunctie: Klein ambacht		227	1,0/100 m2 BVO	2,3	
Plintfunctie: Woon/werk		490	1,0/100 m2 BVO	4,9	
Plintfunctie: Daghoreca		140	6,0 /100 m2 BVO	8,4	
SUBTOTAAL: Werken				**48,6**	
TOTAAL: Wonen + Werken				**357,7**	

Tabel 5.6: Parkeernorm voormalige functie x omvang.

Huidige functies	**Huidige omvang**	**Norm**	**Aantal pp**
Laboratoriumschool	900 leerlingen	5,2 pp/100 leerlingen	46,8
Van Dijk	2700 m2 BVO	1,0 pp/100 m2 BVO	27
TOTAAL			**73,8**

Tabel 5.7: Compensatie vervallen parkeerplaatsen.

Verdwenen functies	**Aantal pp**
Van Dijk	8,0
Laboratoriumschool	17,0
TOTAAL	**25,0**

Op grond van het voorgaande geldt in eerste instantie de volgende invulling als parkeereis:

Parkeereis: definitie gemeente Oss
(parkeernorm nieuwe functie x omvang) - (parkeernorm voormalige functie x omvang) + eventuele compensatie vervallen parkeerplaatsen

Parkeereis: eerste invulling plan Corellistraat 10
357,7 - 73,8 + 25 = 308,9

Om de parkeervoorzieningen optimaal in te zetten wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik van parkeervoorzieningen. Met dubbelgebruik wordt bedoeld dat bij het ontwikkelen van meerdere functies, die op verschillende tijdstippen gebruik maken van parkeerplaatsen, een deel van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kan worden. De totale parkeereis voor het geheel wordt hierdoor lager dan de parkeereisen per functie afzonderlijk, omdat de daadwerkelijke vraag naar parkeerplaatsen per functie niet de hele dag hetzelfde is. De aanwezigheidspercentages worden gebruikt om de parkeerbehoefte op het maatgevende (drukste) moment te bepalen.

Aansluitend op de eerste invulling van de parkeervraag gelden voor de gebruiksfuncties binnen het plan de volgende (maatgevende) aanwezigheidspercentages, resulterend in dubbelgebruik en daarmee reductie van het benodigde aantal parkeerplaatsen, zie tabel 5.8.

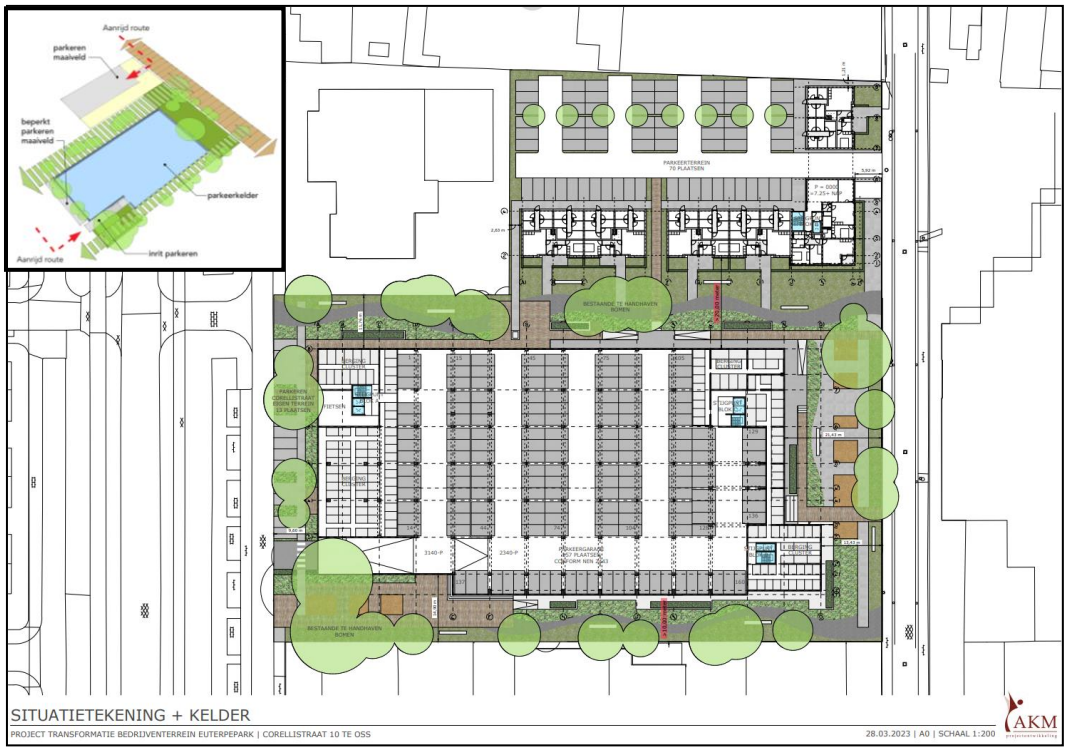
Tabel 5.8: Aftrek dubbelgebruik toekomstige gebruiksfuncties.

Onderdeel plan Corellistraat 10	**Aantal pp** *(basis)*	**Maatgevende periode: werkdag avond** *(aanwezigheidspercentage)*	**Aantal pp** *(in mindering)*	**Aantal pp** *(na aftrek)*
Woningen: bewoners	248,8	90%	24,9	223,9
Woningen: bezoekers (0,3 per woning)	60,3	80%	12,1	48,2
Klein ambacht en Werk	7,2	10%	6,5	0,7
Cultuur	8,4	90%	0,8	7,6
Sport Medisch Centrum	33,0	10%	29,7	3,3
TOTAAL	**357,7**		**73,9**	**283,7**

Als gevolg van het dubbelgebruik van parkeerplaatsen kan de parkeervraag van (in eerste instantie) 308,9 parkeerplaatsen worden gereduceerd met 73,9 parkeerplaatsen. Om te komen tot een sluitende parkeerbalans voor het plan Corellistraat 10 zijn daarmee 235 (308,9 – 73,9) parkeerplaatsen nodig.

Het plan Corellistraat 10 voorziet in de realisatie van in totaal 240 parkeerplaatsen. Hiermee wordt op afdoende wijze invulling gegeven aan de parkeervraag. Van dit totale aantal worden 157 parkeerplaatsen gerealiseerd in een parkeerkelder, die zich onder de binnentuin tussen de bouwvolumes A, B en C bevindt. In lijn met de gemeentelijke gebiedsvisie voor het beoogde Euterpepark betreft het hier een gebouwde parkeervoorziening in/onder grote(re) panden, waarmee een deelontwikkeling van Euterpepark kan worden bediend. Verder worden 70 parkeerplaatsen op maaiveldniveau aangelegd achter het bouwvolume (D). Tot slot worden 13 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd aan de zijde van de Corellistraat. De posities van de verschillende parkeervoorzieningen zijn weergegeven in figuur 5.8.

Figuur 5.8: Parkeervoorzieningen plan Corellistraat 10 (Bron: Ingenieursburo AKM).



Conclusie
Het plan Corellistraat 10 geeft op passende wijze invulling aan de parkeerbehoefte en kan de verkeersbijdrage van het plan aan de wegcapaciteiten van Corellistraat en Sweelinckstraat als beperkt worden beoordeeld.

5.3 Geluid

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen en scholen, ten opzichte van geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De regels van de Wgh zijn van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. De Wgh ziet alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Om te komen tot een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat kent de Wgh een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. In tabel 5.9 zijn de normen voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen per bronsoort weergegeven.

Tabel 5.9: Geluidnormen Wgh.

		Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Wegverkeer	Binnenstedelijk	48 dB	63 dB
	Buitenstedelijk (rijkswegen)	48 dB	53 dB
Railverkeer		55 dB	68 dB
Industrielawaai		50 dB(A)	55 dB(A)

In situaties met nieuwe woningen en/of nieuwe wegen moet in beginsel voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting op een geluidgevoelige bestemming hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, dient de toepassing van geluidreducerende maatregelen te worden onderzocht. De Wgh geeft aan dat hogere grenswaarden pas kunnen worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op terugdringing van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Wegverkeer
Ten aanzien van wegverkeerslawaai is de Wgh alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van een weg. De Wgh geeft aan dat alle wegen een zone hebben, uitgezonderd wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nieuwe en bestaande woningen langs nieuwe en bestaande wegen binnen en buiten de bebouwde kom. In tabel 5.10 zijn de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor de verschillende situaties nader gespecificeerd.

Tabel 5.10: Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden wegverkeerslawaai

		stedelijk gebied		buitenstedelijk gebied	
woning	**weg**	**voorkeurs-grenswaarde**	**maximale ontheffing**	**voorkeurs-grenswaarde**	**maximale ontheffing**
nieuw	nieuw	48 dB	58 dB	48 dB	53 dB
bestaand	nieuw	48 dB	63 dB	48 dB	58 dB
bestaand	in reconstructie	48 dB	68 dB	48 dB	68 dB
nieuw	bestaand	48 dB	63 dB	48 dB	53 dB

Railverkeer

Voor spoorwegen maakt de Wgh geen onderscheid tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. In tabel 5.11 zijn de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden weergegeven voor nieuwe geluidgevoelige objecten in zones van spoorwegen.

