BESTEMMINGSPLAN
Raadhuislaan Noord - Oss - 2024

Toelichting

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Bestemmingsplan Raadhuislaan-Noord-Oss – 2024

Vastgesteld

Toelichting

Gemeente Oss,

September 2024

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 8
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie 10
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader 12
4.1 Wettelijk kader 12
4.2 Rijksbeleid 14
4.3 Provinciaal beleid 15
4.4 Gemeentelijk beleid 18
Hoofdstuk 5 Verantwoording 24
5.1 Programma 24
5.2 Omgevingsaspecten 29
5.3 Milieuaspecten 48
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels 64
6.1 Algemeen 64
6.2 Regels 64
Hoofdstuk 7 Handhaving 67
7.1 Beleidskader 67
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 67
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 68
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 69
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 70
9.1 Omgevingsdialoog 70
9.2 Vooroverleg 70
9.3 Inspraak 71
9.4 Zienswijzen 71

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Raadhuislaan-Noord-Oss – 2024

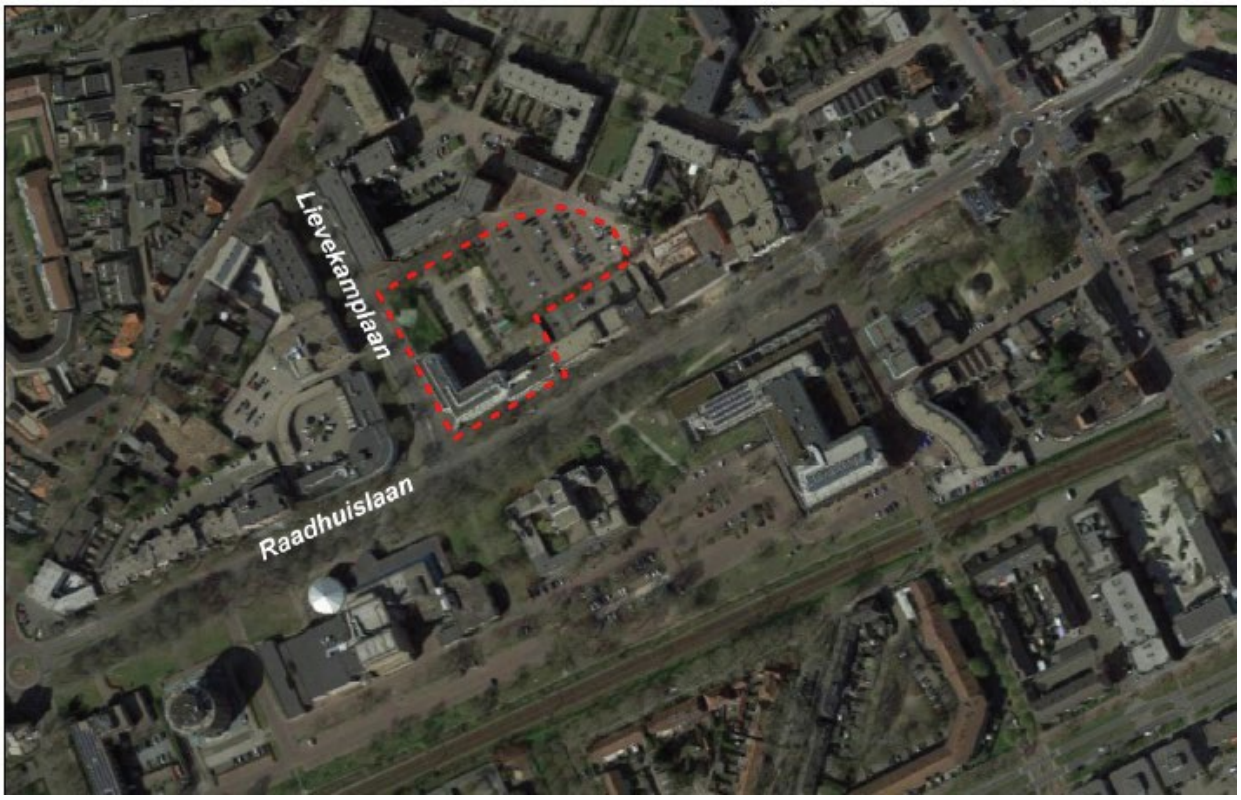
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oss heeft in samenwerking met vastgoedontwikkelaar AM B.V. de plannen uitgewerkt voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige belastingkantoor in Oss (plan Linck). Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op deze locatie aan de Raadhuislaan/Lievekamplaan 198 appartementen en 1000 m^2 aan commerciële functies te realiseren.

1.2 Plangebied

De locatie betreft het belastingkantoor met achtergelegen parkeerterrein. Dit gebied wordt begrensd door de Raadhuislaan aan de zuidzijde, de Lievekamp aan de westzijde en de Maasvallei aan de noord- en oostkant. Het betreft de percelen met kadastrale aanduiding “Gemeente Oss, sectie E 4621 en sectie E 7513”.



Planbegrenzing

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan “Raadhuislaan-Noord-Oss-2024” geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan “Centrum-Oss-2013” dat op 26 september 2013 is vastgesteld.
De planontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen dit bestemmingsplan. De gronden waarop de ontwikkeling plaats zal vinden, hebben nu de bestemmingen “Kantoor” en “Verkeer en Verblijf”. Binnen de bestemming “Kantoor” zijn op deze locatie alleen “kantoren” en “dienstverlening” (en ondergeschikte voorzieningen) toegestaan. Binnen de bestemming “Verkeer en Verblijf” zijn – met uitzonderingen van een paar specifieke gevallen – geen gebouwen toegestaan. De woningen en de andere commerciële

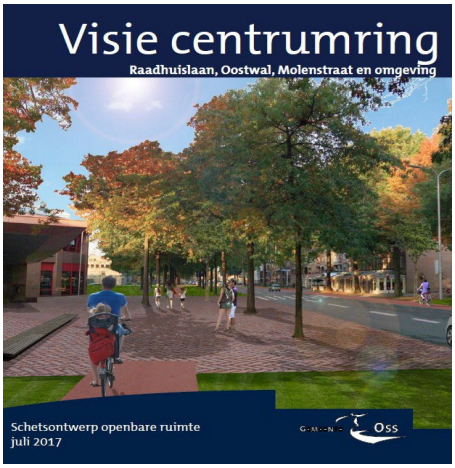
functies die in het voorliggende plan worden voorgestaan, passen daarom niet in het geldende bestemmingsplan.
Er moet daarom een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.
Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het huidige beeld van de locatie en omgeving wordt in sterke mate bepaald door de ontstaansgeschiedenis van de Raadhuislaan. Vanaf het einde van de jaren ’60 is de weg aangelegd als onderdeel van een geplande rondweg rond het stadscentrum, samen met de Lievekamplaan en Oostwal. In het toen nog agrarische gebied aan de rand van het centrum werd rondom de weg in de plannen ruimte gecreëerd voor een schaalsprong met nieuwe stedelijke functies. Onder andere een nieuw gemeentehuis, politiebureau, theater, waterschapskantoor, appartementen en ook het belastingkantoor kregen er een plek. In de ruimtelijke opzet is daarbij gekozen voor gesloten bouwblokken aan de noordzijde van de weg en meer losse (grootschalige) bebouwing in het groen aan de zuidzijde langs het spoor. Behalve voor deze nieuwe stedelijke voorzieningen kwam er in het gebied ook alle ruimte voor het parkeren, zowel aan de zuidzijde als aan de noordzijde in de Maasvallei.

Ontwikkeling Raadhuislaan, foto ca. 1981

Jarenlang heeft het gebied als kantoorlocatie goed gefunctioneerd, maar vanaf het begin van deze eeuw veranderde dat snel. Een aantal van de hier gevestigde functies hield op te bestaan, andere functies verhuisden naar locaties buiten Oss, zoals ook de belastingdienst. Resultaat was een steeds omvangrijker leegstand van kantoorpanden in de Raadhuislaan.
In 2013 was dit aanleiding om samen met alle betrokkenen (vastgoedeigenaren, ondernemers, bewoners) een perspectief te schetsen voor een vitale, duurzame toekomst: ‘Oss Avenue’. Een gezamenlijke visie om ruimte te maken voor andere functies (met ook pilots) en om de huidige dominante verkeersfunctie van de weg om te vormen naar meer verblijfskwaliteit en groen. De ideeën voor de openbare ruimte zijn daarna uitgewerkt in een in 2017 door de raad vastgestelde ‘Visie Centrumring’.



De vernieuwing van de Raadhuislaan heeft vanaf ca. 2010 vorm gekregen met onder andere de uitbreiding en modernisering van het Gemeentehuis, het Waterschapsgebouw en Museum Jan Cunen. De herbestemming van een kantoor tot appartementen (‘Heer van Oss’) is een recente laatste stap in deze ontwikkeling.

In 2017 heeft de gemeente het belastingkantoor verworven voor een volgende stap in de transformatie van het gebied. Samen met het achterliggende parkeerterrein de Maasvallei is dit een kans om het gebied een stevige impuls te geven. De kaders voor de gebiedsontwikkeling van deze locatie zijn vastgelegd in het ‘Ambitiedocument Raadhuislaan Noord’ (2021). Het document schetst de voorwaarden om te komen tot een stedelijke invulling met een goed gemixt woonprogramma en ruimte voor (commerciële) voorzieningen. Met als uitgangspunt: reuring aan de Raadhuislaan en rust aan de zijde van de Maasvallei. Het realiseren van een betere verbinding met het stadscentrum is onderdeel van de opgave.

Ondertussen worden ook aan de zuidzijde plannen uitgewerkt voor een flinke transformatie van de omgeving.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

Het plan Linck geeft concreet invulling aan de gewenste invulling van de locatie zoals geschetst in het 'Ambitiedocument Raadhuislaan Noord'. De voorgestelde opzet geeft een samenhangend ruimtelijk beeld met diverse gebouwen, een aantrekkelijke openbare ruimte, een woonprogramma met in totaal 198 appartementen (170 huur en 28 koop) en ruimte voor commerciële functies.

De gevraagde reuring aan de Raadhuislaan is vertaald in een stedelijke bebouwingswand met appartementen en in de plint en binnentuin 1000 m2 aan (commerciële) functies. Hierbij is ruimte voor dag- en afhaalhoreca, cultuur en ontspanning, kantoor, maatschappelijke functies, dienstverlening en bedrijven categorie 1 en 2.
De bebouwingshoogte sluit aan op de bestaande panden in de omgeving, maar maakt tegelijk ook een schaalsprong, onder andere met een hoogteaccent als onderdeel van de straatwand. Een ruime doorgang in deze wand maakt de gewenste verbinding tussen Raadhuislaan, Maasvallei en stadscentrum mogelijk.
De gevraagde rust is vertaald naar een meer ontspannen, groene invulling van de Maasvallei met een tweetal appartementgebouwen. De positie van de gebouwen is zo gekozen dat er doorzichten zijn en er een aantrekkelijke nieuwe looproute van het stadscentrum naar de Raadhuislaan ontstaat. De hoogte van de gebouwen is hier afgestemd op de bestaande bebouwingshoogtes in de omgeving.

Belangrijk onderdeel van het plan is de ontmoetingsfunctie voor bewoners, vertaald in een aantal gemeenschappelijke ruimtes, zowel in de groene ruimte op maaiveld als bovenin de woongebouwen. Die laatste zijn via loopbruggen onderling verbonden. Centraal in de groene buitenruimte is een stadskas voorzien als ontmoetingsruimte.

Het parkeren wordt voor een groot deel voorzien in een bovengrondse parkeergarage langs het spoor die in de toekomst mogelijk wordt gecombineerd met een grotere toekomstige parkeervoorziening als onderdeel van de gebiedsontwikkeling aldaar. Het andere deel van het parkeren wordt in een kelder onder de nieuwe bebouwing zelf opgevangen, ontsloten vanaf de Lievekamplaan. Omdat er geen grote parkeerkelder onder de hele locatie nodig is kan de openbare ruimte tussen de geplande gebouwen volwaardig biodivers en natuurinclusief worden ingericht. Dit past bij de gewenste uitstraling van de Maasvallei als groene oase in de stad.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan 'Raadhuislaan-Noord-Oss – 2024' voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grex-wet is daarom van toepassing. In hoofdstuk 8 wordt dit verder uitgewerkt.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"

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

Plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, moeten gemotiveerd worden vanuit de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De bepaling luidt (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening): "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie geldt voor woningbouwlocaties dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat voor commerciële functies 500 m^2 de ondergrens is.

Het plan Linck maakt de herontwikkeling van het voormalige Belastingkantoor mogelijk. Na de sloop van het voormalige kantoorpand, wordt op het perceel (inclusief het achtergelegen parkeerterrein) ruimte gemaakt voor 198 appartementen (waaronder 10 friendswoningen) en 1.000 m2 aan overige functies op de begane grond. Het voorliggende plan is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling.
De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van de stad Oss. De ladderverantwoording is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte. Een verzwaarde motivering is niet nodig.
In paragraaf 5.1 gaan we hier verder op in.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:
- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen

- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

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

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

Het onderhavige plan raakt geen van de belangen die in de Barro worden genoemd.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;

- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio’s in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;

- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Als het gaat om de toevoeging van woningen in Nederland geeft het Rijk in de NOVI 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 blijven. 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'.

Het met dit bestemmingsplan mogelijk te maken planvoornemen heeft geen directe betrekking op de nationaal geformuleerde belangen. Wel geeft het een passend antwoord op de structureel aanwezige vraag naar woningen, de behoefte aan ruimte voor werken en voorzieningen en een meer klimaatbestendige inrichting met duurzame energievoorziening dan het voormalige belastingkantoor in de huidige situatie kent.

Het planvoornemen is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen zoals geformuleerd in de NOVI.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Het planvoornemen is in lijn met de Brabantse Omgevingsvisie. Het voorziet namelijk in de basisopgaven ‘werken aan een slimme netwerkstad’ en ‘werken aan een concurrerende, duurzame economie’.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

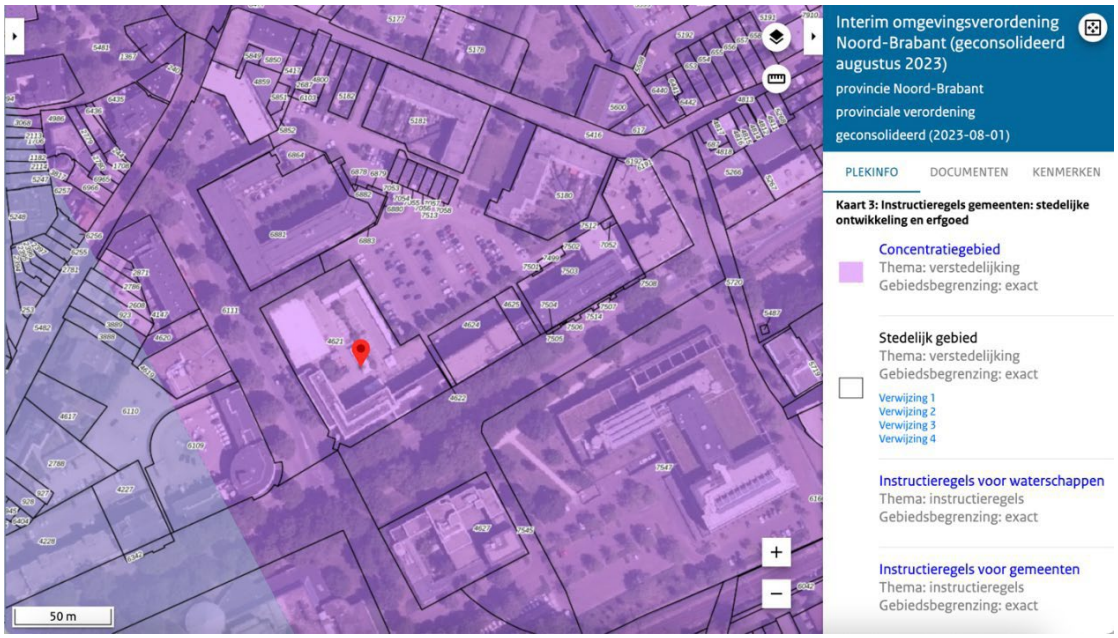
In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

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

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

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

Dit plan voor de Raadhuislaan ligt in de kern Oss, in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als ‘Stedelijk Gebied – Concentratiegebied’. Op de uitsnede van de kaart van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pin) hieronder is dit zichtbaar.



