BESTEMMINGPSLAN
Osseweg 38a Berghem

Toelichting + regels



GEMEENTE Oss

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

BESTEMMINGSPLAN

OSSEWEG 38A, BERGHEM

Toelichting

26 maart 2024

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	26 maart 2024
KENMERK	20230759/90783/
PROJECT	Osseweg 38a, Berghem
PROJECTLEIDER	R. Verkooijen
OPDRACHTGEVER	Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
PROJECTNUMMER	20230759
AUTEUR	F. van Gompel
STATUS	Vastgesteld



INHOUD

Hoofdstuk 1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6

Hoofdstuk 2. Bestaande situatie 7

Hoofdstuk 3. Beoogde situatie 9

Hoofdstuk 4. Ruimtelijk beleidskader 11

4.1 Wettelijk kader 11
4.2 Rijksbeleid 13
4.3 Provinciaal beleid 14
4.4 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 5. Omgevingsaspecten 23

5.1 Natuur 23
5.1.1 Wet natuurbescherming 23
5.1.2 Groen en natuur/biodiversiteit 23
5.1.3 Natuurtoets 24

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie 26
5.2.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet 26
5.2.2 Archeologiebeleid 26
5.2.3 Archeologietoets 27
5.2.4 Cultuurhistorie 28

5.3 Mobiliteit en parkeren 29
5.3.1 Verkeer 29
5.3.2 Parkeren 30

5.4 Water 31
5.4.1 Wetgeving en beleid 31
5.4.2 Watertoets 32

5.5 Defensie 34

5.6 Milieuaspecten 34
5.6.1 Bedrijven en milieuzonering 34
5.6.2 Bodem 37
5.6.3 Niet gesprongen explosieven 38
5.6.4 Externe veiligheid 38
5.6.5 Geurhinder: agrarisch 41
5.6.6 Geur: industrieel 43
5.6.7 Luchtkwaliteit 43
5.6.8 Straling 44
5.6.9 Weg-, spoor- en industrielawaai 44
5.6.10 Gezondheid 46
5.6.11 Spuitzones 49
5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 49

Hoofdstuk 6. Toelichting op de regels 51

6.1 Algemeen 51
6.2 Regels 51

Hoofdstuk 7. Handhaving 55

7.1 Beleidskader 55
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 55
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 56

Hoofdstuk 8. Economische uitvoerbaarheid 57

Hoofdstuk 9. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 59

9.1 Omgevingsdialoog 59
9.2 Vooroverleg 59
9.3 Inspraak 59
9.4 Zienswijzen 60

Bijlagen 61

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening, Rho Adviseurs;
Bijlage 2. Quickscan natuurwetgeving, Aeres Milieu;
Bijlage 3. Archeologisch bureauonderzoek, Aeres Milieu;
Bijlage 4. Selectiebesluit archeologie, Gemeente Oss;
Bijlage 5. Diverse (bodem)onderzoeken, Verhoeven Milieutechniek B.V.;
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies;
Bijlage 7. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Rho Adviseurs;
Bijlage 8. Participatieverslag;
Bijlage 9. Nota van zienswijzen en wijzigingen.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