Tabel 5.11: Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden railverkeerslawaai

woning	**spoorlijn**	**voorkeursgrenswaarde**	**maximale ontheffingswaarde**
nieuw	bestaand	55 dB	68 dB

Industrielawaai

Ten aanzien van industrielawaai maakt, naast de Wgh, het Activiteitenbesluit deel uit van het voorliggende toetsingskader. Het Activiteitenbesluit is een besluit waarin regels zijn opgenomen voor bedrijven die worden aangemerkt als inrichting in de zin van de Wet milieubeheer (Wm). Op basis van het Activiteitenbesluit zijn de in tabel 5.12 weergegeven geluidgrenswaarden mogelijk:

Tabel 5.12: Inrichtingen op een bedrijventerrein (art. 2.17, lid 3 Activiteitenbesluit)

Voor inrichtingen die op een bedrijventerrein (uitgezonderd gezoneerde industrieterreinen) liggen geldt het toetsingskader uit tabel 2.17c ACTIVITEITENBESLUIT			
Norm (dB(A))	**periode (uur)**		
	07:00-19:00	19:00-23:00	23:00-07:00
LAr,LT op de gevel van gevoelige gebouwen op het bedrijventerrein	55	50	45
LAr,LT in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen op het bedrijventerrein	35	30	25
LAmax op de gevel van gevoelige gebouwen op het bedrijventerrein	75	70	65
LAmax in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen op het bedrijventerrein	55	50	45

Cumulatie van geluidbronnen

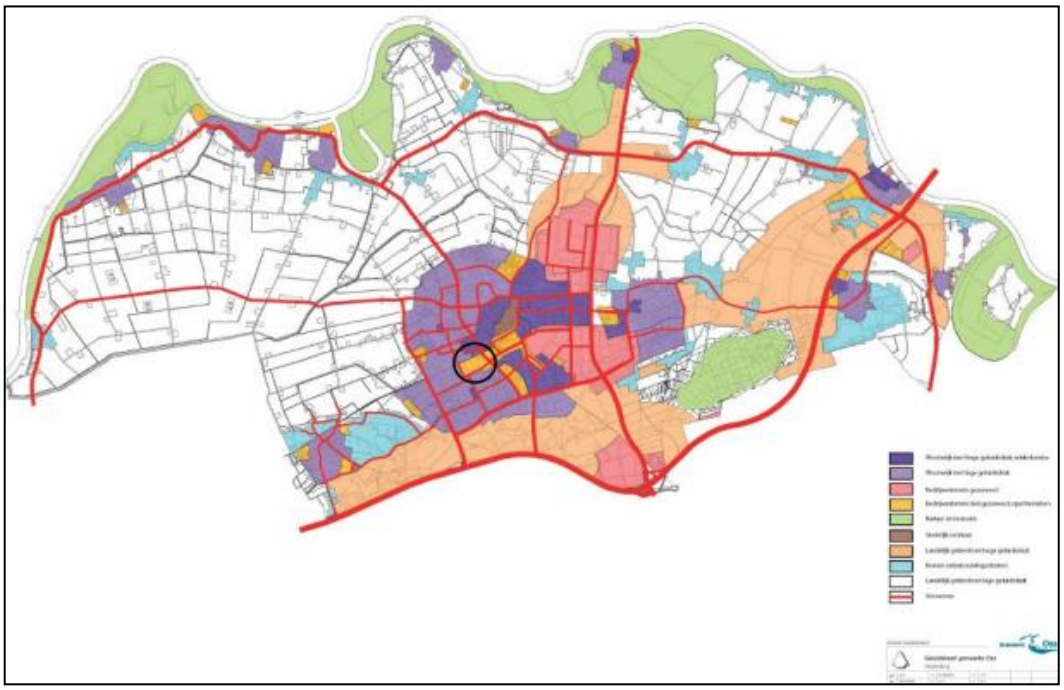
Wanneer een geluidgevoelige bestemming gelegen geprojecteerd is in de zone van meerdere geluidbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer, industrielawaai) en waarvoor een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld, dient conform de Wgh en het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012 (RMG 2012) de gecumuleerde geluidbelasting inzichtelijk te worden gemaakt. Voor de gecumuleerde geluidbelasting Lcum zijn geen wettelijke grenswaarden vastgesteld maar kan aan de hand van de in tabel 5.13 gepresenteerde classificering conform de methode Miedema de geluidbelasting worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Tabel 5.13: Classificering milieukwaliteit methode Miedema.

Geluidklasse	**beoordeling**
< 50 dB	Goed
50 - 55 dB	Redelijk
55 - 60 dB	Matig
60 - 65 dB	Tamelijk slecht
64 - 70 dB	Slecht
70 dB	Zeer slecht

Geluidnota Oss 2012
In de vigerende geluidnota Oss 'Geluidskwaliteit in de leefomgeving' uit 2012 is het bedrijventerrein Euterpelaan aangemerkt als 'Bedrijventerrein, niet-gezoneerd', zie figuur 5.9.

Figuur 5.9: Bedrijventerrein Euterpelaan in Geluidnota Oss 2012.



Navolgende passages uit de Geluidnota Oss vormen (mede) het toetsingskader voor het plan Corellistraat 10.

Bedrijfswoningen
Bedrijventerreinen hebben tot doel om binnen een bepaalde begrenzing bedrijvigheid mogelijk te maken. De ondernemer moet daarbij niet onnodig worden beperkt door belemmeringen, zoals woningen, op dit terrein. Jurisprudentie laat dan ook zien dat ten aanzien van woningen op bedrijventerreinen soepelheid kan worden betracht. In deze geluidsnota hebben bedrijfswoningen ten aanzien van geluidshinder een aparte positie, waarvoor onder meer het volgende geldt:

- Op bedrijventerreinen (gezoneerd en niet-gezoneerd) zullen minder vaak woningen worden gerealiseerd. Toch kan het zijn dat hier en daar een bedrijfswoning voorkomt. Voor deze gebieden is het niet realistisch om voorwaarden te stellen ten aanzien van hogere grenswaarden, omdat het geluid van alle kanten kan komen. De eisen van het bouwbesluit zijn hier van kracht om een acceptabel akoestisch binnenklimaat te garanderen.

Beleidsuitspraak 9:

- Aan bedrijfswoningen of bedrijventerreinen worden geen nadere eisen gesteld ten aanzien van hogere grenswaarden.

Wanneer de woningen op het bedrijventerrein zouden worden gekenmerkt als een woonwijk met hoge geluidsdruk (bedoeld voor de mogelijkheid om wonen en werken te combineren) worden in de Geluidnota Oss de volgende maximale ontheffingswaarden weergegeven, zie tabel 5.14.

Tabel 5.14: Maximale ontheffingswaarden bij woningen in een woonwijk met hoge geluidsdruk.

	Maximale ontheffingswaarde in dB(A) etmaalwaarde	Maximale ontheffingswaarde in dB
Nieuwe woningen langs bestaande weg	65	**63**
vervangende nieuwbouw langs autosnelweg	65	63
vervangende nieuwbouw langs overige wegen	70	68
bestaande woning langs nieuwe weg	65	63
nieuwe weg en nieuwe woningen	60	58
verandering van een bestaande weg	65/70 (afhankelijk van situatie)	63/68
nieuwe woningen langs het spoor	70	**68**
nieuwe woningen bij bedrijventerrein	**55**	53
bestaande of in aanbouw zijnde woningen bij bedrijventerrein	60	58
vervangende nieuwbouw bij bedrijventerrein	65	63
Nieuw industrieterrein	55	53

Resumerende maakt de Geluidnota Oss het mogelijk om ten aanzien van industrielawaai een maximale ontheffingswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LAr,LT van 55 dB(A) toe te staan c.q. te vergunnen. De Geluidnota voorziet in beginsel niet in de ontwikkeling van woningen op het bedrijventerrein Euterpelaan. Met inachtname van de gebiedsvisie Euterpepark en in het kader van onderhavige planvorming heeft de gemeente Oss op ambtelijk niveau echter aangegeven uit te gaan van algemene uitgangspunten voor het verlenen van hogere grenswaarden uit haar beleid. Onder meer de volgende voorwaarden zijn daarbij aan de orde:

Voorwaarde geluidsluwe gevel

- Een woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de streefwaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen.
- Bij vervangende nieuwbouw zijn de inpassingsmogelijkheden van de woningen in de bestaande geluids-situatie vaak beperkter dan voor een nieuwe situatie. Daarom wordt hier voor een geluidsluwe gevel een ruimere marge aangehouden: 5 dB boven de streefwaarde.
- De eisen van het Bouwbesluit blijven van kracht om een acceptabel akoestisch binnenklimaat te garandere.;

Voorwaarde woningindeling

- De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel.

Voorwaarde geluidsluwe buitenruimte

- Indien een woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

Toetsing plan Corellistraat 10

Het plan Corellistraat 10 betekent een uitbreiding van een geluidgevoelige bestemming binnen het plangebied. Derhalve is het plan onderworpen aan akoestisch onderzoek, waarbij gekeken is naar de geluidbelasting van zowel weg- en railverkeer als industrielawaai op de gevels van de beoogde appartementen. Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste bevindingen uit deze onderzoeken (Voortman ingenieurs, mei 2023). De volledige rapportages van deze akoestische onderzoeken zijn als bijlage bij deze Toelichting toegevoegd.

Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van wegverkeerslawaai bevinden de beoogde appartementen zich binnen de geluidzone van de Gerbrandylaan, Braakstraat, Corellistraat, Willaertstraat, Sweelinckstraat, Orlando di Lassostraat, Rossinistraat en Euterpelaan en de invloedsfeer van enkele 30 km/h wegen. Het akoestisch onderzoek resulteerde in de volgende punten:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Gerbrandylaan, Braakstraat en Sweelinkstraat bedraagt ten hoogste respectievelijk 51 dB, 50 dB en 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh[6]. Deze geluidbelastingen zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde va 48 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Corellistraat, Marchantstraat, Willaertstraat, Orlando di Lassostraat, Rossinistraat en Euterpelaan is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh.
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle voornoemde wegen bedraagt ten hoogste 54 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh.

Railverkeerslawaai
Ten aanzien van railverkeerslawaai zijn de beoogde appartementen gelegen binnen de geluidzone van het spoortraject 's-Hertogenbosch - Nijmegen. Het akoestisch onderzoek resulteerde voor het railverkeer in het volgende punt:
- De berekende geluidbelasting bedraagt ten hoogste 66 dB en is daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Gecumuleerde geluidbelasting weg- en railverkeer
- De gecumuleerde geluidbelasting Lcum ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai bedraagt (omgerekend naar wegverkeerslawaai) ten hoogste 61 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh.
- De gecumuleerde geluidbelasting voor de appartementen valt hoofdzakelijk in de geluidklasse goed, redelijk en matig en in slechts enkele gevallen in de geluidklasse tamelijk slecht.

De onderzochte maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde voor zowel weg- als railverkeer zijn onvoldoende doeltreffend en/of ondervinden overwegende bewaren van civieltechnische, stedenbouwkundige en financiële aard.

Gesteld kan worden dat er conform de Wgh geen onacceptabele samenloop van geluid is. Door het binnenniveau in de appartementen op basis van de gecumuleerde geluidbelasting door weg- en railverkeerslawaai te borgen op 33 dB is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conform het gemeentelijk beleid dient een nieuw te bouwen woning, wanneer de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, over een geluidluwe gevel(deel) en buitenruimte te beschikken. Omdat de exacte indeling van de beoogde appartementen nog niet bekend is zal dit onderdeel nader uitgewerkt en bij de bouwaanvraag getoetst moeten worden.