Op onderhavig planvoornemen is artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In dit artikel is geregeld dat ontwikkelingen die voorzien in de functie “Wonen, werken of voorzieningen” binnen het stedelijk gebied moeten zijn gelegen. Onderhavig initiatief, een (stedelijke) ontwikkeling die voorziet in de functies wonen, werken en voorzieningen, ligt in het bestaand stedelijk gebied.

Verder geldt dat het initiatief een duurzame stedelijke ontwikkeling moet zijn. Hiervoor gelden diverse criteria, namelijk:

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

Het planvoornemen geeft hieraan invulling, omdat het herontwikkeling van een bestaande binnenstedelijke locatie betreft met een programma waaraan behoefte is (zorgvuldig ruimtegebruik): woningen en ruimtes voor werken en voorzieningen. Daarbij geldt dat de omgeving niet hinderlijk is voor het planvoornemen of andersom (veilige en gezonde leefomgeving).
De ligging van het planvoornemen maakt het gebruik van duurzame energie goed mogelijk, omdat het in het bestaand stedelijk gebied is gelegen dat op het net is aangesloten en ook als eerste aangesloten zal blijven. Hemelwaterberging en -infiltratie is onderdeel van het planvoornemen (voldoende ruimte voor opvang water). Doordat het planvoornemen in het hart van het stedelijk weefsel op loop-/fietsafstand van voorzieningen en OV-haltes zoals een bus- en treinstation wordt ontwikkeld, kan gemakkelijk gebruik gemaakt worden van duurzame mobiliteitsoplossingen. Verder draagt het planvoornemen bij aan een duurzame, concurrerende economie. Zo maken niet alleen ruimtes voor werken en voorzieningen onderdeel uit van het planvoornemen, maar neemt door de toevoeging van woningen ook de behoefte hieraan op deze plek en de omgeving van het planvoornemen toe wat een positief effect heeft op de levensvatbaarheid ervan.

Verder is paragraaf 3.1.2 “Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies” van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en - voor zover het het landelijk gebied betreft - ook kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt - met uitzondering van kwaliteitsverbetering van het landschap, omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft - hieraan invulling gegeven.

Het plan is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Oss. Door een voormalige kantoorlocatie met buitenterrein te herontwikkelen voor 198 woningen (waaronder 10 friendswoningen) en 1000 m^2 aan ruimte voor werken en voorzieningen wordt niet alleen ruimtebeslag op een uitbreidingslocatie voorkomen (zorgvuldig ruimtegebruik), maar ontstaat ook een sterk verbeterde omgevingskwaliteit.

Ten aanzien van de te hanteren lagenbenadering kan worden gesteld dat de netwerklaag hier het meest onderscheidend is. Het planvoornemen:
- draagt bij aan karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp (het plangebied levert een bijdrage aan het creëren van een aantrekkelijk stedelijk klimaat aan de rand van het centrum van Oss);
- draagt bij aan het uitnutten/ontwikkelen van duurzame mobiliteit (het plangebied voegt een substantiële hoeveelheid programma toe in het hart van de stad waar OV-netwerken samenkomen);
- draagt door het toepassen van hoogteaccenten op passende plekken bij aan het voor de Raadhuislaan en omgeving beoogde stedelijke karakter;
- draagt bij aan versterking van de stedelijke groenstructuur (realisatie groen binnengebied dat openbaar is).

De uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is verder opgenomen in paragraaf 5.1.

Uit bovenstaande blijkt dat het planvoornemen niet in strijd is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:
- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

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.

Dit plan voorziet door intensivering in de vorm van herstructurering in de ontwikkeling van 198 appartementen (waaronder 10 friendswoningen) in diverse categorieën, typen en prijsklassen.
Er worden 170 huurwoningen gerealiseerd, waarvan er 108 onder de sociale huur en 52 onder middeldure huur vallen en 10 woningen als zogenaamd 'friendsconcept' worden uitgegeven. Daarnaast worden er 28 koopwoningen gerealiseerd in de middeldure en dure categorie. Hiermee wordt voorzien in de grote woningbehoefte die bestaat. Met de diversiteit en verschillende prijsklassen worden verschillende doelgroepen bediend. Het programma maakt het wonen in het plan ook aantrekkelijk voor ouderen en jongeren.

Het planvoornemen past in de structuurvisie. Via transformatie, sloop en nieuwbouw op een binnenstedelijke locatie wordt een passend antwoord gecreëerd op een structureel aanwezige vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen.

4.4.2 Wonen

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

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

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging

van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.

- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van enige extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken[1]. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Het onderhavige plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid. In zowel Structuurvisie als Woonvisie wordt aangegeven dat gestreefd wordt naar woningdifferentiatie en naar voldoende aanbod voor starters, ouderen en mensen met een laag- en middeninkomen. Met dit plan wordt een divers woningaanbod gerealiseerd dat ook geschikt is voor deze doelgroep. Het plan voorziet in een groot aandeel huurappartementen, waarvan 108 sociale huur. Daarnaast worden 28 koopwoningen gerealiseerd.

De verantwoording ten aanzien van het aspect Wonen is opgenomen in paragraaf 5.1.

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

4.4.4 Welstandsbeleid

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

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

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandsadvies wél verplicht.

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

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. Een welstandsadvies is dus niet verplicht.
Het plan is desondanks vrijwillig voorgelegd aan het Adviesteam Omgevingskwaliteit dat enkele suggesties heeft gedaan voor de verdere uitwerking van de plannen.

4.4.5 Detailhandel

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Het hiërarchische systeem kent het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum (recreatieve functie, aanbod op modisch gebied, versterking lokale en regionale positie). In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de ‘boodschappencentra’). Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd die zich buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering: bijvoorbeeld de wooninrichting op de woonboulevard.

Voor de wijken en buurten is het uitgangspunt dat de inwoners van Oss, waar het draagvlak het toelaat, beschikken over een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand van de woning. Hierbij wordt ingezet op een geconcentreerd voorzieningenaanbod in de winkelcentra.
Een moderne fullservice supermarkt is daarbij een randvoorwaarde om voldoende trekkracht en perspectief te genereren voor de overige dagelijkse voorzieningen.

In dit plan wordt geen zelfstandige detailhandel toegestaan, alleen ondergeschikte en productiegebonden detailhandel bij maatschappelijke of bedrijfsmatige activiteiten. Op die manier wordt de detailhandelsstructuur die gericht is op het concentreren van zelfstandige detailhandel in het stadshart en de wijk- en buurtcentra – om zo in deze centra leegstand te voorkomen en de aantrekkelijkheid en leefbaarheid te borgen – beschermd.

4.4.6 Horeca

In het Integraal Horecabeleidsplan zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken. Ruimtelijk gezien zijn de volgende uitgangspunten uit het horecabeleidsplan van belang:

- gestreefd wordt naar een clustering van horeca met andere publieksgerichte voorzieningen;
- gebieden met een overheersende woonfunctie zijn horecaluwe gebieden; het beleid is niet gericht op uitbreiding van de horecafuncties;
- in de gemengde gebieden met voorzieningen (wijk- en buurtcentra) en langs hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn, is horeca met een gebiedsgerichte functie toelaatbaar.
- voor de wijk- en buurtcentra gaat het vooral om daghoreca die zich richt op het winkelende publiek, zoals een lunchroom of cafetaria. In specifieke situaties kan bij voorzieningenclusters de vestiging van een café als gerichte buurtontmoetingsplek voorstelbaar zijn.

De bestaande horecavoorzieningen in de buurten en wijken liggen veelal aan de hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid is hier consoliderend, dat wil zeggen dat deze voorzieningen overwegend gehandhaafd kunnen blijven.

In het beleidsplan wordt verder aangegeven dat het streven erop is gericht om bij de actualisering van bestemmingsplannen de regels te standaardiseren aan de hand van standaardregels.
Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino (n.b. de definities in dit bestemmingsplan kennen een andere categorie-indeling).

In dit plan wordt uitgegaan van horeca van zeer beperkte omvang: beperkt in omvang (maximaal 250 m^2) en alleen daghoreca en afhaalhoreca. Op deze manier kan de horeca een bijdrage leveren aan de gewenste reuring aan de Raadhuislaan, maar blijft de impact op horecavoorzieningen in de omgeving beperkt.

4.4.7 Kantoren

Eind 2011 heeft de gemeenteraad de Kantorennota ‘Meer grip op de Osse Kantorenmarkt’ vastgesteld. Dit is een herziening van de gemeentelijke kantorennota uit 2008. Door de economische crisis was het wenselijk de berekeningen uit 2008 opnieuw tegen het licht te houden. Uit de nota van 2010 blijkt dat er binnen de gemeente Oss nog steeds behoefte is aan nieuwe kantoorruimte. Die behoefte is wel minder dan in 2008. Daaruit volgt dat duidelijke keuzes moeten worden gemaakt over locaties.

Waar in de nota van 2008 nog verschillende locaties (waaronder bedrijventerrein Euterpelaan) als geschikt voor kantoorontwikkeling werden genoemd, legt de nota uit 2010 de nadruk op het kiezen voor de beste locatie. In een veranderende kantorenmarkt is een centrum/stationslocatie het locatietype dat toekomstgericht is en het beste aansluit bij de wensen van de moderne kantoorgebruiker. Dit o.a. vanwege de dubbele bereikbaarheid, multifunctionaliteit en gebiedskwaliteit. Nieuwe kantoorontwikkelingen dienen plaats te vinden op centrum/stationslocaties.
Vanuit de beperkte behoefte betekent dit dat met het toestaan van kantoren op andere locaties terughoudend moet worden omgegaan, zeker gezien de geconstateerde versnippering van het Osse kantooraanbod.

In dit plan worden kantoren toegestaan. Het oppervlak neemt echter fors af ten opzichte van de oppervlakte die op basis van de huidige planologische situatie is toegestaan. Dit strookt ook met de tendens dat er minder behoefte is aan grotere panden voor de kantoorfunctie. Enige ruimte voor

kantooractiviteiten binnen het plangebied is echter wel gewenst. Door de centrale ligging biedt juist deze locatie mogelijkheden voor een goede invulling.

4.4.8 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

Vanwege deze verhouding met de woonomgeving staat het beleid het uitoefenen van een aan huis gebonden activiteit – met uitzondering van specifieke situaties – niet toe. In dit bestemmingsplan worden aan huis gebonden activiteiten dan ook niet toegestaan.

Hoofdstuk 5 Verantwoording

5.1 Programma

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de ontwikkeling aan de Raadhuislaan vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (paragraaf 4.1.2.). De ontwikkeling van het programma voor woningbouw in dit bestemmingsplan is nadrukkelijk afgestemd op de uitgangspunten van de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss, zoals eerder weergegeven. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken.

5.1.1 Wonen

Dit bestemmingsplan maakt de realisering van maximaal 198 woningen (waaronder 10 friendswoningen) mogelijk. Het programma bestaat uit:

- 108 appartementen goedkoop / sociale huur en 10 friendswoningen in de goedkope/middeldure huur [60%]
- 52 appartementen middeldure huur [26%]
- 28 appartementen vrije marktwaarde [14%]

In totaal valt 86% in de categorie betaalbaar.

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

Regionaal kader woningbouw

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

Over plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie wordt regionaal niet afgestemd. Deze worden jaarlijks met elkaar gedeeld.

Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Oss

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

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

** inventarisatie augustus 2023*

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

De woningbehoefte in het stedelijk gebied Oss-Berghem
De woningprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het stedelijke gebied Oss-Berghem zijn dit ook de kernen Geffen en Ravenstein. Voor het stedelijk gebied wordt uitgegaan van een behoefte met een bandbreedte van 5.900-6.600 woningen voor de periode 2023-2040. Uitgaande van een capaciteit van circa 4.500 woningen, is het nodig om nieuwe woningen toe te voegen om in de woningbehoefte te voorzien. Onderstaande tabel geeft dit weer (de concrete capaciteit is inclusief voorliggend plan).

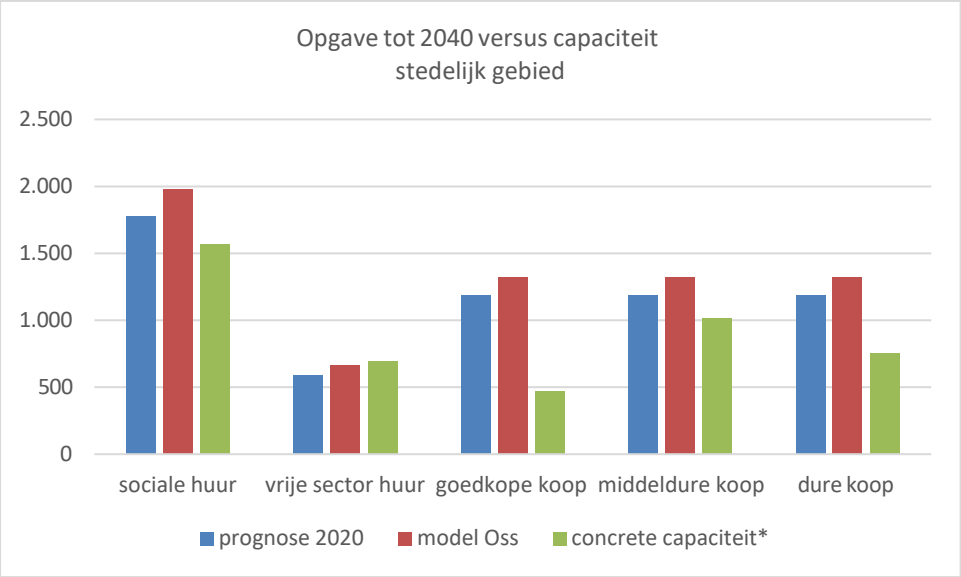
bandbreedte opgave woningvoorraad		**stedelijk gebied**	
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2023 t/m 2032	4229	4724	4489
2033 t/m 2039	1695	1875	0
Totaal 2022 t/m 2039	5.924	6.599	4.489

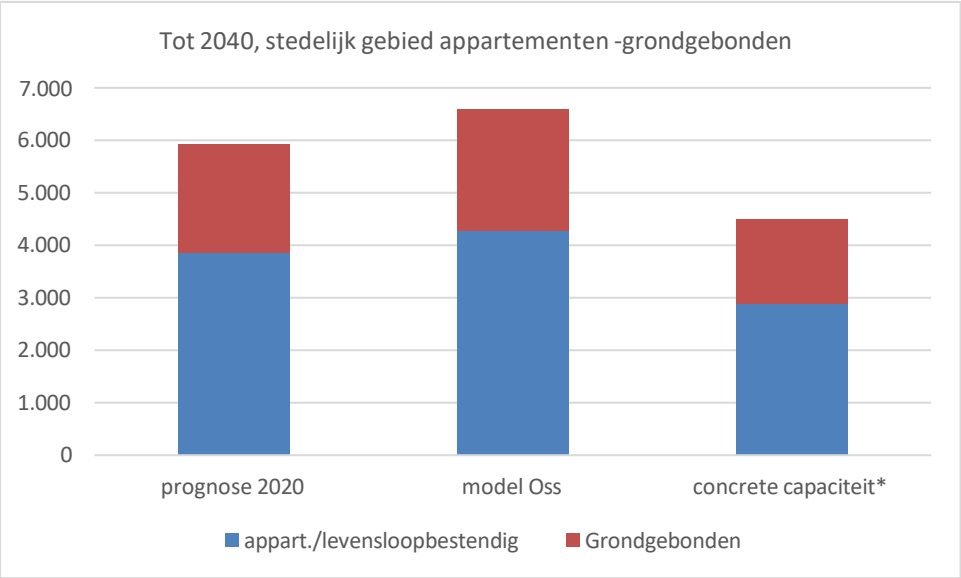
** inventarisatie augustus 2023*

De kwalitatieve behoefte
In de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss is een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en prijssegmenten[2]. De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen. Belangrijk is ook de betaalbaarheid van wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur.