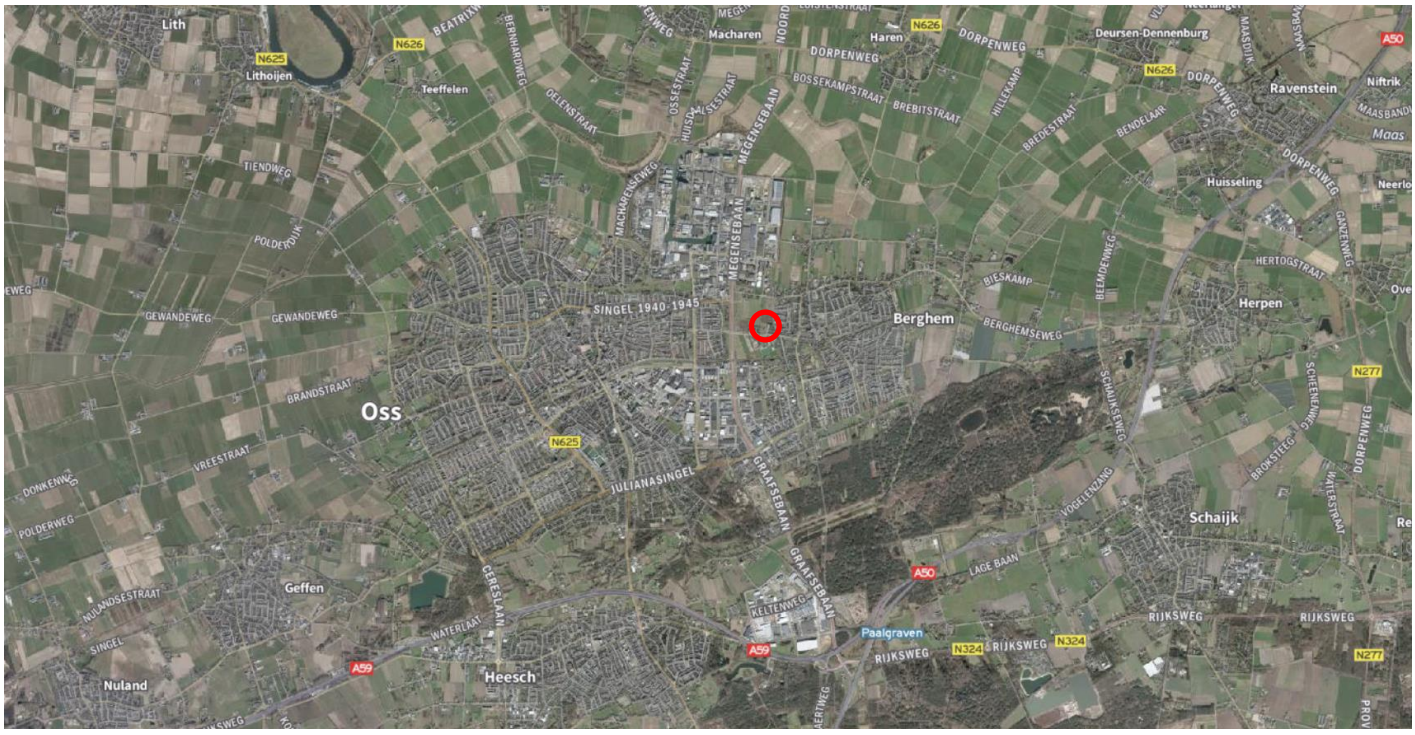
1.1 Aanleiding

Aan de Osseweg 38a in Berghem is momenteel een sportcentrum aanwezig met sportzalen, waaronder padel en fitness. Initiatiefnemer is voornemens dit sportcentrum te slopen om plaats te maken voor een woningbouw ontwikkeling met 60 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan “Zone Oss - Berghem - 2017” niet rechtstreeks mogelijk, omdat de ter plaatse geldende bestemmingen ‘Sport’ en ‘Verkeer’ geen woningen toestaan. Ook de bouwregels zijn niet toereikend. Het geldende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid om de ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is herziening van het bestemmingsplan voor dit gebied nodig. Dit plan met de titel "Osseweg 38a, Berghem" voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het volledige bouwperceel van Sportcentrum Berghem aan de Osseweg 38a in Berghem. Het woonperceel ligt ten westen van Berghem in de oksel van de Reutstraat (ten oosten) en de Osseweg (ten zuiden). Het betreft de overgangszone van Berghem naar Oss, dat op ongeveer 500 meter ten westen van het plangebied ligt. In het bijzonder gaat het om de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Berghem, sectie D, nummers 922 en 1042 (gezamenlijk groot 13.200 m²).



Figuur 1.1 Luchtfoto met de ligging van het plangebied (plangebied rood omcirkeld) (Bron: https://app.pdok.nl/viewer/)



Figuur 1.2 Luchtfoto met kadastrale kaart. Het plangebied is blauw omlijnd. (Bron: https://app.pdok.nl/viewer/)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan “Osseweg 38a, Berghem” gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst:

- Zone Oss - Berghem - 2017, vastgesteld d.d. 6 juli 2017;
- Parapluplan Wonen - 2023, vastgesteld d.d. 15 juni 2023.