Industrielawaai
Ten aanzien van industrielawaai kan worden gesteld dat het bedrijf Dalco Food bv vooralsnog als maatgevend kan worden gesteld voor dit deelaspect. De term 'vooralsnog' is hier genoemd, aangezien Dalco Food op afzienbare termijn vertrekt uit Oss en een ander (vergelijkbaar) bedrijf invulling blijft geven aan de beschikbare milieuruimte. Meer aannemelijk is echter dat de percelen van Dalco Food een toekomstige invulling krijgen in lijn met de gebiedsvisie Euterpepark, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. Dit zou in ieder geval een (sterke) reductie van de toegestane milieucategorisering met zich mee kunnen brengen, ofwel meer mogelijkheden voor het realiseren van woon- en werkfuncties op korte afstand van elkaar.

---

[6] *Conform artikel 110g van de Wgh mag het resultaat van de berekende geluidbelasting met maximaal 5 dB worden verminderd voordat de geluidbelasting wordt getoetst aan de (voorkeurs) grenswaarden. Deze correctie biedt de mogelijkheid om rekening te houden met het afnemen van de geluidproductie van de motorvoertuigen.*

Vanuit het vertrekpunt dat Dalco Food maatgevend is voor het deelaspect Industrielawaai vormt de oorspronkelijke milieuvergunning van Dalco Food, verleend op 21 maart 2006, de basis van het akoestisch toetsingskader voor het plan Corellistraat 10. In deze milieuvergunning is aangegeven dat de woonomgeving van Dalco Food wordt getypeerd als 'Burgerwoningen op een niet-gezoneerd industrieterrein', een en ander conform tabel 5 uit hoofdstuk 5.9 van de 'Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening 1998'. Onderstaand is deze tabel, waarnaar verwezen wordt, weergegeven.

Tabel 5.15: Richtwaarden woningen op een industrieterrein (HMRI 1998).

	gezoneerd terrein	niet-gezoneerd terrein
burgerwoning	niet mogelijk	streven naar 55 dB(A) doch maximaal 65 dB(A)
bedrijfswoning	formeel geen grenswaarden te stellen; in ieder geval streven naar maximaal 65 dB(A)	streven naar 55 dB(A) doch maximaal 65 dB(A)

De huidige (veranderings)milieuvergunning van Dalco Food bv is gedateerd op 12 juli 2011. Onderdeel van deze vergunning is het "Akoestisch onderzoek Dalco Food bv te Oss", opgesteld door Tauw bv van 29 september 2010 met projectnummer 4733852. Uit dat onderzoek blijkt dat op de beschouwde beoordelingspunten ten aanzien van geluid in de representatieve en regelmatig afwijkende bedrijfssituatie kan voldaan kan worden aan de vergunningsvoorschriften voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LAr,LT van 50/55 dB(A) etmaalwaarde en voor het maximale geluidniveau LAmax aan 70 dB(A) etmaalwaarde. Op basis van het gebruikte rekenmodel uit 2010 is anno 2023 de geluidbelasting ten gevolge van Dalco Food bv bepaald op de geplande nieuwbouw woningen aan de westkant van de Sweelinckstraat.

Op basis van het in voornoemd onderzoek gehanteerde rekenmodel is in mei 2023 de geluidbelasting ten gevolge van Dalco Food bepaald op de geplande woningen binnen het plan Corellistraat 10, meer specifiek de appartementen aan de westkant van de Sweelinckstraat. Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste bevindingen. De concreet berekende geluidbelastingen zijn opgenomen als bijlage bij deze Toelichting.

Langtijd gemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT)
Uit de berekeningen blijk dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) op de nieuwbouw ontwikkeling ten gevolge van Dalco Food bv in de representatieve bedrijfssituatie op basis van het bestaande rekenmodel ten hoogste 55 dB(A) bedraagt en voldaan kan worden aan de grenswaarden voor woningen op een bedrijventerrein.

Piekgeluidniveau LAmax
Voor de piekniveaus LAmax zijn de piekgeluiden door verkeersbewegingen bij de laaddoks aan de Sweelinckstraat in de avond- en nachtperiode aan de kant van de geplande nieuwbouw ten westen van de Sweelinckstraat bepalend. Op basis van het bestaande akoestisch model uit 2011 wordt op de naar de Sweelinckstraat gerichte gevel van de nieuwbouw van blok B, C en D een geluidbelasting LAmax van respectievelijk 72, 68 en 64 dB(A) door piekniveau's ten gevolge van verkeersbewegingen van vrachtauto's berekend in de nachtperiode en wordt de maximale ontheffingswaarde uit de vergunning overschreden. De geluidbelasting door de maximale geluidniveaus LAmax op de geplande nieuwbouw van blok B en C is dan maximaal respectievelijk 7 en 3 dB(A) hoger dan maximaal toelaatbaar volgens het Activiteitenbesluit. Opgemerkt wordt dat in het akoestisch onderzoek uit 2011 het piekgeluidniveau LAmax op de zijgevel van de woning Rossinistraat 23 niet meegenomen. Op de zijgevel van deze woning bedraagt het maximale geluidniveau door verkeersbewegingen van vrachtauto's in de in de nachtperiode 64 dB(A), waardoor de vergunningsvoorschriften 70/65/60 dB(A) met 4 dB(A) worden overschreden.

De geluidbelasting LAmax overschrijdt de maximale ontheffingswaarde maar omdat:
- het een tijdelijke situatie betreft (tot dat Dalco Food bv verhuist is);
- Niet zeker is of een eventuele opvolgend bedrijf ook in de avond- en nachtperiode gebruikt maakt van de laad- en loskuil;

is een mogelijke praktische oplossing het toepassen van een 7 dB(A) betere geluidwering van de gevel waardoor het binnenniveau ten gevolge van het maximale geluidniveau in de appartementen via een maatwerkvoorschrift wordt gewaarborgd op 45 dB(A) in de nachtperiode. De benodigde geluidwering van de gevel bedraagt dan derhalve (72-45=) 27 dB(A).

Een gevel van een woning/appartement heeft bij de toepassing van een ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer in de basis een minimale geluidwering van 20 dB(A). Door toepassen een gebalanceerd ventilatiesysteem wordt in de regel al een geluidwering van de gevel van 25 dB(A) bereikt.

Gecumuleerde geluidbelasting weg-, rail- en industrielawaai
De gecumuleerde geluidbelasting LCUM ten gevolge van wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai bedraagt (omgerekend naar wegverkeerslawaai) ten hoogste 61 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh ter plaatse van de dichtst bij het spoor gelegen appartement. Afgestemd op de methode 'Miedema' valt de gecumuleerde geluidbelasting voor de appartementen hoofdzakelijk in de geluidklasse goed, redelijk en matig en in enkele gevallen in de geluidklasse tamelijk slecht.

Samengevat worden op grond van het uitgevoerde onderzoek met betrekking tot industrielawaai de volgende conclusies worden getrokken:

- Uit de berekeningen blijkt dat de etmaalwaarde van het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau LAr,LT van Dalco Food bv in de in 2011 vergunde representatieve bedrijfssituatie ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen appartementen kan voldoen aan de gestelde grenswaarde van 55 dB(A) voor woningen op een bedrijventerrein;
- Rekening houdend met de modelaanpassingen, zoals aangegeven door de omgevingsdienst Brabant-Noord, bedraagt de etmaalwaarde van het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau LAr,LT van Dalco Food bv in de in 2011 vergunde representatieve bedrijfssituatie ten hoogste 57 dB(A).
- Het maximale geluidniveau LAmax ter plaatse van de naar de Sweelinckstraat gerichte gevel van de nieuw te bouwen appartementen van blok B, C en D overschrijden de maximale ontheffingswaarden door verkeersbewegingen van vrachtauto's in de nachtperiode. Opgemerkt wordt dat vrachtauto's die over de Sweelinckstraat rijden hogere maximale geluidniveaus veroorzaken door de kleinere afstand tot de appartementen en daarmee maatgevend zijn voor de hinderbeleving ten opzichte van de vrachtauto's op het terrein van de inrichting.
- Omdat het een tijdelijke situatie betreft (tot dat Dalco Food bv verhuist is) en het niet zeker is of een eventuele opvolgend bedrijf ook in de avond- en nachtperiode verkeersbewegingen heeft ter plaatse van de laad- en loskuil aan de Sweelinckstraat is een mogelijke praktische oplossing aanwezig. Het betreft hierbij het toepassen van een betere geluidwering van de gevel waardoor het binnenniveau in de appartementen (via maatwerkvoorschriften) wordt gewaarborgd, in het geval de appartementen eerder worden gerealiseerd dan duidelijk is dat Dalco vertrokken is naar een andere locatie of een ander bedrijf dezelfde activiteiten ontplooit.
- Om het binnenniveau in de appartementen te waarborgen bedraagt de benodigde geluidwering van de gevel ten gevolge van het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau LAr,LT 22 dB(A) en ten gevolge van het maximale geluidniveau LAmax 27 dB(A). Maatgevend voor de geluidwering van de gevel zijn derhalve de dan de maximale geluidniveaus veroorzaakt door de verkeersbewegingen in de nachtperiode.

Resumerend wordt de gemeente Oss verzocht medewerking te verlenen aan het vaststellen van de benodigde hogere geluidgrenswaarden. Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voorafgaand aan de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels te worden uitgevoerd om daarmee de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en deze te toetsen aan het Bouwbesluit.

Conclusie
Met inachtname van de benodigde hogere grenswaarden vormt het aspect Geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Trillingen

Het plangebied Corellistraat 10 ligt nabij de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen. Het treinverkeer over deze spoorlijn kan gepaard gaan met trillingen. Realisatie van het plan Corellistraat 10 brengt de bouw van woningen met zich mee, die worden aangemerkt als trillingsgevoelige objecten.