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

Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.





Bovenstaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het stedelijk gebied Oss-Berghem weer versus de concrete capaciteit (bron: PFM Wonen Oss, 2023). Zichtbaar is een tekort in o.a. het betaalbare koopsegment en de sociale huur. Bij de programmering van plan Linck aan de Raadhuislaan is rekening gehouden met bovenstaande behoefteraming. Dit heeft geleid tot een gevarieerd woningprogramma met een diverse soorten huur en koopwoningen, zoals eerder bij de planbeschrijving weergegeven. Met de geschetste samenstelling voorziet het plan in de behoefte van verschillende doelgroepen, zowel in de huur als koop in verschillende woningtypen waaronder veel woningen in de sociale huursector. Ook wordt met een groot deel levensloopbestendige/ gelijkvloerse appartementen ingespeeld op de behoefte van oudere en kleinere huishoudens.

Conclusie
De ontwikkeling van 198 appartementen in plan Linck aan de Raadhuislaan in Oss sluit aan bij de woningbehoefte van gemeente Oss en in het bijzonder het stedelijk gebied Oss-Berghem – zowel naar omvang als naar type woningen. Daarmee is het programma verantwoord vanuit de Ladder voor

duurzame verstedelijking en sluit het plan aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

5.1.2 Commerciële functies

De 1000 m^2 die wordt gecreëerd in de plint en de binnentuin van het plan biedt ruimte aan kantoren, dienstverlening, maatschappelijke functies, horeca categorie 3, functies op het gebied van cultuur en ontspanning en bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Voor de functies kantoren en dienstverlening geldt een maximum oppervlak van 950 m2; voor de functies maatschappelijk en bedrijven geldt een maximum oppervlak van 500 m^2; voor horeca categorie 3 geldt een maximum van 250 m^2 en voor cultuur en ontspanning geldt een maximum van 350 m2. In de stadskas in de binnenruimte is nog ruimte voor 50 m^2 aan functies op het gebied van cultuur en ontspanning.
We kiezen bewust voor planologische ruimte voor verschillende functies op deze locatie. Het project maakt onderdeel uit van de Spoorzone. In het kader van de verstedelijkingsopgave streven we hier naar 'stedelijke interactiemilieus'. Dit zijn gebieden waar wonen, werken en recreëren in de nabijheid van elkaar kunnen plaatsvinden, op locaties die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer, fiets of te voet. In de praktijk kan de plint flexibel ingevuld worden met 1 of verschillende functies. We creëren ruimte voor die functies die goed passen in een gemengd stedelijk (woon)milieu, die bijdragen aan het realiseren van de gewenste levendigheid en die aansluiten bij het bereikbaarheidsprofiel (nabij NS-station en Stadscentrum).

<u>Kantoren en dienstverlening</u>
Voorheen bood het bestaande planologisch regime ruimte aan 3.339 m2 aan oppervlak dat benut kon worden voor kantooractiviteiten en dienstverlening. Per saldo is het oppervlak dat benut kan worden ten behoeve van deze functies af met minimaal 2.339 m2. Hiermee kan het project Linck - als het gaat om de kantoor- en dienstverleningsfunctie - feitelijk niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De behoefte aan grotere panden voor kantoren of dienstverlening is beperkt. Dat is ook mede aanleiding voor deze herontwikkeling. Desondanks is het wel belangrijk dat er enige ruimte blijft bestaan voor kantoor- en dienstverleningsactiviteiten in het plangebied. Door de centrale ligging aan de rand van het Stadshart en op korte afstand van NS-station Oss is de Raadhuislaan een zeer gunstige vestigingslocatie voor bedrijven in de kantoor- of dienstverleningssector, zeker als het gaat om de begane grond aan de Raadhuislaan. Door maximaal 950 m² voor kantoorruimte of dienstverlening mogelijk te maken op deze kantoorlocatie in Oss, zal de impact op andere plannen in het stedelijk gebied van Oss minimaal zijn.

<u>Bedrijvigheid</u>
De gemengde bestemming biedt mogelijkheden voor de vestiging van maximaal 500 m² aan bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. Dit zijn lichte vormen van bedrijvigheid die passen bij het gemengde karakter van de ontwikkeling Linck specifiek, maar zeker ook in de doorontwikkeling van de omgeving Raadhuislaan in zijn geheel (als onderdeel van de Spoorzone met stedelijke interactiemilieus). Een ontwikkeling die ruimte biedt aan 500 m² bedrijvigheid wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling: voor ontwikkelingen met een ruimtebeslag dat niet groter is dan 500 m² geldt dat er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Er is ten tijde van de planvorming veel vraag naar ruimte voor bedrijvigheid. De prognose van de provincie Noord-Brabant uit september 2022 (Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant), opgesteld door Stec Groep in opdracht van de provincie Noord-Brabant, toont aan dat er in de subregio 'Meierij & As 50', waartoe Oss behoort, behoefte is aan 92 tot 131 hectare aan bedrijventerreinen tot en met 2030. Van deze behoefte is 9 tot 16 ha aan ruimte nodig voor bedrijvigheid passend binnen een gemengd stedelijk gebied. In theorie is er in de regio harde plancapaciteit beschikbaar om in deze behoefte te voorzien. Deze capaciteit is echter alleen beschikbaar op enkele locaties in de stad

’s-Hertogenbosch. De toevoeging van maximaal 500 m² aan bedrijfsruimte op een goed bereikbare locatie voorziet in een lokale behoefte aan bedrijvigheid in een stedelijke setting, specifiek voor Oss.

Er zijn in Oss geen uitgeefbare locaties voor bedrijvigheid beschikbaar, terwijl de plannen die gerealiseerd gaan worden gericht zijn op grootschaligere vormen van bedrijvigheid. Met de voorziene herontwikkeling van bedrijventerrein Euterpelaan naar een woon-werkmilieu verdwijnt er tevens veel ruimte voor bedrijvigheid binnen het stedelijk gebied van Oss. Enkele van deze bedrijven willen graag op een andere locatie in Oss terugkeren. Een stedelijk interactiemilieu op korte afstand van een OV-knooppunt biedt ruimte voor de vraag vanuit de markt naar vierkante meters voor lichtere bedrijvigheid. Aangezien het plan zeer beperkte planologische ruimte voor bedrijvigheid mogelijk maakt op een centrale locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Oss is er geen sprake van een negatieve regionale impact in een regio breder dan de gemeentegrenzen van Oss.

Maatschappelijke functies
Via de bestemmingsplanregels wordt maximaal 500 m² aan maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Een ontwikkeling die ruimte biedt aan 500 m² voor maatschappelijke voorzieningen wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling; voor ontwikkelingen met een ruimtebeslag dat niet groter is dan 500 m² geldt dat er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In algemene zin neemt de vraag naar maatschappelijke voorzieningen toe. Dit komt onder meer door de toenemende vergrijzing en de nadruk die wordt gelegd op het langer zelfstandig kunnen wonen. Ook worden (maatschappelijke) voorzieningen in toenemende mate belangrijk geacht in het kader van de leefbaarheid en ontmoeting.
In de laatste jaren is de omgeving van de Raadhuislaan verkleurd. Waar het voorheen de primaire stedelijke werklocatie betrof, met veel ruimte voor kantooractiviteiten, is er steeds meer ruimte ontstaan voor andere functies. Een groot aandeel van deze nieuwe functies bestaat uit woningen, al dan niet met maatschappelijke voorzieningen in de plint. De locatie Raadhuislaan leent zich uitstekend voor dit type voorzieningen, gelet op de goede bereikbaarheid. Met de voorgenomen toename van het aantal woningen in de spoorzone van Oss, neemt ook de vraag naar maatschappelijke voorzieningen op korte afstand van deze woningen toe. Een groot deel van verstedelijkingsopgave, en dus het aantal te realiseren woningen en werkplekken zal aan de Raadhuislaan gerealiseerd worden. Door ruimte te creëren voor invulling van de begane grond met maatschappelijke voorzieningen wordt ingespeeld op bestaande en toekomstige behoefte aan deze voorzieningen op loopafstand van de gebruikers.

Horeca
Met het plan wordt horeca in categorie 3 met een maximum oppervlak van 250 m² mogelijk gemaakt. Gezien de beperkte omvang kan dit niet worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling; hiervoor geldt een ondergrens van 500 m².

Het beleid in Oss is erop gericht dat voorzieningen zoals zelfstandige detailhandel en horeca hoofdzakelijk worden geclusterd in het Stadshart van Oss en de daarbuiten gelegen buurt- en wijkcentra. Beleidsmatig worden uitzonderingen gemaakt voor bijzondere locaties en binnen ontwikkelingen waar nieuwe woonmilieus worden gecreëerd. Met de gebiedsontwikkeling Linck aan de noordzijde van de Raadhuislaan en Raadhuislaan-zuid aan de zuidzijde van de Raadhuislaan ontstaat er een nieuw (hoog)stedelijk woon-werkmilieu. Het aantal bewoners in dit gebied neemt sterk toe, evenals het aandeel bezoekers vanuit de omgeving (bijvoorbeeld werkenden of bezoekers van maatschappelijke voorzieningen). Het mogelijk maken van een horecavoorziening op deze locatie draagt bij aan het creëren van het stedelijke interactiemilieu door meer levendigheid in deze omgeving voor bezoekers en gebruikers en een aantrekkelijk woon- en leefkwaliteit van de bewoners van de Raadhuislaan en omgeving.

Door een maximumoppervlak van 250 m² voor dag- en afhaalhoreca mogelijk te maken, wordt uitgegaan van horeca die beperkt wordt in omvang en vorm; hiermee is de impact op horecavoorzieningen in de omgeving beperkt.

We beschermen verder nadrukkelijk de detailhandelsstructuur die is gericht op het concentreren van zelfstandige detailhandel in het stadshart en de wijk- en buurtcentra. Met het plan maken we geen zelfstandige detailhandel mogelijk, wel ondergeschikte en productiegebonden detailhandel bij maatschappelijke of bedrijfsmatige activiteiten.

Cultuur en ontspanning
Het bestemmingsplan maakt vestiging van functies mogelijk die passen in de omschrijving 'cultuur en ontspanning', tot een gezamenlijk maximumoppervlak van 350 m² op de begane grond van het gebouw en 50 m^2 in de stadskas in de binnentuin.
Gezien de beperkte gemaximeerde omvang van 350 m² plus 50 m^2 kan deze ontwikkeling niet worden beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling; hiervoor geldt een ondergrens van 500 m^2. Net als bij de functies maatschappelijke voorzieningen en horeca draagt cultuur en ontspanning bij aan de diversiteit en levendigheid in dit nieuwe stedelijke interactiemilieu. Voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning worden daarnaast goed bereikbaar voor gebruikers. Het toevoegen van een groot aantal woningen in de spoorzone, leidt tot een toenemende vraag naar ruimte voor ontspanning, cultuur en recreatie.
De functies op het gebied van cultuur en ontspanning die zijn toegestaan op de verdieping zijn alleen bedoeld voor bewoners en alleen toegestaan ondersteunend en ondergeschikt aan de woonfunctie.

5.2 Omgevingsaspecten

5.2.1 Mobiliteit en parkeren

5.2.1.1 Verkeer

Op 6 juli 2023 heeft de gemeenteraad van Oss de Koersnota Mobiliteit vastgesteld. In deze nota wordt de ontwikkelrichting vastgelegd voor mobiliteit en infrastructuur in de komende decennia. De nota is de Osse invulling van de mobiliteitstransitie: Meer ruimte voor ontmoeten en verblijven, de fietser op 'pole-position' en tegelijk een gastvrij centrum voor de auto voor de inwoners van de gemeente en andere bezoekers.
De komende tijd wordt de Koersnota Mobiliteit vertaald in een mobiliteitsprogramma, een nieuw parkeerbeleidsplan en in een spooragenda. Zolang nog geen nieuw mobiliteitsprogramma is vastgesteld, hanteren wij de uitwerking die eerder is vastgelegd in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg is de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

Verkeer: verkeersbewegingen en ontsluiting

De planlocatie ligt op de hoek van de Raadhuislaan en Lievekamplaan. De ontwikkeling zal dan ook vanuit die wegen bereikbaar zijn. De parkeergarage die gerealiseerd wordt op de locatie zelf zal ontsloten worden vanaf de Lievekamplaan. Van daaruit zal het gemotoriseerd vervoer via onder andere de Raadhuislaan, de weg vervolgen.
De parkeergarage die in het gebied Raadhuislaan-Zuid gerealiseerd wordt, zal ontsluiten op de Raadhuislaan.

Voor dit plan is een verkeersonderzoek gedaan. Dit onderzoek zit in bijlage 1 van deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de relevante wegvakken voldoende capaciteit hebben om een goede doorstroming te garanderen. De verkeersbewegingen passen binnen de normen. Verkeer vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2.1.2 Parkeren

Het college heeft op 24 oktober 2023 de 'Nota Parkeernormen Oss 2023' vastgesteld. Deze nota vervangt de 'Nota Parkeernormen 2017'.
De "Nota Parkeernormen Oss 2023" sluit aan op het werkelijke autobezit in de gemeente Oss en op actuele ontwikkelingen. Zo wordt in het verstedelijkingsgebied een lagere parkeernorm gehanteerd, eventueel in combinatie met vormen van deelmobiliteit.
Daarnaast zijn in de nieuwe nota fietsparkeernormen opgenomen. In de Nota Parkeernormen is verder een toepassingskader opgenomen waarin de stappen staan die doorlopen moeten worden om te komen tot een ontwikkeling met een passende parkeeroplossing.

De 'Nota Parkeernormen Oss 2023' bevat parkeernormen en beleidsuitgangspunten en vormt zo het toetsingskader voor nieuwe initiatieven, waaronder het onderhavige plan.

<u>Oplossing parkeerbehoefte</u>

De ontwikkeling van het plan "Linck" genereert een bepaalde parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte wordt gevormd door twee onderdelen:
- De parkeerbehoefte als gevolg van de nieuw te realiseren functies;
- De parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van het wegvallen van parkeerplaatsen door de nieuwbouwontwikkeling.

1) <u>Parkeerbehoefte nieuwe functies</u>

Voor deze ontwikkeling is een Mobiliteitsplan opgesteld dat als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd.
In dit Mobiliteitsplan is de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwe functies in beeld gebracht. In de bijbehorende berekening is ook rekening gehouden met deelmobiliteit.
Uit de berekening blijkt dat de nieuwe functies een parkeerbehoefte genereren van 140 parkeerplaatsen. In totaal worden 143 parkeerplaatsen gerealiseerd. Niet al deze parkeerplaatsen zullen binnen het plangebied gerealiseerd worden. Op de locatie Raadhuislaan-Noord zal een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd met tenminste 28 parkeerplaatsen. Op loopafstand van de planlocatie locatie wordt een parkeergarage gerealiseerd met ten minste 115 parkeerplaatsen. Deze parkeergarage moet gerealiseerd zijn voordat de woningen in het plan "Linck" in gebruik wordt genomen. Het is de bedoeling dat de parkeergarage gebouwd wordt in het gebied aan de overzijde van de Raadhuislaan nabij het spoor. Waar dit exact zal zijn, wordt nog verder uitgewerkt. Daarom zal voor de parkeergarage een aparte planologische procedure worden gevolgd.
Om het bovenstaande juridisch te borgen, is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat de ontwikkeling pas in gebruik mag worden genomen als voldaan wordt aan de voorwaarden die in het Mobiliteitsplan genoemd zijn.