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.



Figuur 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied blauw omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied omvat het volledige bouwperceel van het Sportcentrum Berghem. Het gaat om een Sportcentrum met diverse zalen voor binnensport, waaronder ook padel en fitness. Het sportcentrum is te bereiken vanaf de Osseweg. Hier is een groot parkeerterrein aanwezig. Het sportcentrum zelf ligt ruim 40 meter uit de Osseweg en gaat deels verscholen achter de rij woningen tussen het parkeerterrein en de Reutstraat.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Osseweg en de achterzijden van de woonpercelen aan de Osseweg. Het gaat om een rij vrijstaande woningen met afwisselende bouwstijl; van twee bouwlagen met zadeldak met de nok evenwijdig met de Osseweg, of één bouwlaag met zadeldak met de nok haaks op de weg, tot één bouwlaag met tweede laag in een mansardekap waarvan de nok haaks op de Osseweg staat. Ten zuiden hiervan liggen vanuit het dorp Berghem gezien achtereenvolgens enkele woonpercelen, bedrijfspercelen, sportvelden (voetbal en tennis) en opnieuw woonpercelen.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Reutstraat. Het gaat om een langzaamverkeerverbinding (geasfalteerd fietspad) tussen de Osseweg en de Spaanderstraat. Ten oosten hiervan ligt het dorp Berghem, met dicht tegen het plangebied woningen in diverse bouwtypen (rijen en halfvrijstaand van hooguit twee bouwlagen met kap en gestapeld in twee bouwlagen).

Ten noorden van het plangebied liggen als zodanig gebruikte agrarische gronden. Ten westen van het plangebied liggen eveneens gronden met een agrarische bestemming (Agrarisch met waarden – Landschap), maar deze gronden zijn op natuurlijke / parkachtige wijze ingericht en omvatten ook een halfverhard wandelpad (‘ommetje’).



Figuur 2.1 Obliekfoto het plangebied. Het plangebied is rood omkaderd (Bron: Cyclomedia).



Figuur 2.2 Foto van het plangebied vanuit het zuidwesten (Osseweg), met op de voorgrond de huidige entree van het plangebied en op de achtergrond de bestaande bebouwing. Rechts staat de rij woningen die het plangebied van de Osseweg (helemaal rechts) afschermt. (Bron: Cyclomedia).



Figuur 2.3 Foto van het plangebied vanuit het noordoosten (Reutstraat), met van links naar rechts de Reutstraat, de bestaande bebouwing en aanliggende agrarische gronden. (Bron: Cyclomedia).

HOOFDSTUK 3. BEOOGDE SITUATIE

In de beoogde situatie wordt de bestaande bebouwing en erfverharding volledig gesaneerd om plaats te maken voor een nieuwe woonbuurt met 60 woningen. In onderstaande afbeelding is de beoogde verkaveling van het gebied weergegeven met daarin ook de verdeling van het programma. Het programma bestaat uit (kleuren corresponderen met afbeelding 3.1):

- 18 appartementen (sociale huur) *(gele bouwvlakken)*;
- 30 rijwoningen (6 huur, 24 koop) *(paarse, blauwe, groene, pastelkleurige en roze bouwvlakken)*;
- 6 twee-onder-een-kapwoningen (koop, vrije sector) *(rode en paarse bouwvlakken in het zuidwestelijke deel)*;
- 6 twee-onder-een-kapwoningen (koop, senioren) *(oranje bouwvlakken)*.



Figuur 3.1 Stedenbouwkundige verkaveling beoogde situatie (Bron: Quadrant Architecten BNA)

Het plangebied wordt ontsloten via de huidige in- en uitrit aan de Osseweg. Hier zijn twee uitritten aanwezig, waarvan de oostelijke komt te vervallen. Aan de oostzijde van het plangebied komt een doorsteek voor langzaamverkeer richting de Reutstraat en aanliggende woonbuurt. Dit is tevens een calamiteitenontsluiting.