In Nederland bestaat geen wet voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Het aspect trillingshinder is echter wel een aandachtspunt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' in de zin van de Wro. Hiervoor wordt een aantal richtlijnen en beleidsregels gebruikt. Voor het plan Corellistraat 10 is de richtlijn van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 van belang, meer specifiek Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet-en beoordelingsrichtlijn' (SBR B). Deze richtlijn is ook de basis van de toetsing zoals voorgesteld in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het Ministerie van I&W van mei 2019. Tabel 5.16 toont de van toepassing zijnde streef- en grenswaarden conform de SBR B (nieuwe situaties, herhaald voorkomende trillingen).

Tabel 5.16: Overzicht streefwaarden conform SBR B.

	dag en avond			nacht		
	A_1 [-]	A_2 [-]	A_3 [-]	A_1 [-]	A_2 [-]	A_3 [-]
woning	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

Volgens de SBR dient de maximale trillingssterkte Vmax in eerste instantie getoetst te worden aan A1. Indien hieraan voldaan wordt is sprake van een acceptabele situatie. Indien niet wordt voldaan aan A1 dient de maximale trillingssterkte getoetst te worden aan A2. Bij overschrijding van A2 is sprake van een conform SBR hinderlijke situatie. In het geval dat wordt voldaan, dient de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de betreffende ruimte (Vper) getoetst te worden aan A3. Bij overschrijding van A3 is wederom sprake van een conform SBR hinderlijke situatie. Opgemerkt wordt dat de streefwaarden van de SBR in principe geen wettelijke grenswaarden zijn. Volledigheidshalve de kanttekening dat het voldoen aan de streefwaarden van de SBR niet inhoudt dat geen sprake zal zijn van voelbare trillingen. De waarde van 0,1 wordt normaliter gezien als de voelbaarheidsgrens. Een streefwaarde van Vmax van 0,2 in woningen sluit derhalve niet uit dat bepaalde passages voelbaar kunnen zijn.

Toetsing plan Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 is gesitueerd op circa 70 m. afstand van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen en bevindt zich daardoor binnen het standaard aandachtsgebied, waar conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het Ministerie van I&W (mei 2019) nader onderzoek naar trillinghinder wenselijk is. In oktober 2022 heeft het ingenieurs- en adviesbureau Peutz het onderzoek naar mogelijke trillingshinder uitgevoerd met inbegrip van trillingsmetingen ter hoogte van de dichtstbij het spoor geprojecteerde gevel. Voor de beoordeling van de in de woning te verwachten trillingen is, zoals gebruikelijk, uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingssnelheden, zoals opgenomen in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006.

Zoals aangegeven geldt voor woningen een zogenaamde onderste streefwaarde A1 van 0,1. Getoetst aan het plan Corellistraat 10 wordt deze waarde, gezien de worst case maximale trillingsterkte tot 0,4 in de geprojecteerde woningen, overschreden. Bij overschrijding van de

onderste streefwaarde wordt in eerste instantie toetsing aan de bovenste streefwaarde A2 relevant. Omdat ook in de nacht sprake is van passerende treinen geldt een maatgevende A2 van 0,2. Aan deze waarde zal juist worden voldaan zodat daarmee toetsing van de trillingsterkte Vper aan de orde is, ofwel de verwachte (gemiddelde) trillingsterkte over de beoordelingsperiode (V per) in de woningen. Uitgaande van een vergelijkbare verhouding als bij de maximale trillingsterkte tussen bodem en woning wordt een (gemiddelde) trillingsterkte over de beoordelingsperiode (V per) in de woning verwacht van maximaal 0,022, waarmee voldaan wordt aan de streefwaarde A3 van 0,05.

Op basis van het door Peutz verrichte onderzoek kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden, zoals aangegeven in de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006, kan worden voldaan. Daarmee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat op het aspect trillingen. Als randvoorwaarde bij deze conclusie stelt Peutz dat het plan Corellistraat 10 voorziet in de toepassing van voldoende stijve vloeren (eigenfrequenties hoger dan circa 12 Hz).

Conclusie
Het aspect Trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen, zoals fijn stof en stikstofoxiden, in de buitenlucht. Kort samengevat hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Huidige luchtkwaliteit
Om inzicht te krijgen in de heersende luchtkwaliteit zijn met name stikstofoxide (NO2) en fijn stof belangrijke componenten. De twee belangrijkste 'maten' voor fijnstof zijn PM10 (Particulate Matter, met een grootte tot 10 micrometer) en PM2,5 (fijnstof met een grootte tot maximaal 2,5 micrometer). PM2,5 is daarmee een deel uit de fractie PM10. De concentraties PM10 en PM2,5 hangen sterk met elkaar samen. In de praktijk blijkt dan ook dat als aan de grenswaarden voor PM10 wordt voldaan, ook de grenswaarde van PM2,5 wordt nageleefd. Bij het bepalen van de luchtkwaliteit zijn voor de genoemde componenten de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO2: 40 µg/m^3 als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM10: 40 µg/m^3 als jaargemiddelde.
- PM2.5: 25 µg/m^3 als jaargemiddelde (sinds 2015).

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)
Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen de gestelde kaders is toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds

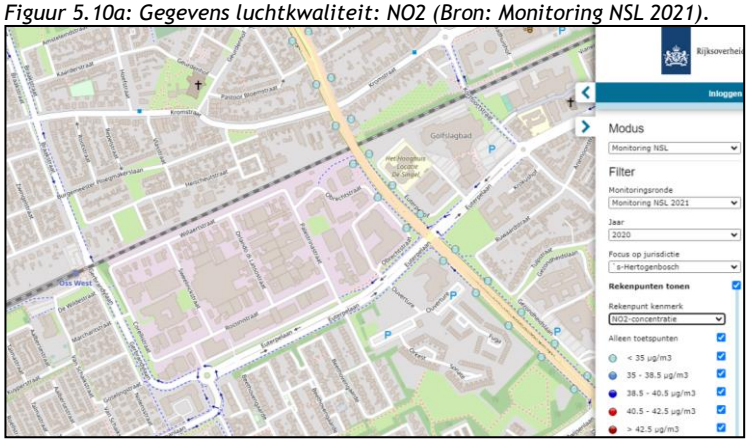
gekwantificeerd. Ter indicatie: in relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Toetsing plan Corellistraat 10

Via monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) volgt de Rijksoverheid de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in Nederland. Hiertoe heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) de Monitoringstool ontwikkeld. De Monitoring NSL-2021 geeft aan dat nabij het plangebied Corellistraat 10 de volgende luchtkwaliteitsgegevens zijn gemeten (zie ook figuur 5.10 a-b-c):

- NO2: <35 µg/m^3
- PM10: <35 µg/m^3
- PM2.5: <20 µg/m^3

Figuur 5.10a: Gegevens luchtkwaliteit: NO2 (Bron: Monitoring NSL 2021).



Figuur 5.10b: Gegevens luchtkwaliteit: PM10 (Bron: Monitoring NSL 2021).

Figuur 5.10c: Gegevens luchtkwaliteit: PM2.5 (Bron: Monitoring NSL 2021

Op grond van de bovenstaande gegevens kan worden gesteld dat de concentraties van de componenten NO2, PM10 en PM2.5 (ruim) onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed te noemen en is hier in dit opzicht sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het is niet aannemelijk te veronderstellen dat het plan in dit deel van Oss een overschrijding van deze grenswaarden tot gevolg zal hebben.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)
Aangezien het plan Corellistraat 10 de realisatie van minder dan 1.500 woningen betreft, kan op voorhand worden gesteld dat dit plan als een NIBM-ontwikkeling kan worden benaderd. Ondanks dat is de NIBM-tool toegepast om de impact van het plan op de luchtkwaliteit nader te bepalen.

NIBM-tool
Om de bijdrage van ruimtelijke- en/of verkeersplannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee concreet inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van IenM in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool een worst-case benadering hanteert bij het berekenen van de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

Vanuit een (gemiddelde) verkeersgenererende werking van het plan Corellistraat 10, zoals eerder beschreven in paragraaf 5.2, is invulling gegeven aan de NIBM-tool (zie tabel 5.17).

Tabel 5.17: Worst-case berekening bijdrage extra verkeer plan Corellistraat 10 op luchtkwaliteit.

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1271
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,90**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,21**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Bron: NIBM-tool 2022, Rijkswaterstaat, Ministerie IenW.

De omvang alsmede de potentiële bijdrage van het plan Corellistraat 10 aan de luchtkwaliteit kan als 'NIBM' worden beschouwd.

Conclusie
Het aspect Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6 Geurhinder

Geurhinder: agrarisch
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de 'Geurgebiedsvisie 2013' en de 'Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017'. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

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

De 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder' van de gemeente Oss is van belang als het gaat om de vraag of op een bepaalde locatie een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft daarbij aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aansluitend zijn in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017' de maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd.

Toetsing plan Corellistraat 10
Er bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied Corellistraat 10 geen veehouderijen met een eventuele impact op het aspect 'agrarische geurhinder'.

Geurhinder: industrieel
Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

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

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

Toetsing plan Corellistraat 10
In maart 2022 verscheen het rapport 'Toets geurimmissie concentratie Corellistraat 10 te Oss'. Het betreft hier de resultaten van een onderzoek naar de geurbelasting ter hoogte van de beoogde woningen veroorzaakt door de bedrijven Dalco Food en het iets daarachter gelegen Oss Halal Food. Rekening houdend met de van toepassing c.q. aanwezig zijnde geurreducerende maatregelen bij deze bedrijven toont het onderzoek aan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied. De rapportage van het geuronderzoek, uitgevoerd door Bureau Blauw, is als bijlage toegevoegd aan deze Toelichting.