In het Mobiliteitsplan is gerekend met de parkeernormen voor horeca en 'commerciële dienstverlening'.
In het bestemmingsplan worden echter ook andere functies mogelijk gemaakt. Daarom zijn ook verschillende andere scenario's die mogelijk zijn op basis van de toegestane functies in het bestemmingsplan doorgerekend, waarbij is uitgegaan van een 'worst-case-scenario'. Geen enkel doorgerekend scenario komt daarbij uit boven de 143 parkeerplaatsen, waardoor gezegd kan worden dat de nieuwe functies kunnen worden opgevangen in de te realiseren parkeervoorzieningen.
De doorrekening van de verschillende scenario's is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

In het Mobiliteitsrapport is ook ingegaan op het fietsparkeren. Het fietsparkeren wordt opgelost volgens de richtlijnen van de 'Nota Parkeernormen Oss 2023.

2) Te vervallen parkeerplaatsen

In het Mobiliteitsplan van Mobycon is geen rekening gehouden met de bestaande parkeerplaatsen die als gevolg van de nieuwe ontwikkeling komen te vervallen.
Als gevolg van de ontwikkeling komen 122 bestaande parkeerplaatsen op het bestaande parkeerterrein De Maasvallei te vervallen waaronder gemiddeld 35 parkeerplaatsen voor vergunninghouders.

Gekeken is hoe hiermee om moet worden gegaan.

In de bijlagen bij de toelichting zijn verschillende memo's opgenomen.
In bijlage 6 zit een memo van 11 juli 2023. In deze memo is naar aanleiding van tellingen die in maart 2023 zijn uitgevoerd in beeld gebracht:
- wat het oplossend vermogen voor vergunninghoudersparkeren Maasvallei binnen zone B is;
- wat het oplossend vermogen bezoekersparkeren Maasvallei binnen acceptabele loopafstand is.

In maart 2024 zijn – mede naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen – nieuwe tellingen uitgevoerd. De uitkomst van deze tellingen is opgenomen in een memo van 16 april 2024 die als bijlage 5 bij de toelichting zit.

In de memo van april 2024 is tevens rekening gehouden met een scenario waarin bestaande parkeerplaatsen aan de Raadhuishof als gevolg van ontwikkelingen aldaar in de toekomst komen te vervallen. Op die manier is gekeken of de gekozen oplossing ook toekomstbestendig is, ongeacht eventuele andere scenario's.
De uitkomsten van beide memo's zijn geland in de memo van 18 juni 2024 die in bijlage 4 van de toelichting is opgenomen. Op basis van deze memo is een afweging gemaakt.

Uitkomsten

Uit de memo van 18 juni 2024 blijkt het volgende:
1) Ten aanzien van de vergunninghouders:
   Voor parkeervergunninghouders zijn er in de weekenden en avonduren voldoende plaatsen beschikbaar binnen vergunningzone B. Op werkdagenoverdag is het lastiger voor vergunninghouders om een parkeerplaats te vinden. Wanneer uit wordt gegaan van een aanwezigheidspercentage van vergunninghouders van 50% (zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2023') zullen er naar verwachting voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Maar de bezettingsgraad komt op enkele momenten wel boven de 85% die in onze 'Parkeernormen Nota Oss 2023' is genoemd.
   In de memo van 18 juni 2024 wordt daarom voorgesteld om de Lievekamplaan toe te voegen aan vergunningzone B;
2) Ten aanzien van het bezoekersparkeren:
   Uit de memo van 18 juni 2024 blijkt dat ten aanzien van het bezoekersparkeren op alle momenten ruimschoots voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen de acceptabele loopafstand, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Oss 2023. Daarbij wordt op alle momenten voldaan aan de bezettingsgraad van 85%. Dit geldt zowel in de situatie waarin Raadhuishof wordt meegenomen (memo 11 juli 2023) als in de situatie waarin Raadhuishof niet wordt meegenomen (memo april 2024).

Afweging

Uit de tellingen blijkt dat er zowel voor parkeervergunninghouders als voor bezoekers naar verwachting voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de omgeving. Wel zien wij aanleiding om parkeervergunningzone B te verruimen door de Lievekamplaan hieraan toe te voegen.
Dit biedt een oplossing voor de krapte op de werkdagen. Op werkdagen is de bezetting op de Lievekamplaan laag, waardoor er ruimte ontstaat voor parkeervergunninghouders om binnen parkeervergunningzone B te parkeren. De Lievekamplaan is erg geschikt, omdat deze dichtbij de Maasvallei ligt, waardoor de loopafstand kort is. Met het toevoegen van de 38 parkeerplaatsen in de Lievekamplaan blijft de bezettingsgraad onder de 85%.

Toetsing aan het gemeentelijke beleid

Hiervoor is onderbouwd hoe de parkeerbehoefte wordt opgelost. In het navolgende zetten wij uiteen hoe de parkeeroplossing zich verhoudt tot het geldende parkeerbeleid: de 'Nota Parkeernormen Oss 2023'.

1) Parkeerbehoefte nieuwe functies

De parkeerbehoefte voor de nieuwe functies wordt deels opgelost door een parkeergarage op afstand te realiseren. De Nota Parkeernormen stelt als uitgangspunt dat de parkeerbehoefte binnen het plangebied moet worden opgelost. Het begrip "plangebied" is daarbij ruim gedefinieerd. Het gaat over "grond waarover de initiatiefnemer kan beschikken ter plaatse van de ruimtelijke activiteit of in de directe nabijheid (binnen acceptabele loopafstand)".

Voorbeelden daarvan zijn:

- Parkeerplaatsen die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer;
- Parkeerplaatsen in erfpacht uitgegeven, verhuurd of in gebruik gegeven aan de initiatiefnemer;
- Parkeerplaatsen waarvan in de omgevingsvergunning, bouwvergunning, huur- of koopovereenkomst of in de erfpacht de voorwaarde is vastgelegd dat deze bedoeld zijn voor het adres van de initiatiefnemer.

De parkeergarage op afstand zal exclusief beschikbaar zijn voor het project “Linck”. Hierover zullen afspraken worden vastgelegd met de initiatiefnemer/gebruiker.
De parkeergarage zal gerealiseerd worden binnen het gebied Raadhuislaan-Zuid. Hoewel nog niet duidelijk is waar de voorziening exact komt, is het uitgangspunt dat deze binnen de acceptabele loopafstand komt. Een acceptabele loopafstand is in dit geval 200 meter vanaf de toegang tot het gebouw (zie paragraaf 5.2 Nota Parkeernormen Oss 2023).
Van de parkeergarage kan dus gezegd worden dat deze binnen de definitie ‘plangebied’ uit de nota gerealiseerd wordt. Daarmee wordt niet afgeweken van het uitgangspunt uit de Nota Parkeernormen.
In het kader van de aparte planologische procedure voor de parkeergarage moet óók getoetst worden aan het gemeentelijke beleid.

2) <u>Te vervallen functies</u>

Zoals hiervoor is geschreven, worden de te vervallen parkeerplaatsen niet fysiek op eigen terrein gecompenseerd. Daarmee wordt afgeweken van een uitgangspunt uit de ‘Nota Parkeernormen Oss 2023’.
De nota biedt de mogelijkheid om van dit uitgangspunt af te wijken in het geval dat de parkeerbehoefte kan worden opgelost door bestaand aanbod elders te benutten.
Aan de voorwaarden uit deze afwijkingsmogelijkheid wordt voldaan:

- Het volledige parkeeraanbod kan niet volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Op het huidige parkeerterrein worden gebouwen geplaatst. De ruimte tussen deze gebouwen wordt groen en parkachtig ingericht. Dit principe is een drager van het plan. Vanuit dit gewenste ruimtelijke beeld is het onwenselijk om auto’s op maaiveld te laten parkeren. Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage, zoals oorspronkelijk de bedoeling was, is financieel niet uitvoerbaar gebleken;
- Met het toevoegen van de Lievekamplaan aan vergunningzone B wordt voldaan aan de voorwaarde van een bezettingsgraad van 85%;
- De kwalitatieve impact van het gebruik van de restcapaciteit in het openbaar gebied is naar het oordeel van de gemeente acceptabel Er wordt teruggevallen op beschikbare capaciteit op verschillende locaties: Kruisstraatterrein, Lievekampterrein, Raadhuishof, Ridderhof, Maasvallei-west, Bospoorthof, Jurgensplein, Kruisstraat, Lievekamplaan, Raadhuislaan, Smalstraat. De kwalitatieve impact van het gebruik van de restcapaciteit op deze locaties in en nabij het stadscentrum is aanvaardbaar.

De bevoegdheid om af te wijken van het gemeentelijke parkeerbeleid ligt bij het college. De afwijking is opgenomen in het collegebesluit over het ontwerpbestemmingsplan en in het collegevoorstel en - besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan is het expliciet opgenomen als beslispunt. Daarmee is het ook bestuurlijk afgehecht.

<u>Conclusie</u>
De parkeervraag voor het project Raadhuislaan-Noord kan worden opgelost.
Voor een groot deel gebeurt dit in het plangebied - deels op afstand – zelf en voor een deel wordt teruggevallen op bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De Lievekamplaan wordt toegevoegd aan vergunningzone B.

De parkeeroplossing past binnen de voorwaarden uit de ‘Nota Parkeernormen Oss 2023’. Er wordt voldaan aan de parkeernormen. Op één onderdeel wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid die deze Nota biedt, namelijk het benutten van bestaand parkeeraanbod elders. Deze afwijkingsmogelijkheid is bestuurlijk afgehecht.

5.2.2. Natuur

5.2.2.1 Wet natuurbescherming

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

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

5.2.2.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuurinclusief bouwen
De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel ‘natuurinclusief’ te bouwen.
Een groene invulling is onderdeel van het planvoornemen. Er wordt een groen binnenterrein ontwikkeld dat openbaar is. In de nieuwe hoofdbebouwing zijn natuurinclusieve elementen voorzien.

5.2.2.3. Bomen

Regelgeving

Wet natuurbescherming
In de Wet Natuurbescherming staan regels over de bescherming van dieren en planten in Nederland.

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

Algemene Plaatselijke Verordening Oss 2019
In artikel 4.10A tot en met artikel 4.10 M van de APV is het bewaren van houtopstand opgenomen.

Notitie Osse Bomen 2015
Deze notitie legt in hoofdlijnen de visie op bomen vast. In deze notitie wordt aangegeven dat bomen belangrijk zijn.

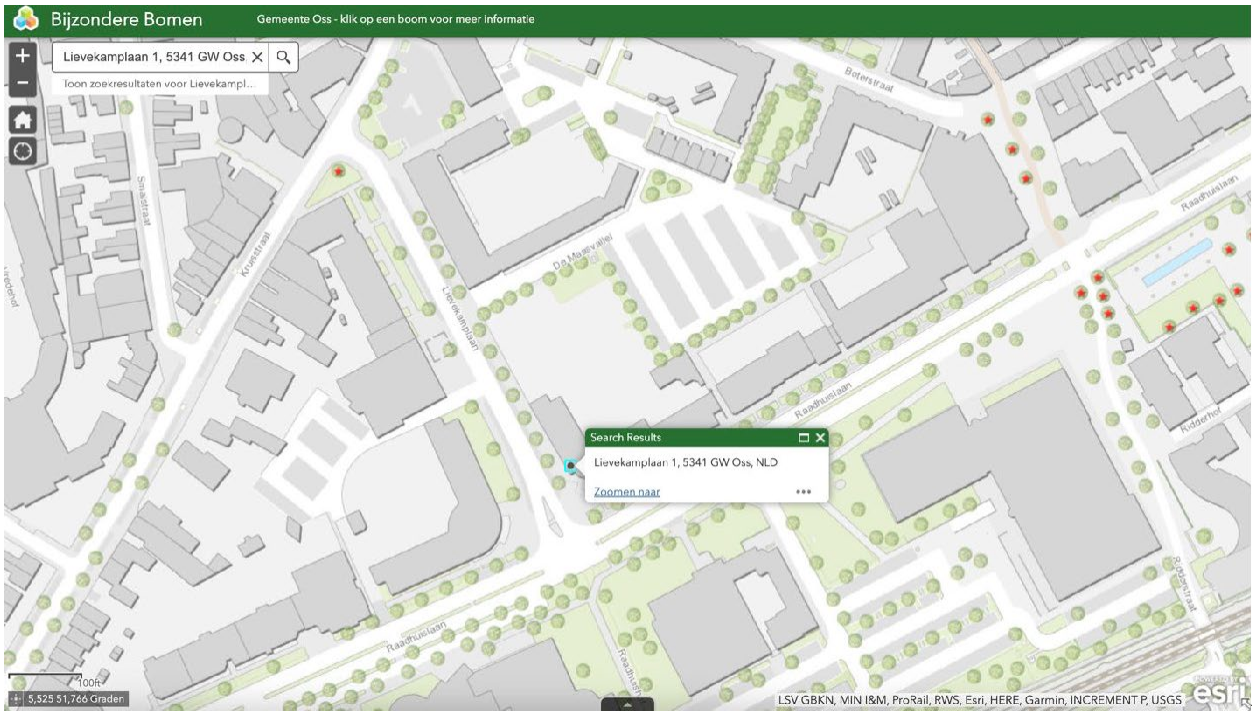
Structuurplan Bomen 2016
Dit plan geeft aan welke boomstructuren aanwezig zijn en waar deze gewenst zijn. Het structuurplan vormt de basis voor behoud en versterking van belangrijke boomstructuren.

Notitie Groen in Ruimtelijke Plannen
Deze notitie geeft handvatten hoe om te gaan met de ruimtelijke effecten van nieuwe ruimtelijke plannen op bestaand groen. De notitie is opgesteld naar aanleiding van een aangenomen motie.

Uitwerking

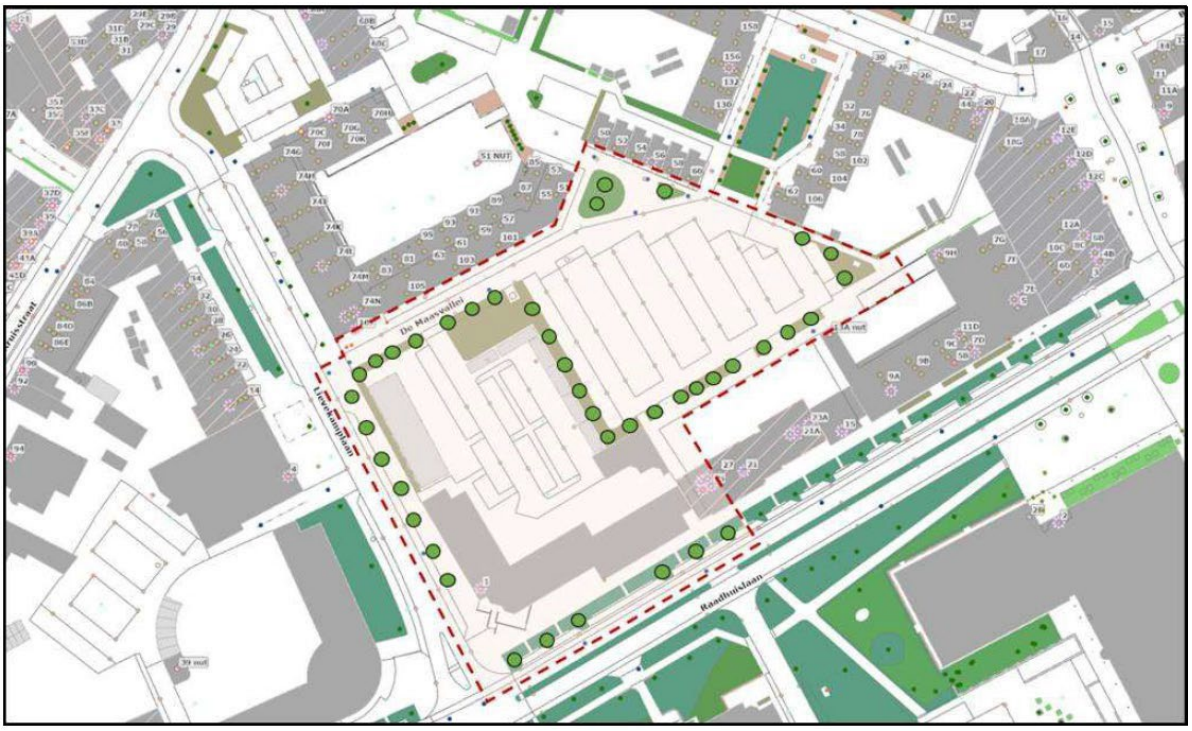
Inventarisatie Bijzonder waardevolle bomen

Aan de hand van de kaart behorende bij de nota “Bijzondere bomen in Oss 2018” is nagegaan of in/nabij het plangebied sprake is van waardevolle bomen. Hieronder is een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied opgenomen. Op de afbeelding is zichtbaar dat in of nabij het plangebied geen waardevolle bomen (geen rode sterren) aanwezig zijn.