De wegenstructuur en verkaveling binnen het plangebied is eenvoudig. In de zuidelijke helft is de hoofdontsluiting van het perceel te vinden; verticaal op de Osseweg en vervolgens horizontaal richting de Reutstraat. De aanliggende woningen zijn met hun voorzijde op de weg georiënteerd. De twee-onder-een-kapwoningen krijgen één tot twee parkeerplaatsen op eigen kavel. Verder zijn hier vooral langsparkeerplaatsen in openbaar gebied aanwezig.

In de noordelijke helft van het plangebied komen uitsluitend rijwoningen en appartementen. De noordelijke helft wordt in tweeën gedeeld door een verticale as met haaksparkeerplaatsen aan beide zijden. Halverwege is aan de rechterzijde nog een parkeerpocket voorzien. De rijwoningen in de noordelijke helft van het plangebied zijn met hun voorzijde op de buitenrand van het plangebied georiënteerd. Dat betekent dat ze met de achterzijde aan de parkeerpocket grenzen.

De stedenbouwkundige opzet en de aard en schaal van de nieuwe bebouwing sluit aan bij die van de naastgelegen woonbuurt. De bebouwing evenwijdig aan de Osseweg wordt met een twee-onder-een-kapwoning aan de Osseweg doorgezet tot aan entree van het plangebied. De straat Het Reut wordt als horizontale lijn (en fysiek met langzaamverkeersverbinding) doorgetrokken tot in het plan. Aan beide zijden worden woningen met de gevel aan deze straat gebouwd, net als bij het Reut het geval is. Net als bij Het Reut wordt een kleinschalig appartementengebouw in het ontwerp geïntegreerd. Door woningen niet met de achterzijde maar met de voorzijde richting de noordelijke rand van het plangebied en daarmee ook de rand van het stedelijk gebied te plaatsen, wordt voorkomen dat de grens van het stedelijk gebied verrommelt.

HOOFDSTUK 4. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

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

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

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

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

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

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

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

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan maakt de realisering van maximaal 60 woningen mogelijk. Het programma bestaat uit:

- 18 appartementen goedkoop <sociale huur> [30%]
- 6 rijwoningen middeldure huur <max. € 1.000,=> [10%]
- 24 rijwoningen middelduur koop <tot € 355.000,=> [40%]
- 12 rijwoningen/tweekappers vrije marktwaarde [20%]

In totaal valt 80% in de categorie betaalbaar.

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

Beschrijving behoefte

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

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

Beoordeling plan
Voor dit bestemmingsplan zijn, gelet op de ligging, aard en omvang ervan, de regels uit het Barro niet van toepassing. Het plangebied ligt weliswaar binnen het radarverstoringsgebied voor windturbines van zowel de radar van vliegbasis Volkel (114 meter) als de radar in Herwijnen (90 meter), het bestemmingsplan maakt geen windturbines of andere bouwwerken van deze hoogte mogelijk. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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.

Beoordeling plan
Het initiatief (transformatie van een bestaand bouwperceel van sportcentrum naar woonbuurt met 60 woningen) is dusdanig van aard en omvang dat de rijkbelangen uit de NOVI niet in het geding zijn. Het enige rijksbelang dat hier specifiek aan de orde is, is zorgvuldig ruimtegebruik. Voor dit aspect heeft het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking in het leven geroepen. In paragraaf 4.1.2 is hieraan getoetst. Daarnaast zal bij de verdere uitwerking op lokaal niveau rekening worden gehouden met een klimaatbestendige inrichting en een duurzame energievoorziening.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

Beoordeling plan
De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een bestaand bouwperceel binnen stedelijk concentratiegebied en zodoende is sprake van duurzame verstedelijking. De woningen voorzien in een actuele behoefte (zie paragraaf 4.1.2) en zullen voldoen aan hedendaagse duurzaamheidseisen. In het plangebied wordt rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen zoals vasthouden en bergen van hemelwater binnen het plangebied en aanbrengen van groen om bijvoorbeeld hittestress tegen te gaan. Verderop in deze toelichting komen deze thema's nog terug. De provinciale belangen uit de

Omgevingsvisie zijn in de Interim omgevingsverordening juridisch geborgd. In de volgende paragraaf vindt toetsing aan deze verordening plaats. Op deze plaats volstaat de conclusie dat het plan past binnen de beleidskaders van de Brabantse Omgevingsvisie.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) 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.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse werkende regels van toepassing:

- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding
- Stalderingsgebied
- Verbod uitbreiding veehouderij
- Bescherming Natura2000

<u>Diep grondwaterlichaam</u>

Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. Volgens artikel 2.20 van de Interim omgevingsverordening is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Dit bestemmingsplan maakt geen onconventionele winning van koolwaterstoffen mogelijk.