Conclusie
Het aspect Geurhinder vormt in zowel agrarisch als industrieel opzicht geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het realiseren van

een veilige woon- en leefomgeving. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare bestemmingen (zoals woningen) activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Concreet kan het aspect externe veiligheid relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Bij de ruimtelijke afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het persoons- c.q. plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

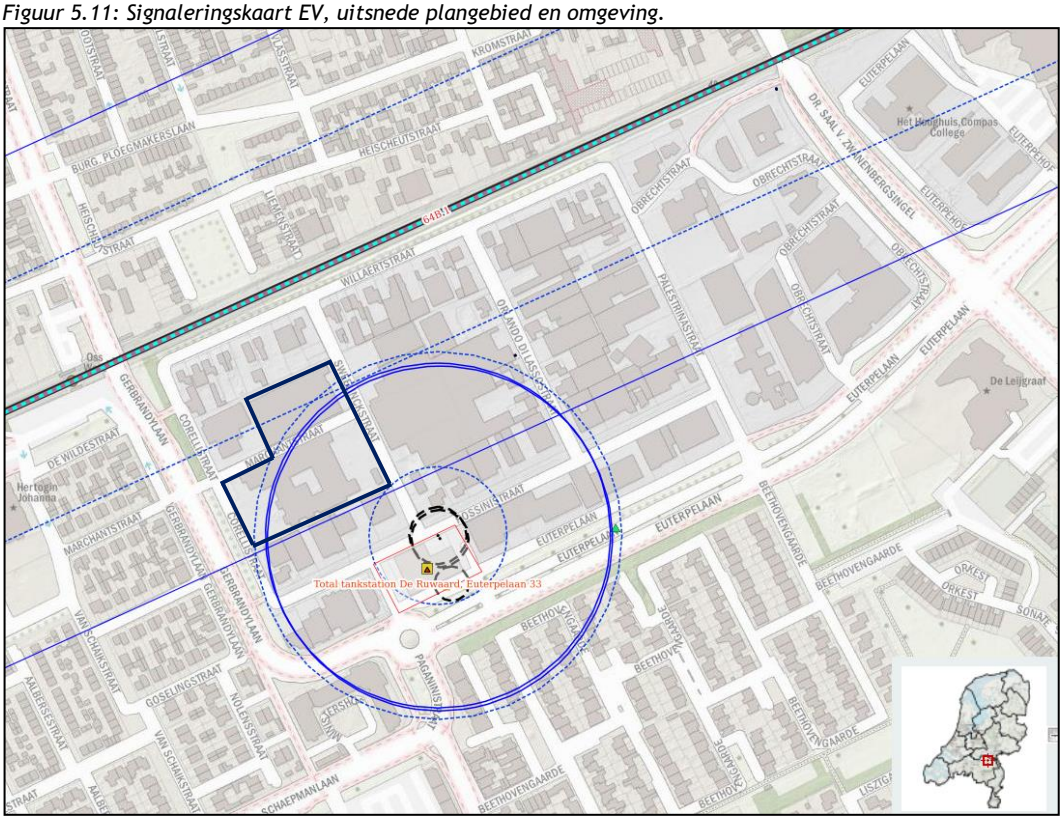
Plaatsgebonden risico (PR)
Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR)
Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt vanwege hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting c.q. transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij die transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt, maar wordt het GR gerelateerd aan de oriëntatiewaarde van dit risico. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR.

Toetsingskaders binnen het aspect 'Externe Veiligheid' zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Inventarisatie EV-risicobronnen nabij plangebied Corellistraat 10
Op grond van de algemeen door gemeenten gehanteerde Signaleringskaart EV kan worden geconstateerd dat het plangebied Corellistraat 10 binnen de invloedzone ligt van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen en het tankstation met LPG, gelegen aan de Euterpelaan 33. De afstand van de perceelgrens van het plangebied tot de spoorlijn bedraagt circa 75 meter, tot het tankstation circa 80 meter.`De ligging van het plangebied binnen en ten opzichte van de van toepassing zijnde EV-risicocontouren is gevisualiseerd in figuur 5.11.

Figuur 5.11: Signaleringskaart EV, uitsnede plangebied en omgeving.



Spoorlijn

Het plangebied ligt binnen de EV-invloedzones van het Basisnet Spoor, zoals deze geldt voor de spoorlijn s'-Hertogenbosch – Nijmegen. De Signaleringskaart EV geeft aan dat de volgende gegevens van toepassing zijn op deze spoorlijn, ter hoogte van het plangebied:

- Het PR-plafond (10^{-6}) bevindt zich op een afstand van 0 meter van de spoorlijn.
- Het GR-plafond (10^{-7}) bevindt zich op een afstand van 4 meter van de spoorlijn.
- Het GR-plafond (10^{-8}) bevindt zich op een afstand van 29 meter van de spoorlijn.
- Een plasbrandaandachtsgebied is niet aanwezig.

Tankstation met LPG

LPG-autogastankstations vallen onder de werking van het Bevi. In de van toepassing zijnde Circulaire effectafstanden LPG tankstations is opgenomen dat voor zeer kwetsbare objecten, zoals ziekenhuizen en andere zorginstellingen, een effectafstand geldt van 160 meter. Voor overige (beperkt) kwetsbare objecten geldt een effectafstand van 60 meter. Bedrijfsgebouwen, voor zover zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, gelden in dit opzicht als beperkt kwetsbare objecten. Reguliere woningen vormen binnen dit EV-kader kwetsbare objecten. Tegen deze achtergrond geeft de Circulaire effectafstanden LPG tankstations aan dat zelfredzame personen vanaf 60 meter afstand in beginsel voldoende beschermd zijn tegen de mogelijke EV-effecten vanuit LPG-autogastankstations. Het plangebied Corellistraat 10 grenst op een afstand van circa 80 meter tot de bron van het LPG-tankstation en voorziet het plan in de realisatie van appartementen c.q. reguliere woningen alsmede ruimten voor arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijvigheid.

Advies Veiligheidsregio Noord-Brabant (Brandweer)

Op 5 september 2022 heeft de Veiligheidsregio Brabant Noord (Brandweer) op een eerdere conceptversie van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan per brief advies uitgebracht over het aspect externe veiligheid. Basis voor haar advies vormt het gegeven dat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de spoorlijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch,

waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation aan de Euterpelaan 35. Kort samengevat geven artikel 8 BEVT en artikel 13 BEVI aan dat het groepsrisico (GR) verantwoord dient te worden.

Artikel 8 BEVT
In artikel 8 BEVT wordt aangegeven dat in het ruimtelijk besluit over ontwikkelingen binnen 200 meter van spoorlijn deel uitmakend van het Basisnet een verantwoording over het groepsrisico moet worden opgenomen. Afhankelijk van hoogte en/of de toename van het groepsrisico kan eventueel worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Artikel 13 BEVI
In artikel 13 BEVI wordt aangegeven dat in het ruimtelijk besluit over ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een LPG tankstation (150 meter) een volledige verantwoording over het groepsrisico moet worden opgenomen. Het oprichten van 201 appartementen en 2.032 m^2 bvo voor werken en voorzieningen leidt tot een toename van (ruw geschat) circa 300 personen ten opzichte van de bestaande situatie. Voor beide GR-verantwoordingen geldt dat een advies van de Veiligheidsregio noodzakelijk is.

Het navolgende vormt een weergave van het gegeven advies, dat start met een korte beschrijving van relevante scenario's, de effecten in het plangebied. Vervolgens volgen een beoordeling over de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Tot slot komt de Veiligheidsregio Brabant Noord (Brandweer) met een concreet advies, gericht op het nemen van maatregelen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

Scenario's
De relevante scenario’s in relatie tot het plangebied zijn: een BLEVE en een toxische wolk. In algemene zin geldt dat de kans op het plaatsvinden van dit type incidenten als gevolg van veiligheidsmaatregelen rondom het vervoer bijzonder klein is.

BLEVE
Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen of door een hoge mechanische impact de tankwand verzwakt en bezwijkt. Brandbaar gas komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Het slachtoffer en schadebeeld is afhankelijk van de afstand tussen incidentlocatie en het plangebied.

Toxische wolk
Een toxische wolk wordt veroorzaakt door een mechanische impact op de tank als gevolg van bijvoorbeeld een ontsporing Hierdoor ontstaat een gat in de tank waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreidt. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof. Indien personen binnen schuilen is de kans op het ontstaan van letaal of ernstig letsel beperkt.

Beoordeling zelfredzaamheid
Beide risicobronnen (spoor en LPG tankstation) liggen aan weerszijde van het plangebied. Dit betekent dat men afhankelijk vanaf de BLEVE-locatie in een andere richting moet vluchten. De Veiligheidsregio Brabant Noord (Brandweer) constateert echter dat er voldoende mogelijkheden zijn om het plangebied in verschillende richtingen te ontvluchten. Ook ligt het plangebied binnen het bereik van een WAS-sirene (waarschuwing- en alarmeringssysteem) en kunnen alarmering en instructies ook via NL Alert en andere social media worden gegeven.

Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. Nieuwe gebouwen bieden als gevolg van energieprestatie een prima bescherming tegen het binnen dringen van toxische stoffen. Het is wel van belang dat ventilatieopeningen afgesloten kunnen worden. Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag worden aangenomen dat de mate van zelfredzaamheid van de personen binnen het plangebied voldoende is.

Beoordeling bestrijdbaarheid

- Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een incident, zijn de opkomsttijd, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van belang. De opkomsttijd van de brandweer bedraagt circa 6 minuten. Het plangebied kan via twee onafhankelijke routes bereikt worden. Indien met de inrichting van het plangebied rekening wordt gehouden met de richtlijnen, beschreven in de Handreiking bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen is er ook sprake van voldoende bereikbaarheid voor de hulpdiensten binnen het plangebied.
- Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.
- Tankwagens die LPG aanleveren zijn voorzien van een isolerende bekleding. Dit betekent dat afhankelijk van de vulgraad van de tank een explosie na 75 minuten kan plaats vinden. De brandweer zal om deze reden een redelijke tijd hebben om de tank te kunnen koelen en het gebied te ontruimen. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als goed beoordeeld.
- Spoorketelwagons zijn niet voorzien van een isolerende bekleding. Een BLEVE als gevolg van een mechanische impact op de tankwand is niet te bestrijden. Een BLEVE als gevolg van een hoge hittestraling kan na 15 minuten plaats vinden. Het is niet mogelijk om binnen dit tijdsbestek een effectieve koeling te starten. Om deze reden zullen de hulpdiensten defensief optreden. De bestrijdbaarheid voor dit scenario wordt als slecht beoordeeld.