Inventarisatie overige bomen

Binnen en net buiten het plangebied zijn wel andere bomen aanwezig. Het betreft 46 houtopstanden. In onderstaand plaatje en in onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de aanwezige bomen.



Groengebiedcode	Straat	Boomstatus	Boomsortiment	Aanleggjaar	Stamdiameter (cm)	Boomhoogte (m.)	Conditie	Herstelvermogen	Levensduur
0002-0395.bm35	Boterstraat (Oss)	Overig	Platanus orientalis 'Digitata'	2012	20	6-9 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0395.bm36	Boterstraat (Oss)	Overig	Platanus orientalis 'Digitata'	2012	20	9-12 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0395.bm37	Boterstraat (Oss)	Overig	Platanus orientalis 'Digitata'	2012	20	6-9 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm1	De Maasvallei (Oss)	Overig	Platanus hispanica	1987	55	15-18 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm10	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	25	6-9 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm11	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	30	9-12 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm12	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	40	12-15 m.	Redelijk	Matig	=> 10 jr
0002-0668.bm13	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	30	9-12 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm14	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	30	9-12 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm15	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	30	9-12 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm16	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	30	9-12 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm17	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	30	6-9 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm18	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	35	9-12 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm19	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	35	9-12 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm2	De Maasvallei (Oss)	Overig	Platanus hispanica	1987	50	15-18 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm20	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	30	9-12 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm21	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	40	9-12 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm22	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	35	9-12 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm23	De Maasvallei (Oss)	Overig	Acer	2021	10	<6 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm24	De Maasvallei (Oss)	Overig	Acer	2021	10	<6 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm25	De Maasvallei (Oss)	Overig	Acer rubrum 'Franksred' RED SUNSET	2022	10	<6 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm3	De Maasvallei (Oss)	Overig	Platanus hispanica	1987	40	15-18 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm4	De Maasvallei (Oss)	Overig	Platanus hispanica	1987	50	15-18 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm5	De Maasvallei (Oss)	Overig	Platanus hispanica	1987	45	15-18 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm6	De Maasvallei (Oss)	Overig	Platanus hispanica	1987	50	15-18 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm7	De Maasvallei (Oss)	Overig	Platanus hispanica	1987	50	15-18 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm8	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	25	6-9 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-0668.bm9	De Maasvallei (Oss)	Overig	Aesculus hippocastanum 'Baumanni'	1987	30	6-9 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-1850.bm13	Lievekamplaan (Oss)	Nevenstructuur	Tilia tomentosa 'Brabant'	1978	25	6-9 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-1850.bm14	Lievekamplaan (Oss)	Nevenstructuur	Tilia tomentosa 'Brabant'	1978	30	6-9 m.	Matig	Matig	=> 10 jr
0002-1850.bm15	Lievekamplaan (Oss)	Nevenstructuur	Tilia tomentosa 'Brabant'	1978	35	6-9 m.	Matig	Matig	=> 10 jr
0002-1850.bm16	Lievekamplaan (Oss)	Nevenstructuur	Tilia tomentosa 'Brabant'	1978	50	9-12 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-1850.bm18	Lievekamplaan (Oss)	Nevenstructuur	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	2022	10	<6 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-1850.bm4	Lievekamplaan (Oss)	Nevenstructuur	Tilia tomentosa 'Brabant'	1978	35	9-12 m.	Redelijk	Goed	=> 10 jr
0002-1850.bm5	Lievekamplaan (Oss)	Nevenstructuur	Tilia tomentosa 'Brabant'	1978	40	9-12 m.	Redelijk	Matig	=> 10 jr
0002-2533.bm36	Raadhuislaan (Oss)	Hoofdstructuur	Quercus palustris	1978	65	15-18 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-2533.bm37	Raadhuislaan (Oss)	Hoofdstructuur	Quercus palustris	1978	56	18-24 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-2533.bm38	Raadhuislaan (Oss)	Hoofdstructuur	Quercus palustris	1978	74	18-24 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-2533.bm57	Raadhuislaan (Oss)	Hoofdstructuur	Quercus palustris	1978	52	18-24 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-2533.bm58	Raadhuislaan (Oss)	Hoofdstructuur	Quercus palustris	1978	61	18-24 m.	Goed	Goed	=> 10 jr
0002-2533.bm71	Raadhuislaan (Oss)	Hoofdstructuur	Quercus palustris	1978	45	15-18 m.	Goed	Goed	=> 10 jr

De meest recente boomveiligheidscontrole (BVC) heeft in 2022 plaatsgevonden.
Een deel van de bomen is in de periode 1978-1987 aangeplant. Dit zijn bomen die tussen de 35 en 45 jaar oud zijn. Dit zijn veelal bomen met een grote stamdiameter en hoge boomhoogte. Een klein deel van de bomen is in de periode 2012-2022 geplant. Dit zijn jonge bomen met vaak nog een geringe stamdiameter en hoogte.

In een aantal Aesculus (Paardenkastanje) zit de Kastanjebloedingsziekte. Deze bomen zijn minder vitaal, maar zijn niet problematisch. Ook is te zien dat de Tilla's (Lindes) aan de Lievekamplaan minder vitaal zijn. Dit is mede te verklaren door de geringe groeiruimte die ze hebben. De Platanussen (Platanen) en Quircussen (Eiken) aan De Maasvallei en Raadhuislaan zijn alle van goede kwaliteit.
Alle bomen hebben een verwachte levensduur van meer dan 10 jaar. Hiermee wordt het bomenbestand gezien als toekomstbestendig.

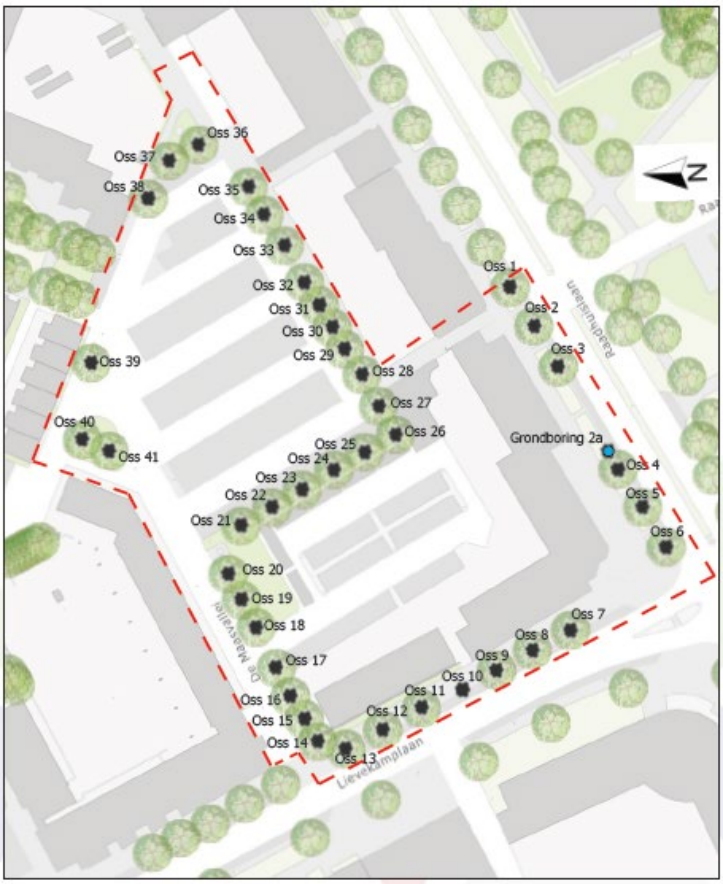
De bomen aan de Raadhuislaan (Quercus palustris) maken onderdeel uit van de hoofdstructuur bomen. Hierdoor zijn zij waardevol voor de Osse bomenstructuur. De overige bomen maken onderdeel uit van de nevenstructuur en de overige structuur.

<u>Behoud van de bomen</u>

Insteek van het plan is om bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. Dit geldt in ieder geval voor de bestaande bomen aan de Raadhuislaan en de Lievekamplaan en de bestaande bomen aan de noordzijde van het plangebied: aan de weg De Maasvallei tussen het plangebied en het gebouw "De Posterije".
Om het effect van de ontwikkeling op de bomen in beeld te brengen, is een Boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 7 van de plantoelichting. Uit de BEA blijkt dat van de bomen zoals weergegeven in onderstaand plaatje:

A) De bomen 1 t/m 20 en 41 – met maatregelen – duurzaam te behouden zijn;
B) Duurzaam behoud van de bomen 21 t/m 40 niet mogelijk is, waarbij geldt dat:
   - De bomen 27, 35, 37 en 38 gerooid moeten worden;
   - De bomen 21 t/m 26, 28 t/m 34, 36 en 40 potentieel verplantbaar zijn.

Situatieoverzicht huidige bomen en standplaatsen binnen de scope van het plangebied



Ten aanzien van de bomen die met maatregelen te behouden zijn, worden in de BEA voorwaarden genoemd: maatregelen die getroffen moeten worden om de bomen te behouden.
Met inachtneming van deze randvoorwaarden stellen de ontwikkelaar en aannemer een Werkplan Bomen met Boombeschermingsplan op. Daarin wordt onder andere beschreven:

- Welke maatregelen getroffen worden;
- Wanneer deze maatregelen getroffen worden;
- Welk materiaal gebruikt wordt.

Dit Werkplan moet goedgekeurd worden door de gemeente. Dit wordt als voorwaarde bij de vergunning opgenomen. De gemeente zal ook toezicht houden tijdens de uitvoering. Op deze manier kunnen de bomen 1 t/m 20 en 41 behouden blijven.

Boom nummer 8 zal gerooid worden. Omdat hier een uitrit gerealiseerd wordt, is dit vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk. De zilverlinde heeft te kampen met gebreken in de vorm van een wurgwortel en dood hout.

Voor de bomen die verwijderd moeten worden, geldt als uitgangspunt dat deze bij voorkeur verplaatst worden. Omdat verplaatsen een relatief dure maatregelen is, moet een afweging worden gemaakt tussen de kosten en baten. Mocht het verplaatsen van de boom niet mogelijk/te kostbaar zijn, dan kan er besloten worden om een kapaanvraag in te dienen. Voor bomen met een stamdiameter van meer dan 40 cm op 130 cm hoogte moet een kapvergunning worden aangevraagd. In het geval dat een boom geveld wordt, geldt een herplantplicht. Dit houdt in dat er voor één gekapte boom één nieuwe boom (met een minimale plantmaat 20-25) teruggeplant wordt.
Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte wordt een afweging gemaakt over de te kappen bomen.

5.2.2.4 Natuurtoets

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

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

Het planvoornemen is niet gelegen nabij Natura 2000-gebieden. Directe effecten zoals versnippering, verdroging et cetera ten gevolge van het planvoornemen op deze gebieden zijn dan ook uitgesloten. Via aeriusberekeningen (bijlage 8 van het bijlagenboek bij deze toelichting) voor zowel de gebruiks- en aanlegfase is bezien of eventueel sprake is van indirecte effecten. Hieruit blijkt dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is daarom niet nodig.

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

Voor dit bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken in het kader van de Wet Natuurbescherming uitgevoerd.
Allereerst is een quickscan uitgevoerd. Uit deze quickscan kwam naar voren dat aansluitend voor de vleermuizen een aanvullend onderzoek nodig was vanwege het potentiële gebruik van het gebouw en bomen binnen het plangebied door vleermuizen als (belangrijk onderdeel van) verblijfplaatsen.
Met betrekking tot de andere soorten werd geconcludeerd dat geen aanvullend onderzoek nodig was:

- Er zijn geen streng beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen of te verwachten; alleen algemene soorten waarvoor de algemene zorgplicht geldt;
- Er zijn geen negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten te verwachten;
- Het plangebied is ongeschikt voor beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden;
- Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen of te verwachten.

De quickscan is als bijlage 9 van het Bijlagenboek gevoegd.

Ten aanzien van de vleermuizen is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er door het plan zomer- en paarverblijfplaatsen verdwijnen. Er dient dus een ontheffing te worden aangevraagd. Het aanvullend onderzoek is als bijlage 10 van het Bijlagenboek gevoegd.

Er is dus een ontheffing nodig om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Om een ontheffing aan te kunnen vragen, dienen maatregelen genomen te worden om de negatieve effecten te beperken of te voorkomen. Het gaat dan om tijdelijke alternatieve maatregelen en permanente nieuwe voorzieningen.
Deze maatregelen en voorzieningen worden beschreven in een zogenaamd Mitigatieplan.
Voor dit bestemmingsplan is reeds een Mitigatieplan opgesteld en de ontheffing is verleend. De ontheffing met het mitigatieplan zitten in bijlage 11 bij de toelichting.
De vleermuiskasten zijn reeds geplaatst. Bij de uitvoering bleek dat het niet mogelijk was om vleermuiskasten te plaatsen aan het pand in de Boterstraat, zoals genoemd in het Mitigatieplan. In plaats daarvan zijn deze kasten geplaatst op het gemeentehuis. Deze aanpassing zal worden opgenomen in het ecologisch werkprotocol dat naar de provincie wordt gestuurd en zal naar verwachting worden geaccepteerd.

Natuur vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2.3. Archeologie

5.2.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de

Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
Het gaat om:
- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

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

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

5.2.3.2 Archeologiebeleid

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

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

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

5.2.3.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een hoge verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt

indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

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

Toetsing van het plan
Voor dit plan zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd die in de bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.
Er is een bureauonderzoek uitgevoerd (Broeke, E.M. ten, 2020 archeologisch bureauonderzoek Lievekamplaan 1, Oss): zie bijlage 12. Uit dit onderzoek is gebleken dat een verkennend booronderzoek noodzakelijk is voor het gebied. Dit met uitzondering van de gronden onder het huidige kantoorpand, omdat de grond hier reeds verstoord is .
Naar aanleiding van het bureauonderzoek is een verkennend booronderzoek uitgevoerd (Klooster, E. van der, 20022, archeologisch inventariserend veldonderzoek verkennende fase (booronderzoek, Raadhuislaan-Noord/Parkeerplaats De Maasvallei te Oss, gemeente Oss, KSP): zie bijlage 13 en het selectiebesluit in bijlage 14. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat een proefsleuvenonderzoek met eventueel een doorstart naar opgravingen noodzakelijk is. Omdat op de planlocatie momenteel nog bebouwing aanwezig is, kan dit proefsleuvenonderzoek nu nog niet worden uitgevoerd. Dit dient voorafgaand aan de vergunningaanvraag te gebeuren. Voor het proefsleuvenonderzoek is al wel een Programma van Eisen opgesteld en goedgekeurd. Dit Programma van Eisen is opgenomen in bijlage 15 bij de toelichting.
Om het archeologische traject te borgen, is aan het gebied daarom de dubbelbestemming 'Waarde Archeologische verwachtingswaarde hoog' toegekend'. Dit met uitzondering van de locatie van het huidige kantoorpand, waarvan de gronden dusdanig verstoord zijn dat daarvoor een vrijstelling geldt. Nu archeologie goed onderzocht en geborgd is, is er naar aanleiding van dit aspect geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen.