<u>Geen attentiezone waterhuishouding</u>

Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. Artikel 2.21 van de Interim omgevingsverordening regelt dat onder bepaalde voorwaarden geen vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is vereist binnen de zone 'Geen Attentiezone waterhuishouding'. De regels dienen dan ook, onverminderd de bepalingen uit dit bestemmingsplan, in acht te worden genomen bij het toepassen van bodemenergiesystemen.

Stalderingsgebied / Verbod uitbreiding veehouderij / Bescherming Natura2000

Deze werkingsgebieden zijn relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van landbouw. Binnen het plangebied is geen landbouwbedrijf aanwezig of toegestaan. Om die reden zijn deze werkingsgebieden voor dit plangebied niet relevant.

Instructieregels voor gemeenten

De instructieregels zijn gekoppeld aan aanduidingen op de verbeelding van de Iov. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende werkingsgebieden van belang:

- Stedelijk gebied; Concentratiegebied
- Stalderingsgebied

Het werkingsgebied 'Stalderingsgebied' heeft betrekking op veehouderijen. Aangezien bij dit bestemmingsplan geen veehouderij betrokken is, is dit werkingsgebied voor dit bestemmingsplan niet relevant.

Met dit bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. In de Iov is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Dat is volgens de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' het geval, aangezien het plangebied is gelegen binnen 'Concentratiegebied'. In het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet verder onderbouwd worden dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaat en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. In paragraaf 4.1.2 is dit al gemotiveerd.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de regels van de Iov zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies. In de verordening is bepaald dat een bepaalde bestemming pas aan gronden mag worden toegekend als sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

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

Al deze aspecten komen terug in deze toelichting bij het bestemmingsplan. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de thema's binnen de lagen (zie hoofdstuk 5. Omgevingsaspecten). Vanuit de verschillende thema's zijn er geen belemmeringen voor dit plan en het plan voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

De meerwaarde kan zitten in economische, ecologische en sociale aspecten die bij de ontwikkeling zijn betrokken. Ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. In dit geval zit de meerwaarde met name in de omgevingskwaliteit. Een vrijkomend bouwperceel krijgt direct een nieuwe bestemming om woningbouw mogelijk te maken. Hiermee wordt voorkomen dat het sportcomplex leeg komt te staan en verpauperd. Met de nieuwe woningen wordt voldaan aan een actuele behoefte .

Conclusie
Het plan past binnen de regels van de Iov. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Oss 2020

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

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

Beoordeling plan
Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 60 woningen op een bestaand bouwperceel binnen de gemeente. Het programma omvat diverse woningtypen (zowel goedkope koop als vrije sector) en specifiek ook levensloopbestendige woningen voor senioren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan met name de 1, 3 en 4 zoals hierboven genoemd. Het plan past dan ook binnen de ambities van de Structuurvisie Oss 2020.

4.4.2 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit de Woonvisie 2013 en plaatst deze in het huidig tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:
- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- **Versterking van de woonfunctie van Oss**, ook in regionaal opzicht.

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt.

De uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen worden jaarlijks bijgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. De systematiek van de PFM werkt met een bandbreedte van de actuele provinciale woningbehoefteprognose en het model Oss met een verhoogde ambitie. Daarmee wordt ingespeeld op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te kunnen vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

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

Verantwoording Wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw in dit bestemmingsplan vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen, regionale afspraken en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ontwikkeling van het programma voor woningbouw in dit bestemmingsplan is nadrukkelijk afgestemd op de uitgangspunten van de Woonvisie Oss

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

2020 en PFM Wonen Oss, zoals eerder weergeven. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken.