Advies

Omdat de risicobronnen op beperkte afstand aan weerszijde van het plangebied liggen leiden bouwkundige maatregelen of een andere indeling van het plangebied niet tot een verbetering van de veiligheid in het plangebied. Dit feit in combinatie met de beoordelingen volgt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de zelfredzaamheid in het plangebied. In dit kader worden de volgende punten genoemd:

- De individuele woningen worden waarschijnlijkheid van een eigen ventilatieunit worden voorzien. De bewoners moet bekend zijn op welke manier hun unit uit schakelen is. In het technisch ontwerp van de ventilatieunits moet rekening worden gehouden dat dit op een simpele eenvoudige manier mogelijk is, bijvoorbeeld middels een schakelaar of het verwijderen van een stekker.
- Er is sprake van twee verschillende handelingsperspectieven, vluchten versus binnen blijven én er is sprake van twee verschillende vluchtroutes. Het is van belang om de aanwezige personen te wijzen op de verschillende handelingsperspectieven en voorkeurs vluchtroute bij een dreigende BLEVE en bij een toxische wolk. Informeer de toekomstige bewoners actief over de risico's en het handelingsperspectief. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbieden van een informatiebrief/meterkastkaart door de ontwikkelende partij aan (potentiële) kopers / huurders. De bewoners zijn zich bewuster van het risico en weten beter hoe te reageren op een dreiging. Dit heeft een positief effect op het veiligheidsbewustzijn en de mate van zelfredzaamheid.

Tot slot richt het advies zich tot de gemeente Oss, wanneer de Veiligheidsregio Brabant Noord (Brandweer) stelt dat belangrijke veiligheidswinst bereikt kan worden door het saneren van het LPG tankstation. Hiermee vervallen de risicocontouren rondom het LPG tankstation en de veiligheidscontouren liggend aan de route waarover LPG wordt aangevoerd. Dit betekent dat bij de toekomstige ontwikkeling van delen van het Euterpepark er geen rekening meer hoeft te worden gehouden met externe veiligheidsrisico's in relatie met het vervoer en de verlading van LPG over de weg. Ook de veiligheidssituatie voor de woningen en andere objecten liggend aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel verbetert hierdoor.

Kwantitatieve risicoanalyse (QRA)

Tot slot is in de periode mei-juni 2023 een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd voor het LPG-tankstation aan de Euterpelaan alsook voor het spoortraject Oss – Den Bosch. Het groepsrisico is in beide situaties berekend voor zowel de huidige als beoogde situatie. Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste bevindingen en conclusies van deze QRA,

uitgevoerd door het ingenieurs- en adviesbureau Peutz. De volledige rapportage van Peutz is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Aanzet tot verantwoording van het groepsrisico
De QRA toont aan dat in de toekomstige situatie, na realisatie van het plan Corellistraat 10, sprake is van een lichte toename van het groepsrisico (alleen ten aanzien van het LPG tankstation). Het groepsrisico wordt zowel in de huidige als toekomstige situatie overschreden. Voor het groepsrisico is geen harde norm opgesteld, maar geldt een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht. De verantwoording van het groepsrisico ligt bij alle betrokkenen (gemeente, Veiligheidsregio en initiatiefnemer), waarbij de eindverantwoording bij de gemeente ligt. Navolgend zijn maatregelen opgenomen voor de verantwoording van het groepsrisico, een en ander reeds in overeenstemming met het advies van de brandweer Brabant-Noord ("Advies: Ontwerpbestemmingsplan Corellisstraat 10 Oss" d.d. 5 september 2022).

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico
Bij een verantwoording van het groepsrisico (minimaliseren van de risico's, gemaakte afwegingen om het groepsrisico te verlagen) komen de volgende punten aan bod:

- *Bouwkundige maatregelen*

Tegen overdrukeffecten van een BLEVE zijn binnen het invloedsgebied van 150 meter van het LPG-tankstation geen maatregelen te nemen. Buiten de 150 meter kunnen bouwkundige maatregelen worden doorgevoerd om gebouwen beter te beschermen tegen de drukgolf van de BLEVE. Gezien de omvang van de risico’s en de hoge kosten van dergelijke maatregelen wordt dit niet haalbaar geacht.
Over het spoor kunnen toxische stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van deze stoffen is zodanig groot dat deze stoffen bij het ongewild vrijkomen het onderhavige plangebied kunnen bereiken (ook al in de huidige situatie). De aanwezigen dienen hiervan op de hoogte te zijn. Aanwezige ventilatiesystemen in de nieuwbouw dienen in geval van het vrijkomen van deze stoffen derhalve centraal (per gebouw) afgeschakeld te kunnen worden.

- Zelfredzaamheid en ontvluchting

De beoogde woningen en commerciële c.q. werkruimten zijn bestemd voor een brede doelgroep personen. Er wordt aangenomen dat er binnen de nieuwbouw in zeer beperkte mate personen met een lichamelijke of geestelijke beperking zonder begeleiding aanwezig zullen zijn. Er zal aldus geen sprake zijn van een concentratie van zogenaamde “verminderd zelfredzame” personen. Dit betekent dat personen die aanwezig zijn zelfstandig kunnen vluchten ten tijde van een ongeval met LPG. Het nieuwbouwplan dient zodanig ontworpen te zijn dat vluchten van de bron af mogelijk is.

- Hulpverlening

Belangrijk bij een ongeval met brandbare gassen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de calamiteit aanwezig is om deze te bestrijden. De hulpdiensten kunnen het LPG-tankstation middels meerdere toegangswegen bereiken. Ook zijn er voldoende opstelplaatsen (openbare wegen) beschikbaar voor de hulpdiensten. Ook de nieuwbouw is goed bereikbaar voor hulpverleningsdiensten. Middels meerdere wegen is de nieuwbouwlocatie bereikbaar.

- Organisatorische mogelijkheden

De toekomstige aanwezigen dienen op de hoogte worden gebracht van de aanwezige risico’s en hoe te handelen bij een incident. Hierbij zal aandacht moeten worden besteed aan de ontruiming (het ontvluchten) van de gebouwen.

Beoordeling en conclusie
De nieuwbouw van het plan Corellistraat 10 dient als beperkt kwetsbare object te worden beoordeeld. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico van zowel het spoor als het LPG-tankstation kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarde. Ten

aanzien van het groepsrisico kan worden geconcludeerd dat de invloed van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor zo beperkt is dat het groepsrisico als gevolg van de nieuwbouw niet wijzigt en onder de oriëntatiewaarde is gelegen. Ten aanzien van het LPG-tankstation is een geringe invloed op het groepsrisico berekend. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie wordt de oriëntatiewaarde overschreden. In de toekomstige situatie is sprake van een toename van het groepsrisico. In de uitgevoerde QRA is voor enkele aspecten, in het verlengde van het reeds gegevens advies van de brandweer, een nadere toelichting gegeven ter onderbouwing van het groepsrisico. De eindverantwoording is een taak van het bevoegd gezag.

Conclusie
Het aspect Externe Veiligheid vormt in beginsel geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.8 Straling

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

Toetsing plan Corellistraat 10
Ten noorden van het plangebied Corellistraat 10, op een afstand van circa 1,8 kilometer, bevindt zich een hoogspanningsleiding. Deze is ruimschoots gelegen buiten het invloedsgebied c.q. de beleidsmatig vastgelegde zone van 80 meter voor een bovengrondse hoogspanningslijn.

Conclusie
Het aspect Straling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.9 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Toetsing plan Corellistraat 10
In september 2022 verscheen het verkennend- en eindsituatie bodemonderzoek en asbestonderzoek in bodem, zoals uitgevoerd binnen het plangebied Corellistraat 10. Het *verkennend bodemonderzoek* had als doel om inzicht te verkrijgen in de vraag of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem. Het onderzoek wordt zodanig uitgevoerd, dat een milieuhygiënische beoordeling kan worden gegeven ten aanzien van het (toekomstige) gebruik van de locatie. Het *eindsituatie bodemonderzoek* had als doel het bepalen van de bodemkwaliteit na het beëindigen van de laboratoriumactiviteiten, zodanig dat een vergelijking kan worden gemaakt met de eerder vastgelegde nulsituatie. Door de resultaten van het eindsituatie bodemonderzoek te vergelijken met die van het nulsituatie bodemonderzoek wordt (zo mogelijk) vastgesteld of en in hoeverre in

de tussenliggende periode de bodemkwaliteit is aangetast. Tot slot was het doel van het *verkennend asbestonderzoek in bodem* om vast te stellen of de eerder gedane verdenking van bodemverontreiniging met asbest terecht is.

Verkennend- en eindsituatie bodemonderzoek
Tijdens het veldwerk is gebleken dat het bodemprofiel tot de geboorde diepte van maximaal 3,70 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit siltig fijn tot grof zand. Bij zintuiglijk onderzoek zijn bijmengingen met puin, baksteen, kolengruis en/of grind waargenomen. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal. De grondwaterstand is waargenomen op een diepte van 1,72, 1,79 en 1,82 m-mv. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat in de grondmengmonsters en in de grondwatermonsters ter plaatse van de voormalige laboratoriumschool voor het eindsituatie bodemonderzoek, geen verhoogde gehalten zijn aangetoond van onderzochte parameters. In de bovengrond onder het pand van de voormalige laboratoriumschool is een licht verhoogd gehalte aan DDD aangetoond. Het betreft een marginale overschrijding van de achtergrondwaarde. In de overige grondmengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond van onderzochte parameters. De gemeten gehalten aan DDT/DDD/DDE in de overige bovengrondmonsters liggen beneden de achtergrondwaarde. In het grondwater is geen chloormethaan oftewel Freon 40 aangetoond.

Asbestonderzoek
Waar tijdens het veldwerk (geringe) puinbijmengingen zijn aangetroffen zijn inspectiegaten gegraven. In de bodem (0,00-0,70 m-mv) is met de visuele inspectie van de opgegraven grond geen asbestverdacht materiaal aangetoond. In de grond uit de inspectiegaten zijn geringe hoeveelheden baksteenpuin en plaatselijk ook resten cement aangetroffen. De kans op aanwezigheid van asbest is op basis van de veldwaarnemingen laag ingeschat. Er zijn twee mengmonsters samengesteld op basis van de ruimtelijke verdeling van de monsterpunten. In geen van beide mengmonsters is asbest aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de hypothese ‘verdacht’ voor bodemverontreiniging met OCB slechts gedeeltelijk wordt bevestigd. Onder het schoolpand is een licht verhoogd gehalte DDD gemeten. De overige gemeten gehalten aan DDT/DDE/DDD liggen beneden de achtergrondwaarde. In het grondwater is geen chloormethaan (freon 40) aantoonbaar. Afgezien van de enkele lichte achtergrondwaarde overschrijding voor DDD zijn in de grond op locatie geen verontreinigingen aangetoond. Ook in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Resumerend wordt de locatie geschikt geacht voor de beoogde bestemming.