5.2.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader
Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering

van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.
Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningsvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpandige veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

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

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

Toetsing van het plan
In de nabijheid van het plangebied liggen twee rijksmonumentale molens:
1. Molen “Zeldenrust”, Kruisstraat 37a;
2. Molen “Nieuw Leven”, Nieuwe Brouwersstraat 49.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief moet met deze cultuurhistorische waarden rekening worden gehouden. In bepaalde mate hoort daar ook het belang van het beschermen van de windvang en vrije windtoetreding voor deze molens bij zodat de molens kunnen blijven draaien. De zogenoemde molenbiotoop geldt voor een gebied met een straal van 400 meter van de molen. Binnen die molenbiotoop kan voor nieuwe projecten door middel van de zogenaamde molenbiotoopformule berekend worden wat de maximale bouwhoogten mogen zijn.
Molen “Zeldenrust” aan de Kruisstraat bevindt zich op circa 135 meter van de nieuwe ontwikkeling. Molen “Nieuw Leven” aan de Nieuwe Brouwersstraat valt net buiten de afstand van 400 meter. In onderstaande onderbouwing wordt daarom alleen ingegaan op molen “Zeldenrust”.

Molen “Zeldenrust” is een stellingmolen met een vlucht van 25 meter en een stellinghoogte van 9 meter. Toepassing van de molenbiotoopformule van “De Hollandse Molen” betekent dat op de kortste afstand van de nieuwe bebouwing tot de molen een maximale hoogte van 7 meter is toegestaan en op de langste afstand een maximale hoogte van 8,94 meter. In dat geval mag de stellinghoogte van de molen als maximale hoogte worden aangehouden.
De geplande bebouwing is met een hoogte van 22 tot 49 meter aanzienlijk hoger dan de hoogte die op grond van de biotoopformule is toegestaan. Maar ook een deel van de bestaande omgevingsbebouwing en begroeiing is hoger dan de hoogtebegrenzingen van de molenbiotoop.
De molen is in de huidige situatie omsloten door bebouwing, waaronder ook gestapelde bebouwing. De gestapelde bebouwing in de directe nabijheid van de molen heeft 3 tot 5 bouwlagen. Planologisch zijn bouwhoogten van tussen de 10 en 17 meter toegestaan. De 17 meter is toegestaan voor het gebouw “De Posterije” aan de Lievekamplaan. Dit gebouw ligt ten zuidoosten van de molen in de richting van de nieuwe ontwikkeling.
Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van de molen hoge bomen.
Door de aanwezige bebouwing en begroeiing is de windvang van de molen reeds verstoord. In de uitgave “Windmolenbiotoop inventarisatie Noord-Brabant 2020” is de molenbiotoop van molen “Zeldenrust” dan ook geclassificeerd als “matig”.
De vraag die zich nu voordoet, is de vraag in hoeverre door de nieuwe ontwikkeling een onaanvaardbare verslechtering van de al matige molenbiotoop plaatsvindt.

Om die vraag te kunnen beantwoorden, is een onderzoek uitgevoerd door het bureau Peutz (zie bijlage 16). Uit dit onderzoek blijkt dat de verslechtering ten opzichte van de huidige situatie zeer beperkt is. Het waait statistisch gezien relatief weinig uit de windrichting overeenkomend met de planlocatie ten zuidoosten van de molen. Uit de analyse volgt dat er theoretisch gezien sprake is van een mogelijke invloed van de geplande bebouwing op de windvang van de molen, die “worst-case” gedurende 1,0% van de tijd optreedt. De overige 99% van het aantal uren per jaar komt de wind uit een andere richting of valt de windsnelheid buiten het gehanteerde windsnelheidsbereik van de molen. In relatie tot de totale draaicapaciteit van de molen is het in potentie mogelijk dat de geplande bebouwing tot 3,5% vermindering van de plancapaciteit tot gevolg heeft. De overige 96,5% van de capaciteit van de molen treedt op bij wind van en andere windrichting.
De werkelijke invloed van realisatie van de geplande bebouwing valt hiermee in het bereik van 0,0% tot 1,0 van de tijd of 0,0% tot 3,5% van het bruikbare windaanbod van de molen.
Door bestaande belemmeringen in de vorm van bebouwing en begroeiing die hoger zijn dan de maximaal toegestane hoogte volgens de molenbiotoopformule zal het windpotentieel uit de windrichting ook in de bestaande situatie niet volledig benut kunnen worden.

Uit het onderzoek leiden wij af dat het effect van de nieuwe bebouwing op de bestaande molenbiotoop van molen “Zeldenrust” klein is . Dit vraagt om een nadere belangenafweging.

De molenbiotoop en de daarmee samenhangende richtafstanden is één van de afwegingsfactoren bij de planologische beoordeling van ruimtelijke plannen zoals herstructurering van bestaand stedelijk gebied. De mate waarin de molenbiotoop van een molen planologisch-juridisch beschermd moet worden, moet het resultaat zijn van een afweging van alle in het geding zijnde belangen en rechten van het gebied. In deze afweging is voor ons het volgende van belang.

- Wij zijn ons ervan bewust dat het voor het behoud van molens van belang is dat deze technisch moet kunnen blijven functioneren en dat daar in beginsel een bepaalde mate van vrije windtoetreding voor nodig is. Molen Zeldenrust wordt in de bestaande situatie echter al belemmerd door bestaande bebouwing en begroeiiing. Uit onderzoek blijkt dat de nieuwe ontwikkeling een klein effect heeft op de windtoetreding;
- Molen Zeldenrust is niet meer bedrijfsmatig in gebruik, maar uitsluitend af en toe recreatief;

- Tegenover het belang van de molen staat het grote maatschappelijke belang om woningen te realiseren. Zoals uit paragraaf 5.1 van deze plantoelichting blijkt, bestaat ook in Oss grote behoefte aan woningen. Dit plan voorziet in die behoefte;
- Vanwege de nabijheid van voorzieningen en het openbaar vervoer zijn juist locaties in (de nabijheid) van het stadscentrum uitermate geschikt voor dit soort woningbouwontwikkelingen. Het benutten van herstructureringslocaties is daarbij zeer wenselijk. Vanwege de aanwezige grote behoefte in relatie tot de schaarse ruimte is intensieve bebouwing wenselijk en - zeker in de nabijheid van het centrumgebied - ook passend. Het hoogteaccent aan de Raadhuislaan is ook stedenbouwkundig gewenst;
- Het is ongewenst om – in dit stedelijk centrum van Oss - alle ontwikkelingen binnen 400 meter op voorhand op slot te zetten. Met een zorgvuldige afweging kan gekeken worden of maatwerk geleverd kan worden.

Concluderend zijn wij – gelet op de bestaande situatie, het uitgevoerde onderzoek en de afweging van alle betrokken belangen – van mening dat de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad en dat de ontwikkeling vanuit “een goede ruimtelijke ordening” aanvaardbaar is.

5.2.5 Water

5.2.5.1 Wetgeving en beleid

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

<u>Waterbeheerplan</u>
Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld.
In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.
Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma’s:

1. Waterveiligheid;
   Het programma ‘Waterveiligheid’ draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
   Het programma ‘Klimaatbestendig en gezond watersysteem’ draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

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

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.
In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:
- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico’s geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

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

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

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

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

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

4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.2.5.2 Omgang met hemelwater

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

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

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het planvoornemen de normale procedure geldt. Ook doet het waterschap enkele algemene aanbevelingen voor de planvorming, welke bij de verdere uitwerking van het planvoornemen in acht moeten worden genomen. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Dit komt onder andere omdat in het plangebied geen watergang aanwezig is, ook is geen sprake van een beschermingszone of andere relevante zaken waarmee rekening moet worden gehouden. Verder is het plangebied op dit moment volledig verhard, waardoor geen sprake is van toename van verharding en de Keur op basis daarvan niet van toepassing is voor wat betreft eisen in het kader van hemelwaterberging. Relevant is wel dat doordat o.a. meer dan 100 woningen worden gerealiseerd sprake zal zijn van een aanzienlijke hoeveelheid vrijkomend afvalwater. In het kader van de Wet Milieubeheer heeft het waterschap adviesrecht. Afstemming dient plaats te vinden met waterschap. Bijgevoegd in het bijlagenboek bij deze toelichting is het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl (bijlage 17).

Ook conform het gemeentelijk beleid geldt voor het plangebied een compensatieplicht voor hemelwaterberging van 25 mm per m2 verhard oppervlak. De ontwikkelaar is met de gemeente overeengekomen dat hij aan deze compensatieplicht zal voldoen, maar heeft op dit moment nog geen concreet uitgewerkt plan voor de hemelwaterbergingsvoorziening. Dit werkt hij uit in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In de planregels is de compensatieplicht van 25 mm per m^2 verhard oppervlak opgenomen.

Doordat het planvoornemen voorziet in de verruiming van het oppervlak aan groen, door de realisatie van openbaar (verblijfs)groen (in de volle grond) is het mogelijk om wadi's te realiseren. Ook wordt daar waar geen leidingen of installaties op de daken aanwezig zijn gewerkt groene daken waarop hemelwater gebufferd kan worden (retentiedaken). Hiermee kan niet alleen worden voorzien in de compensatie-eis van 25 mm per m2 verhard oppervlak, maar verbetert ook de waterhuishoudkundige situatie van volledig verhard naar deels verhard/deels waterdoorlatend en de hemelwaterbergingscapaciteit. Verder levert het een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en wordt hittestress zoveel mogelijk voorkomen.

5.2.5.3 Omgang met afvalwater

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag, het waterschap heeft i.v.m. de grootte van het planvoornemen adviesrecht. Er moet gescheiden (afvalwater apart van overstort/ overloop hemelwater) worden aangeboden.

De initiatiefnemer is ervoor verantwoordelijk dat hij een dwa (droogweerafvoer) rioolstelsel aanlegt. Daarnaast is hij ervoor verantwoordelijk dat dit wordt aangesloten op het hoofdriool. Hierbij is hij ook aan zet voor de daarvoor benodigde voorzieningen en de eventueel benodigde aanpassingen op de bestaande voorzieningen buiten het plangebied. Een en ander ter realisering en aansluiting in overleg met de afdeling IBOR van de gemeente Oss. Voor de te realiseren rioolaansluiting moet de initiatiefnemer een aansluitvergunning aanvragen.

5.2.5.4 Conclusie

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

5.2.6 Bezonning

Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning of op een balkon. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. De gemeente Oss heeft hierover geen beleid gemaakt. In de praktijk kan aangesloten worden bij de zogenaamde TNO (Toegepast natuurwetenschappelijk Onderzoek) - norm.

Voor dit bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 18 bij deze toelichting gevoegd. In dit onderzoek zijn de bestaande en beoogde planologische situatie vergeleken. Uit dit onderzoek blijkt dat er alleen in december grotere verschillen zijn tussen de bestaande en de nieuwe situatie: er is gedurende de dag duidelijk méér schaduw op de gevels. In maart en september zijn er minimale verschillen: alleen in de ochtend is er meer schaduw, maar de rest van de dag niet. In juni zijn er geen waarneembare negatieve gevolgen; de gevels hebben de hele dag zon.
In alle gevallen wordt voldaan aan de TNO-norm.

Gelet op het bovenstaande achten wij de ontwikkeling aanvaardbaar. In december is er weliswaar méér schaduw ten opzichte van de huidige situatie, maar in het voorjaar, de zomer en het najaar zijn er op de belangrijkste momenten van de dag geen verschillen te bemerken ten opzichte van de huidige situatie. Tevens wordt op alle momenten voldaan aan de TNO-norm.
Wij zien daarom vanuit het oogpunt van bezonning geen belemmering voor dit plan.

5.2.7 Windhinder

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Maar op grond van de zorg voor “een goede ruimtelijke ordening” dient windhinder toch meegenomen te worden in de afweging.

Voor dit plan is daarom een windhinderonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 19). Uit dit onderzoek blijkt dat het te verwachten windklimaat:

- in en rond het plangebied vrijwel overal goed is voor doorlopen en op de meeste plaatsen zelfs goed voor slenteren;
- in de doorgangen lokaal sprake is van een matig windklimaat voor slenteren, zeer lokaal matig voor doorlopen. Zolang op deze plaatsen geen windgevoelige functies (entrees) worden gerealiseerd, is dat geen enkel probleem;
- naar verwachting op basis van de berekeningen voor de geplande nieuwbouw niet zal leiden tot een overschrijding van het gevaarcriterium.

Er worden geen entrees gerealiseerd op locaties waar het windklimaat matig is. Het aspect windhinder is dus geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.2.8 Duurzaamheid

In het nieuwbouwproject Linck worden duurzame en gasloze nieuwbouwappartementen ontwikkeld in een gebouw dat een positieve impact heeft op het klimaat, biodiversiteit en de bewoners. Zo worden bijvoorbeeld de verschillende gebouwen met elkaar verbonden via loopbruggen, waardoor bewoners elkaar ontmoeten. Ook komen er collectieve dakterrassen om het sociale aspect te stimuleren.
Op basis van een klimaatscan blijken wateroverlast en hittestress belangrijke aandachtspunten te zijn. Daarom komen er maatregelen voor waterberging en hittestressreductie. Dit betekent dat er waar mogelijk groene natuurinclusieve daken komen waarmee water kan worden vastgehouden en vertraagd

afgevoerd.
Daarnaast zal Linck een significante bijdrage leveren aan biodiversiteit. Dit door doelsoorten (veelal bedreigde, achteruitgaande of zeldzame soorten) te faciliteren om zich aan en om het gebouw te vestigen. En door toepassing van gevarieerde beplanting gaat dat leiden tot verkoeling, luchtzuivering, gezonde levensstijl en meer soorten dieren in de omgeving. Om de milieu-impact te reduceren worden er in Linck zoveel mogelijk circulaire en duurzame materialen toegepast.
Ook wordt gekeken naar reductie van de bouwmaterialen in gebouwen (MilieuPrestatieGebouwen) met een onderhoudsarme gevelafwerking. Linck wordt klimaatneutraal door het toepassen van hernieuwbare energiebronnen voor warmte, koeling en elektriciteit met zonnepanelen. De warmte en koude worden met hernieuwbare WKO-bronnen ingevuld in combinatie met een warmtepompinstallatie. Door het nemen van deze maatregelen ontstaat er een energiezuinig gebouw dat duurzaam én toekomstbestendig is.

5.2.9 Defensie

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

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

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

Voor dit plan zijn de randvoorwaarden vanuit defensie derhalve niet relevant.

5.3 Milieuaspecten

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

- Bedrijven en milieuzonering
- Weg-, spoor- en industrielawaai
- Externe Veiligheid
- Trillingen
- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Stikstof
- Straling
- Geurhinder: industrieel
- Geurhinder: agrarisch
- Gezondheid en Veehouderij
- Spuitzones
- MER
- Spuitzones

5.3.1 Bedrijven en milieuzonering

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

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende omgevingstypen waarbinnen een plangebied gelegen kan zijn: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied.

Een eerste stap in de beoordeling of in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het vaststellen van het omgevingstype waarin het plangebied is gelegen, zodat bepaald kan worden van welke richtafstanden tussen gevoelige functies en bedrijvigheid kan worden uitgegaan. In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is voor beide type gebieden een omschrijving gemaakt:

- Rustige woonwijk/rustig buitengebied: een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- Gemengd gebied: een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen,

behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in de schil van het centrum van Oss. In de nabijheid van het plangebieden liggen functies als een bioscoop, een politiebureau, een theater, kantoren en diverse andere commerciële functies. Daarnaast wordt gewoond. Op basis hiervan is het duidelijk dat sprake is van functiemenging. Gezien het feit dat er meer andere functies voorkomen dan alleen wijkgebonden voorzieningen kan de omgeving waarin het plangebied is gelegen, getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Hiervoor gelden de navolgende in de tabel opgenomen in acht te nemen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies.

Milieucategorie	**Richtafstand in omgevingstype gemengd gebied**
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m
5.1	300 m
5.2	500 m
5.3	700 m
6	1.000 m

De rondom het plangebied gelegen andere functies dan wonen liggen buiten de indicatieve richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en hoeven daarom niet verder beschouwd of onderzocht te worden.

In het plangebied zelf worden echter zowel gevoelige als milieubelastende functies toegelaten. In het plan wordt naast de woonfunctie een commerciële plint met diverse functies ontwikkeld. In verband met de toetsing of deze naast elkaar kunnen functioneren is gezien de aard van de functies het aspect 'geluid' relevant. Voor dit plan is daarom een 'Haalbaarheidsstudie geluid' uitgevoerd die als bijlage 20 bij deze toelichting zit.