Het plan
Dit bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van 60 woningen, deels grondgebonden en deels appartementen. Er is sprake van een gedifferentieerde samenstelling in lijn met de Woonagenda Oss 2022-2024:

- 18 appartementen sociale huur [30%]
- 6 rijwoningen middeldure huur [10%]
- 24 rijwoningen middeldure koop [40%]
- 12 rijwoningen/tweekappers vrije marktwaarde [20%]

In totaal valt 80% 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 onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningprogrammering afgezet tegen de plancapaciteit in Oss.

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

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.000 woningen. Dit is niet alleen de harde plancapaciteit (juridisch bindende plannen, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden tot

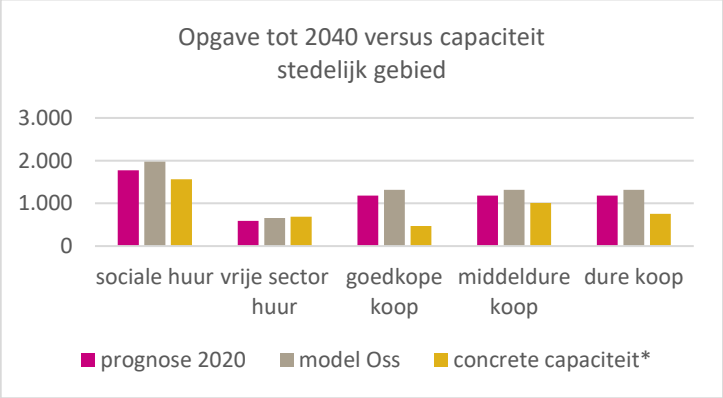
herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een opgave heeft om plancapaciteit voor woningen voor de hele gemeente uit te breiden. Daarom werkt Oss aan de (versnelde) plan-ontwikkeling voor meerdere locaties in het stedelijk gebied en de landelijke kernen.

De woningbehoefte in het stedelijk gebied Oss-Berghem

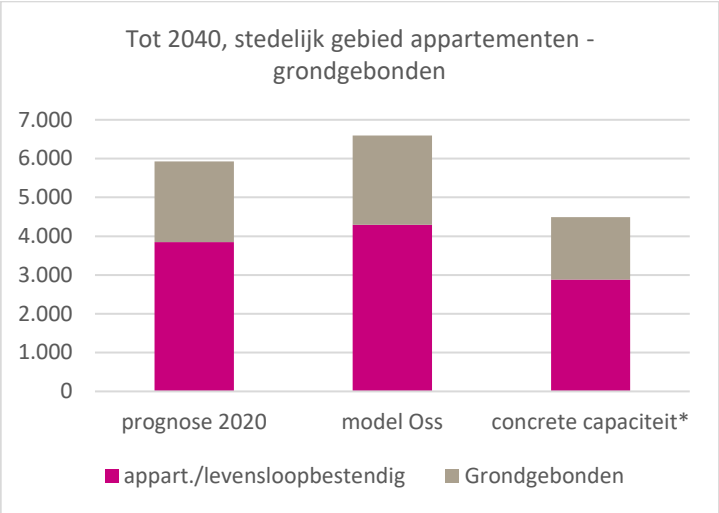
De woningprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het stedelijke gebied Oss-Berghem zijn dit ook de kernen 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).

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 samenle-ving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levens-loopbestendige woningen. Belangrijk is ook de betaalbaarheid van wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare wo-ningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.



[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 liberalisatie-grens, de NHG grens en de consumentenprijsindex en zullen daarom per jaar meebewegen met deze landelijke standaarden.



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 het plan aan de Osseweg 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. Ook wordt er ingezet op zowel grondgebonden programma als levensloopbestendige/gelijkvloerse appartementen. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende behoefte van oudere en kleinere huishoudens.

Conclusie
De ontwikkeling van circa 60 woningen aan de Osseweg in Berghem in voorliggend plan 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.