Conclusie
Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.10 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate de betreffende ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde ‘vasthouden – bergen – afvoeren’ (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken en het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Watertoets
Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. De watertoets is vooral van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem en wordt dit systeem meer belast. Om deze ongewenste belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht.

Waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater in Oss, heeft in het Waterbeheerplan 2022-2027 als missie opgenomen: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten'. Gekoppeld aan het creëren van een goede balans in water conserveren en afvoeren brengt deze missie met zich mee dat in bebouwd gebied schoon regenwater zo veel mogelijk wordt vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem.

Het Waterschap hanteert als regel dat voor plannen met een (toename van het) verhard oppervlak van maximaal 500 m^2, groene daken en afkoppelplannen van maximaal 10.000 m^2 een vrijstelling geldt voor de realisatie van de compensatie. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m^2 en 10.000 m^2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt dan de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3).
Bij plannen met een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m^2 wordt er samen met betreffende initiatiefnemer en de gemeente bekeken hoe er compensatie kan plaatsvinden.
Als het gaat om typen van compensatievoorziening geeft het Waterschap aan dat deze voorziening bijvoorbeeld kan bestaan uit een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, infiltratieriool of een verlaagd maaiveld.

Toetsing plan Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 brengt met zich mee dat bestaande opstallen worden gesloopt en aanwezige verhardingen worden verwijderd. Op de vrijgekomen gronden zal vervolgens nieuwe bebouwing worden gerealiseerd en nieuwe verharding worden aangelegd. Het oppervlak aan bebouwing en verharding in zowel de huidige als beoogde situatie is weergegeven in tabel 5.18.

Tabel 5.18: Bebouwing en verhard oppervlak in huidige en beoogde situatie.

HUIDIGE SITUATIE			NIEUWE SITUATIE		
Oppervlakte plangebied			**Oppervlakte plangebied**		
Labschool	9.983				
Van Dijk	3.942				
TOTAAL	**13.925**	**m²**	**TOTAAL**	**13.925**	**m²**
Bebouwd oppervlak (footprint)			**Bebouwd oppervlak (footprint)**		
Labschool	3953				
Van Dijk	3058				
TOTAAL	**7.011**	**m²**	**TOTAAL**	**4.165**	**m²**
			(waarvan 1.260 m² groene sedumdaken)		
Verhard oppervlak			**Verhard oppervlak**		
Labschool	2.760		Parkeren	2.050	
Van Dijk	884		Looppaden	2.350	
TOTAAL	**3.644**	**m²**	Verhoogde plint	500	
			Binnentuin verhard	870	
			TOTAAL	**5.770**	**m²**
Groen			**Groen**		
Labschool	3.270		Omgeving	2.730	
Van Dijk	0		Binnentuin groen	1.260	
TOTAAL	**3.270**	**m²**	**TOTAAL**	**3.990**	**m²**

Tabel 5.18 toont aan dat het totale oppervlak aan bebouwing en verhard terrein in de beoogde situatie gelijk is aan het oppervlak in de huidige situatie, zijnde 10.655 m². Per saldo leidt het plan Corellistraat 10 dan ook niet tot een toename van het verhard oppervlak. Compensatieplicht in het kader van de Watertoets is daarmee niet aan de orde.

Ondanks het gelijk blijvende oppervlak aan verharding kan worden gesteld dat het plan Corellistraat 10 tot een verbetering leidt van de waterhuishoudkundige situatie. Dit vanwege het gegeven dat het plan onder meer voorziet in een verruiming van het oppervlak aan groen met circa 720 m², waaronder de aanleg van een groene binnentuin. Binnentuinen worden in het waterbeheerplan van het Waterschap, al dan niet in de vorm van (groene) vegetatiedaken, beoordeeld als onverhard oppervlak. Tot slot wordt met de realisatie van circa 1.260 m² aan groene sedumdaken (circa 30% toekomstig bebouwd oppervlak) impliciet bijgedragen aan het verruimen van het oppervlak aan groen.

Conclusie
Het aspect Water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom

vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe zij daarmee denken om te gaan.

Het archeologisch beleid van de provincie Noord-Brabant is onder meer neergelegd op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het archeologisch beleid van de gemeente Oss is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. In 2015 heeft de gemeenteraad van Oss het huidige archeologiebeleid vastgesteld. Onderdeel van deze vaststelling is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziende archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss'. In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoek plicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Toetsing plan Corellistraat 10
Het plangebied Corellistraat 10 heeft op grond van de archeologische beleidskaart in beginsel een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor gebieden met deze verwachtingswaarde dat er (in beginsel) een onderzoekverplichting is bij projectgebieden groter dan 100 m^2 binnen een aaneengesloten, onverstoord gebied van 0,5 ha en bij bodemingrepen dieper dan 30 m.
In de Toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan Oss 2013' wordt onder het aspect Archeologie geconstateerd dat dit bestaande gebied nagenoeg geheel bebouwd en dus reeds verstoord is. Aansluitend wordt geconcludeerd dat daarmee de archeologische verplichting vevalt.

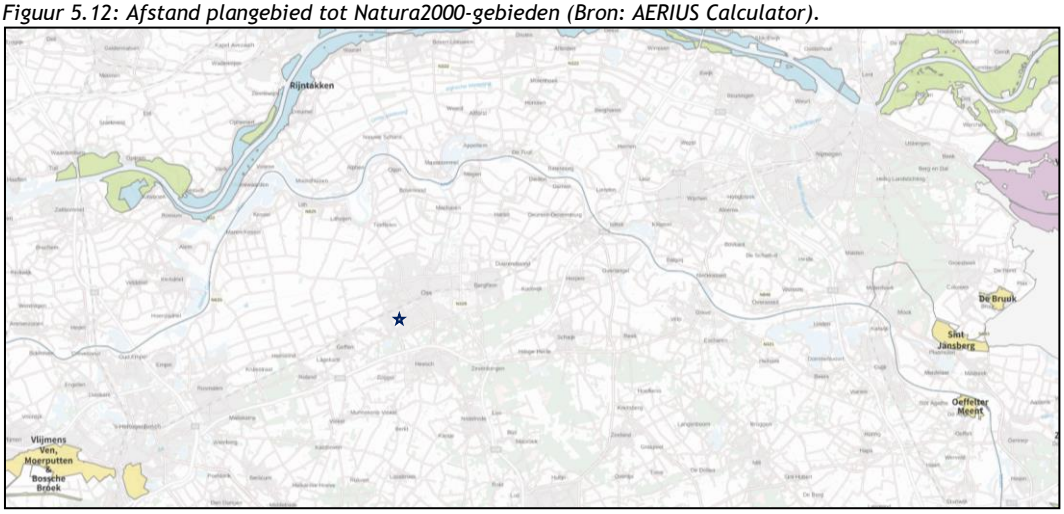
Conclusie
Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.12 Natuur

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale regeling van de natuurbescherming, met als uitgangspunt de Europese regelgeving. In de Wnb is nog steeds sprake van gebieds- en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

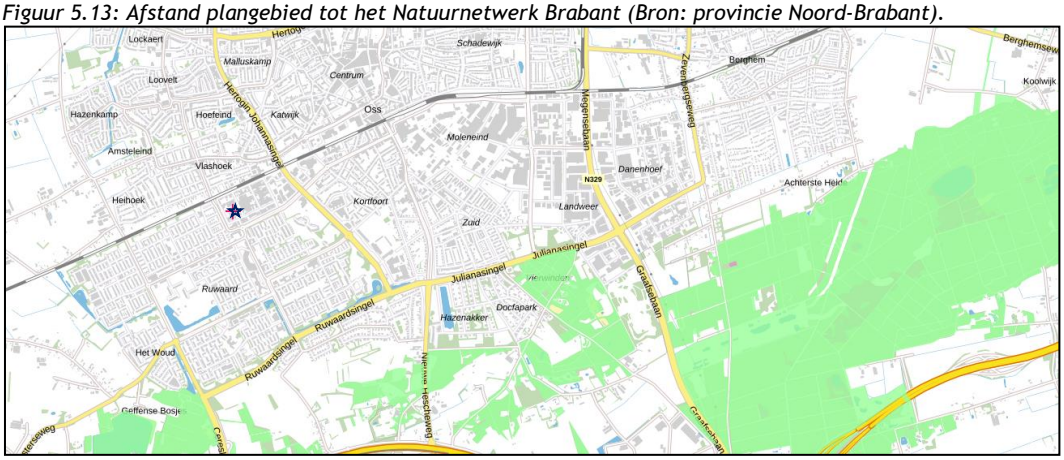
Toetsing plan Corellistraat 10
Gebiedsbescherming
Het plangebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt ten noorden van het plangebied op circa 11 km afstand. Op grotere afstand (circa 16 km) ligt het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven Moerputten & Bossche Broek'.

Figuur 5.12: Afstand plangebied tot Natura2000-gebieden (Bron: AERIUS Calculator).



Het plangebied Corellistraat 10 ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De dichtstbij gelegen NNB-percelen bevinden zich op circa 1,5 km van het plangebied.

Figuur 5.13: Afstand plangebied tot het Natuurnetwerk Brabant (Bron: provincie Noord-Brabant).



<u>*Natura2000 versus stikstofdepositie*</u>

Natura2000 versus stikstofdepositie In 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de 70 voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder (recreatie)woningbouw, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de ‘passende beoordeling’) van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

Op 9 oktober 2019 verscheen vanuit BIJ12, de uitvoeringsorganisatie voor de 12 provincies, de publicatie dat nieuwe beleidsregels zijn vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wnb. Concreet kunnen er vanaf 11 oktober 2019 weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten

niet leiden tot een stijging en in veel gevallen feitelijk tot een daling van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het PAS nu van tevoren moet worden aangetoond dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen. Samengevat betekent dat (onder meer) dat initiatiefnemers, die aan kunnen tonen dat hun projecten per saldo geen stikstof uitstoten of aan kunnen tonen dat deze geen significante effecten op Natura 2000-gebieden hebben, weer vergund kunnen worden.
Tot slot is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer 3 resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura-2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft onder meer de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering maakte een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. De vrijstelling gold voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de zaak Porthos echter de partiële vrijstelling van tafel geveegd. Dit betekent dat bij het maken van een stikstofberekening (AERIUS) voor de gebruiksfase van projecten, tevens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten meegenomen zullen moeten worden.