Uit de 'haalbaarheidsstudie geluid' blijkt dat deze functies goed te verenigen zijn. Alleen wanneer horeca-activiteiten in de avond op terrassen plaatsvinden, zijn maatregelen nodig. In dit bestemmingsplan wordt dergelijke horeca niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om andere horeca toe te staan. Aan deze afwijkingsmogelijkheid is de voorwaarde verbonden dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en eventuele maatregelen moeten worden getroffen.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit Bedrijven en Milieuzonering voor het plan.

5.3.2. Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde)

opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.
In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.
De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.
Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Toetsing aan het plan: Weg- en spoorweglawaai

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidszones van de Raadhuislaan en Lievekamplaan en binnen de geluidszone van de spoorlijn 's Hertogenbosch-Njjmegen. Daarom is een onderzoek naar wegverkeers- en spoorweglawaai uitgevoerd dat als bijlage 21 bij deze toelichting is gevoegd. Hoewel de overige wegen in de nabijheid van het plangebied 30 km/uur-wegen zijn, is het effect van deze wegen – in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' wel meegenomen in de afweging.

Uit het onderzoek blijkt dat vanuit verschillende bronnen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden:
- Ten gevolge van het railverkeer bedraagt de ten hoogste berekende geluidsbelasting 59 dB;
- Ten gevolge van het wegverkeer op de Lievekamplaan bedraagt de ten hoogst berekende geluidsbelasting 54 dB;
- Ten gevolge van het wegverkeer op de Raadhuislaan bedraagt de ten hoogst berekende geluidsbelasting 61 dB.

De maximale waarde wordt nergens overschreden.

Verder blijkt uit het onderzoek dat:
- Ten gevolge van het wegverkeer op de Maasvallei sprake is van een verhoogde geluidsbelasting (>53 dB), waardoor extra aandacht nodig is voor de geluidwering van de gevel;
- De gecumuleerde geluidsbelasting (weg- en railverkeer gezamenlijk) ten hoogste 66 dB bedraagt.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan alleen medewerking aan het plan worden verleend als een zogenaamde hogere grenswaardenprocedure wordt gevolgd.
Voor het doorlopen van een hogere grenswaardeprocedure moet een afweging worden gemaakt. De Wet Geluidhinder stelt daartoe verplicht dat eerst wordt gekeken of maatregelen mogelijk zijn. Bij het bepalen van die maatregelen wordt onderscheid gemaakt tussen:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in het overdrachtsgebied;
- maatregelen aan de ontvangstzijde

De afweging rondom de maatregelen en hogere grenswaardenprocedure is uitgebreid opgenomen in het akoestisch onderzoek. De besluitvorming hierover loopt gelijk op met de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

Voor dit plan geldt:

- Dat maatregelen aan de bron niet doelmatig zijn of stuiten op verkeerskundige en financiële bezwaren.
  Voor de wegen geldt de volgende afweging. Het toepassen van geluidsreducerend asfalt zal er niet toe leiden dat alsnog aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Bovendien is stil asfalt kwetsbaar en om die reden niet geschikt voor deze wegen in het stedelijk gebied.
  Het beperken van de snelheid of het terugdringen van de verkeersintensiteiten leidt er evenmin toe dat alsnog kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en is op dit moment ook ongewenst.
  Mogelijk komt hier in de toekomst – met de uitvoering van de maatregelen uit de onlangs vastgestelde Koersnota Mobiliteit – verandering in. Deze maatregelen zijn echter nog onvoldoende uitgewerkt: in het kader van dit bestemmingsplan kan hier derhalve geen rekening mee worden gehouden.
  Voor het spoor geldt dat het toepassen van raildempers onvoldoende effect heeft om de geluidsbelasting terug te brengen tot aan de voorkeursgrenswaarde. Verder is de geluidsbelasting vanuit de andere wegen maatgevend. Bovendien zijn maatregelen aan het spoor erg duur. Maatregelen aan het spoor stuiten dus op doelmatige en financiële afwegingen;
- Ten aanzien van de maatregelen in het overdrachtsgebied geldt dat het plaatsen van hoge schermen langs het spoor op financiële bezwaren stuit en onvoldoende doelmatig is, omdat de geluidsbelasting vanuit de weg maatgevend is. De plaatsing van geluidsschermen langs de wegen is stedenbouwkundig en vanuit het oogpunt van sociale veiligheid ongewenst;
- Tot slot zijn ook maatregelen aan de ontvangstzijde onwenselijk. Het toepassen van geluidsschermen aan de gevels of dove gevels heeft dusdanig veel consequenties voor de ventilatie- en veiligheidscondities dat de ontwerpvrijheden van de woningen sterk wordt ingeperkt. Bovendien brengt een gebouwgebonden geluidsscherm ook relatief veel kosten met zich mee.

Nu maatregelen om doelmatige, financiële, verkeerskundige of stedenbouwkundige redenen niet mogelijk zijn, kan op basis van de Wet Geluidhinder een hogere grenswaardenprocedure doorlopen worden.
Bij de bouwvergunningaanvraag dient aangetoond te worden of voldaan kan worden aan de eisen van het Bouwbesluit.

Naast het wettelijke afwegingskader, heeft de gemeente een eigen geluidsnota opgesteld waarin aanvullende voorwaarden aan het verlenen van een hogere grenswaarde worden gesteld: de geluidsnota ‘Geluidskwaliteit in de leefomgeving’. In het kader van dit bestemmingsplan dient ook getoetst te worden aan dit gemeentelijke beleid.

De toets leidt tot de volgende conclusie:

- Het plan voldoet aan de geluidsnormen die in de geluidsnota staan. Het geluidsniveau betreft voor het hier van toepassing zijnde type ‘stedelijk centrum’ een streefwaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen van maximaal 55 dB(A)/53 dB.
- Het plan voldoet aan de ontheffingscriteria die in de Geluidsnota zijn opgenomen:
- Het nieuwbouwplan vervangt deels bestaande bebouwing en vult daarmee een plaats op tussen aanwezige bebouwing;

- Er is sprake van een positieve functieverandering. Op een herstructureringslocatie wordt een bestaand gebouw met een functie die niet meer aansluit bij de huidige behoeften vervangen door nieuwe bebouwing met functies die hier wel op aansluiten.
- Het ontwerp en de plattegronden van de appartementen moeten nog definitief worden gemaakt. Pas dan kan definitief getoetst worden aan de voorwaarden uit de geluidsnota.
  Er is een mogelijkheid dat op drie punten niet (geheel) voldaan wordt aan de gemeentelijke geluidsnota:
- De woning heeft ten minste één lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op de gevel is niet hoger dan de streefwaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen;
- De woning bevat voldoende verblijfsruimte aan de zijde van de geluidluwe gevel. Dit geldt voor ten minste 50% van het aantal verblijfsruimten of het oppervlakgebied;
- Indien een woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag in ieder geval niet méér dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel.

Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden, dient afgewogen te worden of maatregelen getroffen moeten worden of dat er wellicht aanleiding is om af te wijken van het gemeentelijk beleid.

In dit geval kan op voorhand worden gezegd dat een afwijking van het gemeentelijk beleid op onderdelen om de volgende redenen gerechtvaardigd is:

- Er wordt voldaan aan de geluidsnormen en ontheffingscriteria uit de Geluidsnota;
- De opzet van het gebouw en de daardoor noodzakelijke indeling van de appartementen maakt het realiseren van 50% van de verblijfsruimte aan de geluidluwe gevel lastig;
- In het kader van het Bouwbesluit zal ten alle tijden moeten worden voldaan aan de binnenwaarde, zodat in de appartementen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Om dit nog extra juridisch te borgen, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- De ontwikkelaar zal aanvullende maatregelen nemen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen, ook ter plaatse van de buitenruimtes. Op basis van het huidige ontwerp worden de geluidsbelaste woningen (woningen zonder een geluidluwe gevel) allemaal voorzien van een inpandig balkon met een gesloten borstwering en een geluidsabsorberend plafond. Bij hoge geluidsbelastingen wordt aanvullend boven de borstwering een gesloten pui met openschuifbare beglazing aangebracht. In het glas zullen spleten aanwezig zijn zodat sprake is van een buitenklimaat en in de buitenruimte.
  De geluidsbelaste woningen vanaf de 7e verdieping zijn zoveel mogelijk voorzien van ten minste één gevel en buitenruimte aan de geluidluwe achterzijde van het blok. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt het balkon voorzien van een gesloten borstwering en een geluidsabsorberend plafond. Bij hoge geluidsbelastingen wordt aanvullend het balkon volledig verglaasd uitgevoerd en voorzien van een akoestisch plafond. Akoestisch gelijkwaardige oplossingen zijn toegestaan, mits afgestemd op ontwerp en gemeentelijk geluidbeleid;
- Naast de individuele buitenruimtes zal aan de binnenzijde (de geluidsluwe kant van het pand) voldoende buitenruimte met een hoogwaardige kwaliteitsbeleving beschikbaar zijn. Alle vier de blokken zijn gelegen aan deze gemeenschappelijke en geluidluwe (binnen)tuin;
- Dit plan ligt in de spoorzone/centrumgebied. Het is voorstelbaar dat we in deze zone met gemengde functies - waarbinnen we verstedelijking/verdichting mogelijk willen maken - een hogere geluidsbelasting toelaten.

Gelet op het bovenstaande zijn wij bereid om op onderdelen af te wijken van ons gemeentelijk geluidsbeleid. Wij zien daarom op voorhand geen belemmeringen vanuit het gemeentelijk geluidbeleid.

Toetsing aan het plan: Onderzoek Industrielawaai

In het plan worden geluidsgevoelige functies gecombineerd met geluidsbelastende activiteiten. Ook vinden in de omgeving van het plangebied activiteiten plaats die effecten kunnen hebben op de geluidsgevoelige woningen die in het plan mogelijk worden gemaakt.
Voor het plan is daarom een ‘haalbaarheidsstudie geluid ‘ gevoerd dat als bijlage 19 bij deze toelichting is gevoegd.
Uit dit onderzoek blijkt dat de beoogde invulling van het plangebied inpasbaar is.

Een aandachtspunt zijn de terrassen ten behoeve van de horeca. Indien deze terrassen ook 's avonds in gebruik zijn, zijn maatregelen nodig.
In het bestemmingsplan wordt bij recht alleen horeca toegestaan die beperkt is in omvang en vorm. Het betreft alleen daghoreca en afhaalhoreca; vormen die geen terras in de avond zullen hebben. In de exploitatievergunningen van de horecagelegenheden kunnen de openingstijden vastgelegd worden. Het is daarom niet nodig om op voorhand in het kader van dit bestemmingsplan maatregelen te treffen.
Voor het overige worden er ten aanzien van de maximale geluidsniveaus ook nog aandachtspunten genoemd die meegenomen kunnen worden in de exploitatievergunning, zoals restricties voor parkeren en/of laden en lossen.

5.3.3 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Toets aan het plan

Met dit plan worden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.
Voor dit plan is daarom een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd dat als bijlage 22 bij deze toelichting zit.
Uit het onderzoek blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour is en ook geen plasbrandaandachtsgebied. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde en neemt in de toekomst niet significant toe ten opzichte van de huidige situatie.
Voor dit plan geldt een standaardverantwoordingsplicht. De zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid moeten worden beoordeeld. Het plan en de onderzoeken zijn daartoe ook voorgelegd aan de Veiligheidsregio.
Er zijn geen belemmeringen op het gebied van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Wel worden enkele aanbevelingen gedaan en aandachtspunten meegegeven. Zo is het is wenselijk om voor toekomstige bewoners een instructie op te hangen die betrekking heeft op het handelingsperspectief bij een incident met gevaarlijke stoffen. Verder moet het gebouw bescherming bieden ingeval van calamiteiten met toxische stoffen door middel van een ventilatiesysteem dat centraal afgesloten kan worden. Onder de Omgevingswet dient een mechanisch ventilatiesysteem standaard te beschikken over een ventilatiesysteem waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld.
Alle aandachtspunten zijn meegegeven aan de ontwikkelaar.
In het bestemmingsplan worden geen functies mogelijk gemaakt die de aanwezigheid van groepen van zeer kwetsbare personen faciliteren.

5.3.4 Trillingen

In Nederland bestaat geen wet-of regelgeving over het trillingshinder. Het aspect is echter wel een aandachtspunt in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ in de zin van artikel 3.1 lid 1 Wet Ruimtelijke Ordening.
Voor de afweging wordt in de praktijk een aantal richtlijnen en beleidsregels gebruikt. Voor dit plan is de richtlijn deel B van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 van belang. Deze richtlijn is ook de basis voor de toets zoals voorgesteld in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het Ministerie van I&W van mei 2019.
In de Richtlijn zijn streef-en grenswaarden opgenomen waaraan het plan getoetst moet worden.

Dit plan ligt op wat grotere afstand van het spoor (circa 150 meter). Toch is volledigheidshalve een onderzoek gedaan naar trillingshinder als gevolg van treinverkeer. Dit onderzoek zit als bijlage 23 in de bijlage bij deze toelichting.
Uit het onderzoek blijkt dat kan worden geconcludeerd dat inzake spoortrillingen kan worden voldaan aan de waarden zoals aangegeven in de Richtlijn B deel B waardoor sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.
Een randvoorwaarde daarbij is dat de vloeren voldoende stijf worden uitgevoerd. Daarmee wordt in ieder voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn voor nieuwe situaties.
Verder wordt aanbevolen om bij de uiteindelijke constructieve opzet de situatie nogmaals te berekenen.

Er is vanuit trillingshinder dus geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen. Om te borgen dat geen trillingshinder optreedt in de definitieve situatie, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat voldaan moet worden aan de streefwaarden voor nieuwe situaties.

5.3.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste

functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Voor dit plan is een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 24 bij deze toelichting gevoegd.
Uit dit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen herinrichting en dat er ook geen aanleiding is om aanvullend onderzoek uit te voeren.

Op het moment dat de aanwezige bebouwing gesloopt wordt, moet een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (indien nodig aangevuld met een asbestonderzoek conform NEN 5707) uitgevoerd worden.

5.3.6 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo’n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan.

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

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de

context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Grenswaarden luchtkwaliteit

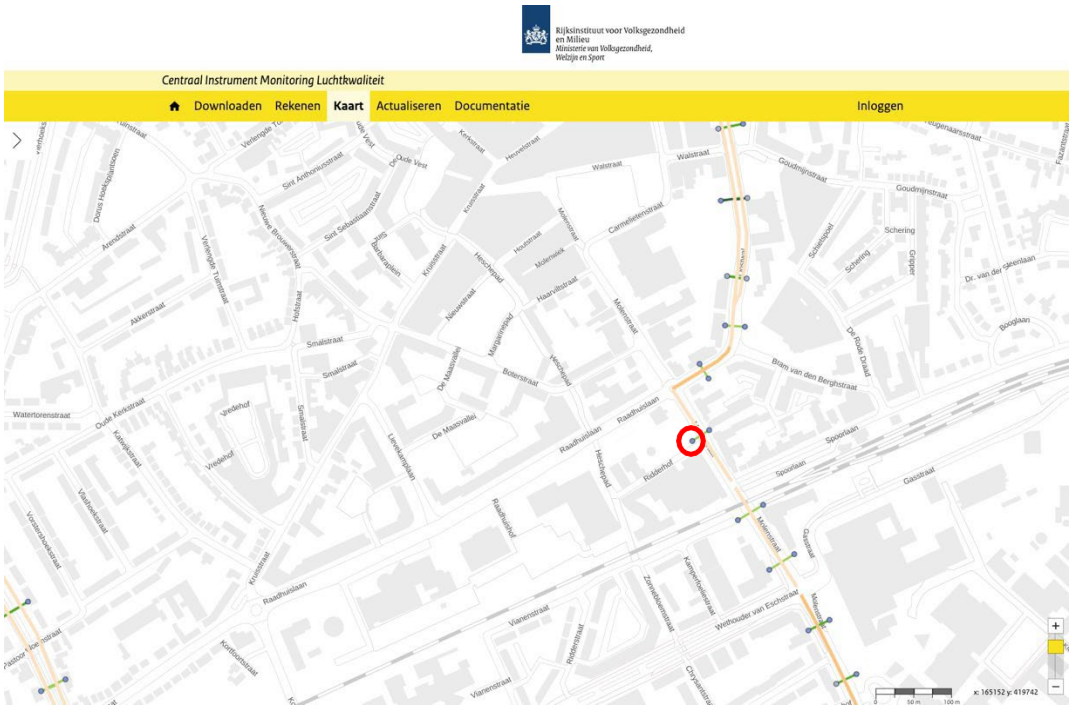
Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

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

In de tabel hieronder zijn de waarden weergegeven van NO2, PM10 en PM2,5 van het dichtstbijzijnde meetpunt (zie meetpunt (rood omcirkeld) op de afbeelding eronder). Hieruit blijkt dat de grenswaarden van NO2, PM10 en PM2,5 niet worden overschreden en de luchtkwaliteit in het plangebied aanvaardbaar is.