4.4.4 Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem

De Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem vormt samen met de gebiedsvisies voor het Buitengebied en voor Stadjes & Kernen de bouwstenen voor de integrale omgevingsvisie voor de gemeente Oss. De omgevingsvisie is een van de belangrijke beleidsinstrumenten onder de Omgevingswet die op 1 januari 2024 wordt ingevoerd. In de gebiedsvisie geeft gemeente Oss aan wat de visie en voorstellen zijn voor de ontwikkeling van het stedelijk gebied Oss-Berghem. Dit wordt gedaan aan de hand van verschillende thema's: gezond & veilig, duurzaam (energie, klimaat & biodiversiteit), ondernemen, wonen en mobiliteit. Ook zijn een aantal bijzondere deelgebieden binnen het stedelijk gebied onderscheiden die nu al in ontwikkeling zijn en waaraan ook de komende jaren nog wordt gewerkt, maar ook nieuwe gebieden waarmee komende jaren aan de slag wordt gaan.

In de visie Stedelijk gebied Oss-Berghem is de specifiek een visie opgenomen voor 'Berghem: dorp binnen het stedelijk gebied'. In Berghem wordt ingezet op het behoud van de ruimtelijke identiteit en eigenheid van Berghem als dorp binnen het stedelijke gebied Oss-Berghem. Grootschalige uitleglocaties zijn niet voorzien de komende jaren. Wel blijft er ruimte voor kleinschalige toevoegingen die passen bij de aard en schaal van het dorp, vooral door 'verdichting' van percelen en herontwikkeling van verouderde panden of een enkele kleinschalige ontwikkeling aan de rand van het dorp. Bij nieuwe woningbouw is het belangrijk dat er wordt ingespeeld op de behoefte aan betaalbare en kwalitatief goede woningen voor kleinere huishoudens, waaronder ouderen en starters.

Beoordeling plan

Voorliggend plan past binnen de Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem. Het betreft namelijk geen grootschalige uitleglocatie, maar herontwikkeling van een bestaand bouwperceel binnen het stedelijk gebied. Daarbij zal de sporthal plaatsmaken voor een woningbouwontwikkeling die stedenbouwkundig aansluit bij de naastgelegen woonbuurt en de aard en schaal van het dorp. Er is geen hoogbouw voorzien, maar hoofdzakelijk grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex met 18 wooneenheden (drie bouwlagen). In het programma is rekening gehouden met de ambitie om betaalbare en goede woningen voor kleinere huishoudens te realiseren. Zo bevat het plan appartementen binnen de sociale huursector, grondgebonden huurwoningen, middeldure koopwoningen en seniorenwoningen.

HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Natuur

5.1.1 Wet natuurbescherming

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).

Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.1.2 Groen en natuur/biodiversiteit

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. Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

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.

Binnen of rondom het plangebied zijn geen bijzonder waardevolle bomen aanwezig.

Bestaand groen

Op 28 juni 2018 heeft de Gemeenteraad van Oss de motie ‘Consequenties voor groen in ruimtelijke plannen duidelijker in beeld’ aangenomen. In de motie wordt uitgesproken dat bij ruimtelijke plannen duidelijker naar de gemeenteraad en de inwoners moet worden gecommuniceerd wat de consequenties zijn voor het groen. Op 10 november 2022 is de motie “Behoud bestaand groen” door de gemeenteraad aangenomen. De motie geeft aan dat groen behouden zou moeten blijven, ook als er bijvoorbeeld sprake is van nieuwbouw, en dat waar groen toch moet wijken compensatie zou moeten plaatsvinden. De beide moties krijgen invulling in het programma Klimaatadaptatie via de “koersnota klimaatrobuust Oss” die op het moment van schrijven van deze toelichting in voorbereiding is.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd of verhard. Aan de randen (westen en noorden) is het plangebied groen omzoomd met gras en bomen. In het parkeerterrein aan de voorzijde van het perceel bevinden zich enkele kleine groen/boomvakken. Aan de oostzijde van het plangebied ligt gazon.

In de beoogde situatie wordt blijft het plangebied groen omzoomd. Ook blijft groen van een soortgelijke omvang behouden aan de oostzijde van het plan. Dit groen wordt in tegenstelling tot de huidige situatie openbaar groen, waardoor dit groen kan uitnodigen tot spelen en ontmoeten. Tot slot wordt ook groen het plangebied ingebracht, door het toepassen van groenstroken en aanplant van bomen in de woonstraten. Bomen en openbaar groen zijn onder andere belangrijk vanwege het tegengaan van hittestress en de mogelijkheid om water te infiltreren in de bodem. Hoewel een aantal bomen voor dit plan zal moeten verdwijnen (zoals eerder uit deze paragraaf blijkt gaat het niet om waardevolle bomen), blijft een deel van het groen behouden, worden nieuwe bomen aangeplant en zal het plangebied per saldo vergroenen ten opzichte van de huidige situatie.