AERIUS Calculator
Om voor afzonderlijke projecten het effect op Natura 2000-gebieden aan te tonen is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Met dit rekeninstrument kan de uitstoot van stikstof/ammoniak en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. De uitkomst van de berekening geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft stikstof en ammoniak.
Op 21 november 2023 heeft Ad Fontem BV de AERIUS-berekening uitgevoerd voor het plan Corellistraat 10. De berekening is uitgevoerd met het vigerende programma AERIUS Calculator 2023.0.1 Hoewel er NOx en NH3 vrijkomt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, is door de uitvoering van de AERIUS berekening aangetoond dat dit niet leidt tot een meetbare depositie van NOx of NH3 in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. In zowel de aanleg- als gebruiksfase ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NOx of NH3 plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de realisatie en het gebruik van de nieuwe appartementen. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De rapportage AERIUS Calculator 2023.0.1 als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Soortenbescherming
Quickscan Flora & Fauna
In augustus 2018 is in het kader van de Wnb een quickscan Flora & Fauna binnen het plangebied uitgevoerd. Deze quickscan resulteerde in (met name) de volgende bevindingen:
- *Flora:* Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.
- *Vogels:* Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied.
- *Grondgebonden zoogdieren:* Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen echter voorkomen.
- *Vleermuizen:* Er zijn geen concrete verblijf- en/of voortplantingsplaatsen vastgesteld binnen het plangebied, maar deze zijn op basis van het veldbezoek ook niet uit te sluiten.
- *Amfibieën, reptielen en vissen:* Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde amfibiesoorten kunnen echter voorkomen.
- *Ongewervelden/ overige soorten:* Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

De quickscan Flora & Fauna toonde de noodzaak aan van een nader onderzoek naar vleermuizen. De rapportage van de quickscan, uitgevoerd door EcoTierra-ecologisch adviesbureau, is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Nader onderzoek vleermuizen
Conform wettelijk onderzoeksprotocol heeft in de perioden juni-juli en augustus-september 2021, een en ander conform het wettelijk vleermuisprotocol 2021. nader onderzoek plaatsgevonden naar de potentiële aanwezigheid van de volgende functies voor vleermuizen:
- Zomerverblijfplaats.
- Winterverblijfplaats.
- Kraamverblijfplaats.
- Paarverblijfplaats (gewone en ruige dwergvleermuis).
- Massa winterverblijfplaats (gewone dwergvleermuis).

Uit het nader onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen vaste rust- of voortplantingsplaats bezetten in de te slopen bebouwing. Als gevolg van de verbouwing van de gebouwen wordt geen vleermuis gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een vleermuis verstoord, beschadigd of vernield. Tevens vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en maakt het plangebied geen deel uit van een (essentiële) vliegroute van vleermuizen. Om de voorgenomen activiteiten uit te voeren, in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten, hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. De rapportage van het nader onderzoek vleermuizen, uitgevoerd door Natuurbank Overijssel, is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Conclusie
Het aspect Natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Desalniettemin geldt voor alle soorten een zorgplicht, hetgeen inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Het gaat dan bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in kwetsbare perioden zoals winterslaap, voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

5.13 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er vanuit het Rijk beperkingen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten in relatie tot het defensiebelang zijn:
- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Toetsing plan Corellistraat 10
Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 m boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend. Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

Conclusie
Het aspect Defensie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.14 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapprt (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.-(beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ten aanzien van woningbouw is in het Besluit m.e.r. een koppeling gelegd met de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

Toetsing plan Corellistraat 10
Het plan Corellistraat 10 kan worden gezien als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. De hierbij van toepassing zijnde aspecten komen inhoudelijk aan bod in voorliggende Toelichting.

Conclusie
Voorliggende Toelichting geeft inhoudelijk invulling aan de aspecten, zoals die aan de orde komen in een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aanvullend op voorliggend bestemmingsplan is voor het plan Corellistraat 10 een separate 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten.

6 TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Algemeen

De in hoofdstuk 3 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

6.2 Regels

Opbouw
In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels
Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels
De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving
De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels
In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).

Afwijken van de gebruiksregels
Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen.

Wijzigingsregels
In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

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

Algemene bouwregels
In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen.

Algemene gebruiksregels
Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin.

Algemene aanduidingsregels
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels in de vorm van gebiedsaanduidingen voor het plangebied beschreven.

Algemene afwijkingsregels
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Ten behoeve van het behoud van in het plan voorkomende waarden is de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een vergunning gebonden (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Bestemmingen
Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en proceduregels) en de overgangs- en slotregels, is de volgende bestemming in dit plan opgenomen:

Bestemming 'Gemengd'
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor de functie wonen in combinatie met lichte bedrijvigheid, bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, passend bij de woonfunctie. Daarnaast is binnen deze bestemming de vestiging mogelijk van horeca (categorie 3) en een Sport Medisch Centrum. Naast de hoofdfuncties zijn nutsvoorzieningen en ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

Er is een afwijkingsmogelijkheid en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor flexibiliteit in functies binnen het plan.

7 HANDHAVING

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd. Het uitgangspunt voor handhaving is:
Elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:
- Het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels.
- Het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken.
- Zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:
- Het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes.
- Nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving. Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit. In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. De gemeente geeft hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee meer recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

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

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan te worden aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Met het oog op artikel 6.12 Wro is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn middels een tussen de gemeente en de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst.

Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar en wordt geconcludeerd dat het kostenverhaal verzekerd

9 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Maatschappelijke aspecten

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gelijktijdig met dit wettelijke vooroverleg vindt ook de publieke inspraak plaats.

In januari 2022 is de gebiedsvisie Euterpepark vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. Hierin is het voorliggende plan Corellistraat 10 impliciet opgenomen. De totstandkoming en vaststelling van deze gebiedsvisie heeft mede plaatsgevonden aan de hand van een omgevingsdialoog met de inwoners van Oss.

Omgevingsdialoog
Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd, conform de 'Handreiking omgevingsdialoog' van de gemeente Oss. Er is op 4 juni 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij een ruime cirkel ten opzichte van het plangebied is aangehouden voor wat betreft het verzenden van uitnodigingen. De opmerkingen die die avond zijn gemaakt zijn beantwoord en toegezonden aan de aanwezigen. Hiermee heeft er een passende omgevingsdialoog plaatsgevonden. De uitgevoerde omgevingsdialoog is als bijlage opgenomen bij deze Toelichting.

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

Provincie Noord-Brabant
In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan op 10 oktober 2022 voorgelegd aan de provincie. De reactie was dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Waterschap Aa en Maas
Het waterschap heeft op 24 april 2023 aangegeven dat er geen ruimtelijke waterschapsbelangen van toepassing zijn in het plangebied. Het waterschap heeft dan ook geen opmerkingen.

Veiligheidsregio Brabant-Noord
De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 5 september 2022 het volgende advies gegeven:

Omdat de risicobronnen op beperkte aftstand aan weerszijde van het plangebied liggen leiden bouwkundige maatregelen of een andere indeling van het plangebied niet tot een verbetering van de veiligheid in het plangebied. Dit feit i.c.m. de beoordelingen volgt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de zelfredzaamheid in het plangebied. Hiertoe worden de volgende punten genoemd:

- De individuele woningen worden waarschijnlijkheid van een eigen ventilatieunit voorzien. De bewoners moet bekend zijn op welke manier hun unit uit schakelen is. In het technisch ontwerp van de ventilatieunits moet rekening worden gehouden dat dit op een simpele eenvoudige manier mogelijk is bijvoorbeeld d.m.v. een schakelaar of het verwijderen van een stekker.

- Er is sprake van twee verschillende handelingsperspectieven, vluchten versus binnen blijven *é*n er is sprake van twee verschillende vluchtroutes Het is van belang om de aanwezige personen te wijzen op de verschillende handelingsperspectieven en voorkeurs vluchtroute bij een dreigende BLEVE en bij een toxische wolk.
- Informeer de toekomstige bewoners actief over de risico's en het handelingsperspectief. Dit kan bijv. door het aanbieden van een informatiebrief/meterkastkaart door de ontwikkelende partij aan (potentiële) kopers/huurders Deze informatie kan worden meegewogen in het besluit om zich hier te vestigen. De bewoners zijn zich bewuster van het risico en weten beter hoe te reageren op een dreiging. Dit heeft een positief effect op het veiligheidsbewustzijn en de mate van zelfredzaamheid.
- Belangrijke veiligheidswinst kan bereikt worden door het saneren van het LPG tankstation. Hiermee vervallen de risicocontouren rondom het LPG tankstation en de veiligheidscontouren liggend aan de route waarover LPG wordt aangevoerd. Dit betekent dat bij de toekomstige ontwikkeling van delen van het *Euterpepark* er geen rekening meer hoeft te worden gehouden met externe veiligheidsrisico's in relatie met het vervoer en de verlading van LPG over de weg. Ook de veiligheidssituatie voor de woningen en andere objecten liggend aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel verbetert hierdoor.
- Uit de gebiedsvisie blijkt onderwerpen als klimaatadaptie, duurzaamheid en de energietransitie belangrijke thema's zijn bij de transformatie van het gebied. Wij ondersteunen initiatieven graag en kunnen adviseren over de (nieuwe) risico's en maatregelen die genomen kunnen worden om ook veiligheidsaspecten in het ontwerp mee te kunnen nemen.

Wijkraad Ruwaard
De wijkraad Ruwaard is geïnformeerd over het bestemmingsplan.

Inspraak
De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om het samenvoegen van twee bouwpercelen en de activiteit kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten bij een woning.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van donderdag 22 juni 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op woensdag 21 juni 2023 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website.

Er zijn 5 zienswijzen naar voren gebracht. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

In voorliggende Toelichting is een aanvulling aangebracht binnen het onderwerp ‘Hoogteopbouw en hoogteaccenten’ in relatie tot de ruimtelijke opbouw van het beoogde Euterpepark. Deze is tevens opgenomen en benoemd in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

9.2 Procedurele aspecten

Na vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad van Oss wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.