De totale concentratie is als volgt:

Stof	Waarde ter plaatse
NO2	18,8483 ug/m3
PM10	18,575 ug/m3
PM2,5	11,0225 ug/m3



<u>Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen</u>
Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 198 appartementen en 1.000 m^2 aan commerciële ruimte. Voor de bijdrage die het planvoornemen heeft aan de kwaliteit van de lucht is de verkeersaantrekkende werking relevant. Geen sprake is namelijk van andere activiteiten die effect hebben op de kwaliteit van de lucht. Door Antea Group is de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen in beeld gebracht, zie de afbeelding hieronder.

Tabel 1: Verkeersgeneratie motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) als gevolg van ontwikkelingen Lievekamplaan 1 Oss

Functie	Categorie	Programma	Eenheid	Kengetal weekdag	Generatie weekdag mvt/etm	Generatie werkdag mvt/etm
Sociale huur woningen	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	108	Per woning	3,8	410	456
Middenhuur woningen	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	52	Per woning	3,8	198	219
"Friends" woningen	Huur, appartement, duur	10	Per woning	5,8	58	64
Koop midden woningen	Koop, appartement, midden	24	Per woning	5,8	139	155
Koop duur woningen	Koop, appartement, duur	4	Per woning	7,3	29	32
Cultuur en ontspanning	Fitnessstudio/ sportschool	350 m^2	per 100 m^2	28,1	98	98
Commerciële ruimte	Kantoor met baliefunctie	650 m^2	per 100 m^2	12,4	86	114
Totaal					1.013	1.132

1. De 10 friendswoningen zijn beschouwd als 'huur. appartement. duur'. Het effect op de berekening van het meenemen van de friendswoningen '20 appartementen, categorie goedkoop' is nihil.

Om te bezien of de verkeersaantrekkende werking invloed heeft op de kwaliteit van de lucht is door Infomil de NIBM-tool ontwikkeld. Deze is voor het planvoornemen op basis van voorgaande ingevuld, waarbij rekening is gehouden met een aandeel vrachtverkeer van 10%. Hieruit blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is. Hieronder is een afbeelding van de ingevulde NIBM-tool opgenomen.

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

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1132
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,95**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,24**
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		

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

provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

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

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

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

5.3.7 Straling

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

De planlocatie ligt niet in de nabijheid van een bovengrondse hoogspanningslijn. Straling van bovengrondse hoogspanningslijnen is derhalve geen beperkende factor voor deze ontwikkeling.

5.3.8 Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:
- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

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

De planlocatie ligt niet binnen de geurcontour van een industrieterrein of bedrijven. Industriële geurhinder is daarom geen beperkende factor voor deze ontwikkeling.

5.3.9 Geurhinder: agrarisch
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van

landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.
De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:
- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken;
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:
Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

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

De planlocatie ligt niet in de nabijheid van een agrarisch bedrijf. Agrarische geur is derhalve geen belemmering voor dit initiatief.

5.3.10 Gezondheid en Veehouderij
Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden.
In deze paragraaf wordt ingegaan op de aspecten die van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur.

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

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

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

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

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

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

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

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

De planlocatie ligt niet in de nabijheid (binnen 2 kilometer) van een geitenhouderij. Een nadere motivering ten aanzien van de volksgezondheidsrisico's binnen twee kilometer van een geitenhouderij is niet nodig. Ook worden door het planvoornemen geen geitenhouderijen in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Pluimvee- en varkenshouderijen
Binnen 1 kilometer van een pluimveehouderij of 250 meter van een varkenshouderij kan sprake zijn van effecten op de volksgezondheid. Dat betekent dat een planvoornemen waarbij binnen die afstanden gevoelige functies worden mogelijk gemaakt moet worden afgewogen of sprake is van onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's.

Er zijn geen pluimveehouderijen binnen 1 km van het plangebied gelegen. Het plangebied is verder niet binnen 250 meter van overige veehouderijen gelegen. Een nadere motivering ten aanzien van de volksgezondheidsrisico's binnen 1 kilometer van een pluimveehouderij of 250 meter van een varkenshouderij is niet nodig. Ook worden door het planvoornemen geen pluimvee- of varkenshouderijen in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen of aandachtspunten vanuit Veehouderij en Gezondheid voor deze ontwikkeling. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3.11 Spuitzones

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

De locatie ligt niet in de nabijheid van agrarische percelen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen speelt derhalve niet en is geen belemmering voor dit plan.

5.3.12 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

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

Verantwoording
Het planvoornemen kan gezien worden als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject en valt onder onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat een m.e.r.-aanmeldnotitie aan de orde is. Voor het planvoornemen is een dergelijke notitie opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 25 bij de plantoelichting.
De notitie kent de volgende conclusie: *"De potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat geen belangrijk nadelige milieugevolgen veroorzaakt worden die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken."*

Door het bevoegd gezag is naar aanleiding van de m.e.r.-notitie beoordeeld dat voor onderhavig planvoornemen / ruimtelijk besluit geen milieueffectrapportage is vereist.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Raadhuislaan-Noord-Oss-2024' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 6), de algemene regels (artikelen 7 tot en met 12) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 13 en 14). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Gemengd
In dit artikel staan bouw- en gebruiksregels met betrekking tot de gebouwen die gerealiseerd zullen worden voor de woningen en de commerciële functies in de plint.
Voor de woningen is in de regels het maximale aantal vastgelegd. Het betreft 198 appartementen, waaronder 10 friendswoningen.
Verder wordt in de plint op de begane grond (tot een gezamenlijk oppervlak van maximaal 950 m2) een diversiteit aan commerciële functies toegestaan: kantoren, dienstverlening, maatschappelijke functies (tot maximaal 500 m^2), bedrijven in categorie 1 en 2 (tot maximaal 500 m^2), functies op het gebied van cultuur en ontspanning (tot maximaal 350 m^2) en horeca (tot maximaal 250 m^2).
In de begripsbepalingen is opgenomen welke activiteiten onder de genoemde functies vallen. Met een afwijkingsbevoegdheid - die is opgenomen in artikel 3.4 zijn – onder voorwaarden – ook activiteiten toegestaan die binnen de genoemde bestemmingen vallen, maar niet in de begripsbepalingen zijn genoemd.

In deze bestemming is verder opgenomen dat binnen het bestemmingsvlak twee logeerkamers mogen worden gerealiseerd. Zoals uit de begripsbepalingen blijkt, is dit een gezamenlijke voorziening voor de bewoners.
Ook zijn in dit artikel zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen' opgenomen, waaraan bij de uiteindelijke vergunningverlening getoetst moet worden. Hier is de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het parkeren opgenomen. Deze houdt in dat het gebouw pas in gebruik mag worden genomen zodra de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd zijn. Ook zijn hier voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten behoeve van de milieuaspecten geluid en trillingen.

Artikel 4: Groen
Dit artikel is van toepassing op het binnengebied van het plan. Deze bestemming doet recht aan het groene karakter dat dit gebied krijgt.
In dit gebied zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan. Uitzonderingen zijn daarbij gemaakt voor nutsvoorzieningen en de stadskas. In deze bestemming zijn ook de bepalingen ten aanzien van de loopbruggen opgenomen: deze zullen op hoogte gerealiseerd worden.

Artikel 5: Verkeer-Verblijf
Dit artikel is opgenomen vanwege de terrassen die aan de Raadhuislaan bij de horeca beoogd zijn.
In het bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' had het gebied de bestemming 'Verkeer'. Binnen die bestemming waren terrassen niet toegestaan. Daarom is in het bestemmingsplan 'Raadhuislaan-Noord-Oss-2024' een strook 'Verkeer-Verblijf' opgenomen. Dit is een bestemming die wel terrassen toe laat.

Artikel 6: Waarde-Archeologische verwachtingswaarde Hoog
De planlocatie ligt binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er zijn verschillende onderzoeken naar archeologie gedaan in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. Het proefsleuvenonderzoek zal in het kader van de vergunningaanvraag worden uitgevoerd. Om archeologie ook in deze latere fase goed te borgen, is een dubbelbestemming met archeologie opgenomen. Omdat de grond onder het huidige belastingkantoor al verstoord is, geldt deze dubbelbestemming niet voor de gronden onder het bestaande pand.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 7: Anti-dubbeltelregeling

Artikel 8: Algemene bouwregels
In dit artikel staan algemene bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen en parkeervoorzieningen. Dit artikel bevat ook regels ten aanzien van overschrijding van bouwregels.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels
In dit artikel is opgenomen welk gebruik in ieder geval verboden is op grond van het bestemmingsplan.

Artikel 10: Afwijken van de bouwregels
Dit artikel geeft de mogelijkheid aan het college om in bepaalde gevallen met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft de mogelijkheid aan het college om in specifieke, bepaalde gevallen het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikel 12: Overige regels
In dit artikel is beschreven of en welke andere regels van toepassing blijven, of juist niet.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

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

Bijlage 1: milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek (spoor)weglawaai
Omdat in planregel 3.2.5 lid b verwezen wordt naar het akoestisch onderzoek (spoor)weglawaai is dit onderzoek als bijlage bij de regels gevoegd.

Bijlage 3: Geluidsnota Oss
Omdat in planregel 3.2.5 lid d verwezen wordt naar de ‘Geluidsnota Oss’ is deze nota als bijlage bij de regels gevoegd.

Bijlage 4: Mobiliteitsplan

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

In dit bestemmingsplan spelen geen bijzonderheden op het gebied van handhaving.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan is de afdeling Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeente Oss is eigenaar van het perceel inclusief het bestaande kantoor. Het perceel wordt op basis van een verkoopovereenkomst in de huidige toestand verkocht aan de ontwikkelaar. Na de sloop van het kantoor en bouw van de appartementen, wordt het openbaar gebied definitief ingericht en alle kosten hiervan worden door de gemeente betaald. Hiervoor hanteert de gemeente voor eigen rekening en risico een zogenaamde grondexploitatie, van waaruit ook de plankosten en planschade betaald worden. Deze grondexploitatie inclusief de financiële afdekking van het daarbij behorende verlies, wordt door de raad uiterlijk geactiveerd bij het vaststellen van het bestemmingsplan.
Dankzij deze grondexploitatie is het kostenverhaal ‘anderszins verzekerd’ en hoeft daarom geen exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst met kostenverhaal afgesloten te worden met de ontwikkelaar.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Over dit plan heeft intensief en zorgvuldig overleg plaatsgevonden met de omgeving.

Al in een vroeg stadium is afstemming gezocht met de omgeving. Dit heeft onder meer geresulteerd in een bewonerspanel, bestaande uit een vertegenwoordiging van omwonenden. Dit bewonerspanel is op verschillende momenten actief betrokken geweest bij de ontwikkeling van het plan.

Om – behalve het bewonerspanel – ook andere geïnteresseerde omwonenden bij het plan te betrekken, is op 24 oktober 2023 een informatieavond gehouden waarvoor een zeer brede groep omwonenden en andere belanghebbenden (circa 1000 adressen) uitgenodigd is. Ook de wijkraad heeft een uitnodiging ontvangen.
Op de avond waren circa 80 aanwezigen. In een presentatie werd het plan toegelicht door de ontwikkelaar. Ook werd de bestemmingsplanprocedure geschetst door een vertegenwoordiger van de gemeente. Aanwezigen konden op deze avond hun reactie kenbaar maken. Er is ook de gelegenheid geboden om later vragen te stellen of met een reactie te komen.
Het verslag van de informatieavond is in bijlage 26 bij deze toelichting gevoegd.
Verder is op 11 juni 2024 nog een informatieavond gehouden voor omwonenden. Daarin werd een presentatie gegeven over de voorgenomen inrichting van de openbare ruimte en werden omwonenden opnieuw in de gelegenheid gesteld om hun reacties kenbaar te maken. Op deze avond waren 45 omwonenden aanwezig. Het verslag van deze avond is in bijlage 27 bij deze toelichting gevoegd

De algemene indruk van de bijeenkomsten is dat men het een mooi plan vindt. Maar er zijn wel zorgen, met name met betrekking tot het aspect parkeren.
Op de avonden is toegelicht dat tellingen uitwijzen dat de voorgenomen parkeeroplossing haalbaar is.
De reacties van omwonenden hebben ons aanleiding gegeven om – hoewel de tellingen hier niet direct aanleiding voor gaven - toch extra ruimte te creëren voor parkeermogelijkheden.
Naar aanleiding van de reacties van omwonenden wordt de Lievekamplaan meegenomen in vergunningzone B. Ook is in het bestemmingsplan een strook opgenomen waarbinnen maximaal 10 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. De totale afweging rondom parkeren is meegenomen in de onderbouwing in paragraaf 5.2.1. van deze toelichting en de bijbehorende memo's in de bijlagen bij de toelichting.
Naar aanleiding van de reacties van omwonenden zijn verder aanpassingen gedaan in het inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte. In het inrichtingsvoorstel is bijvoorbeeld rekening gehouden met snelheidsbeperkingen in de route Boterstraat – Posterije, is de bereikbaarheid van Werkkracht zowel tijdens de bouw als in toekomst gegarandeerd en is ruimte gereserveerd voor het bestaande aantal MIVA-parkeerplaatsen en eventueel toekomstige gewenste MIVA- parkeerplaatsen.
Verder is op de avonden door omwonenden aandacht gevraagd voor de sociale veiligheid in de omgeving van het plangebied. Hoewel dit aspect feitelijk los staat van dit bestemmingsplan, is dit signaal serieus genomen en verder opgepakt door de gemeente.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.
Ter uitvoering daarvan is bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan afstemming gezocht met betrokken partijen door het conceptbestemmingsplan toe te sturen. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn partijen opnieuw in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

Het plan is naar de betrokken rijksdiensten, de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, de Veiligheidsregio Brabant-Noord en Prorail gestuurd.
Er zijn geen rijksbelangen in het geding. De rijksdiensten hebben daarom geen aanleiding gezien om op de ingediende stukken te reageren. Prorail heeft evenmin gereageerd, maar de ontwikkeling ligt ook verder van het spoor; het plan is alleen volledigheidshalve toegestuurd.
De provincie Noord-Brabant en het Waterschap hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, omdat er geen sprake is van strijdigheid met hun beleid. De Veiligheidsregio Brabant-Noord ziet geen belemmeringen voor het plan, maar heeft wel enkele aanbevelingen gedaan voor de verdere uitwerking.
Van de vooroverlegreacties is een verslag gemaakt. Dit verslag zit in bijlage 28 van deze plantoelichting.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpstemmingsplan te maken en daar een formele inspraakprocedure voor te volgen.
Het gemeentelijke beleid biedt de mogelijkheid om belanghebbenden op een andere wijze vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet wordt daarbij ook ingezet op het instrument van de omgevingsdialoog.
Voor dit plan is geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt. Er is op een andere, zorgvuldige wijze afstemming gezocht met de omgeving, zoals beschreven in paragraaf 9.1. Op deze manier zijn omwonenden reeds in een vroeg stadium in de gelegenheid gesteld hun reacties op het plan kenbaar te maken.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bewonerspanel is persoonlijk geïnformeerd. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er zijn 6 zienswijzen naar voren gebracht. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.