5.1.3 Natuurtoets

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

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Om die reden is voor dit bestemmingsplan een stikstofdepositieberekening gemaakt, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase en aanlegfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

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.

Quickscan natuurwetgeving

Om die reden is voor dit bestemmingsplan quickscan natuurwetgeving uitgevoerd, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In het onderzoeksrapport zijn de volgende conclusies getrokken:

- Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën:
  In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.
- Vleermuizen:
  Het sportcomplex bevat mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van deze bebouwing kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Daarom wordt nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd inde hiervoor meest geschikte periode. Onderzoek wordt in het najaar opgestart en halverwege 2024 opgeleverd.
- Vogels:
  In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Zorgplicht

De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Dit plan heeft geen significant nadelige effecten voor beschermde soorten en gebieden. Bij realisatie van het plan dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van de bescherming van eventueel aanwezige soorten. Daarnaast wordt onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd in de hiervoor meest geschikte periode (voorafgaand aan de sloop van bebouwing).

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

5.2.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Archeologiebeleid

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

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*

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 voorgaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

5.2.3 Archeologietoets

In het geldende bestemmingsplan is geen archeologische dubbelbestemming aan het gebied toegekend. Wel beschikt gemeente Oss over een Archeologische Verwachtings- of Beleidsadvieskaart. De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Verwachtingskaart in de bebouwde kern van Oss (hoge archeologische verwachting). Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Om die reden is voor dit bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

Archeologisch bureauonderzoek

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan worden gesteld dat het plangebied op de overgang van een terrasvlakte naar dekzandwelvingen ligt. Nabij het plangebied zijn op deze overgang bij eerder archeologisch onderzoek bewoningssporen uit de latere prehistorie en Romeinse tijd aangetroffen. Ook was nabij het plangebied een laatmiddeleeuwse ontginningshoeve gevestigd. Er geldt voor het plangebied een lage tot middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum en een hoge verwachting op archeologische waarden uit zowel de periode neolithicum tot de vroege middeleeuwen als voor de periode late middeleeuwen tot nieuwe tijd.

De voormalige bijgebouwen en het huidige sportcomplex hebben de bodem naar verwachting minimaal verstoord. In de omgeving van het plangebied is op de hoogtekaart te zien dat er meerdere ontgrondingen hebben plaatsgevonden. In het plangebied hebben dergelijke bodem verstorende werkzaamheden niet plaatsgevonden.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Nadat de bestaande bebouwing is afgebroken kan er een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven plaatsvinden. Het proefsleuvenonderzoek dient op zijn laatst vóórafgaand aan de vergunningsaanvraag te worden uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek kan namelijk leiden tot aanvullende voorwaarden in de vergunning (archeologische begeleiding, opgraving, bescherming). Gravend onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen (PvE) dat dient te zijn goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog. De resultaten van dit onderzoek dienen te worden getoetst door de bevoegde overheid (Gemeente Oss), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen.

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.

Voor het plangebied geldt in de huidige situatie geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek is in dit bestemmingsplan alsnog de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’ opgenomen. Daarbij is aangesloten bij de geldende dubbelbestemming in de nabijheid van het plangebied. Naar aanleiding van het archeologisch bureauonderzoek wordt nader proefsleuvenonderzoek noodzakelijk geacht. Met een algemene aanduiding ‘overige zone - voorwaardelijke verplichting archeologie’ is tevens de verplichting opgenomen dat de gronden niet eerder conform de toegekende bestemming mogen worden gebruikt dan nadat het nader

proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden. Daarmee zijn mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden beschermd.

Archeologische toevalsvondsten
Ten slotte geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Oss gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de daadwerkelijke realisatie van het plan op een goede manier verzekerd.

5.2.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader
Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

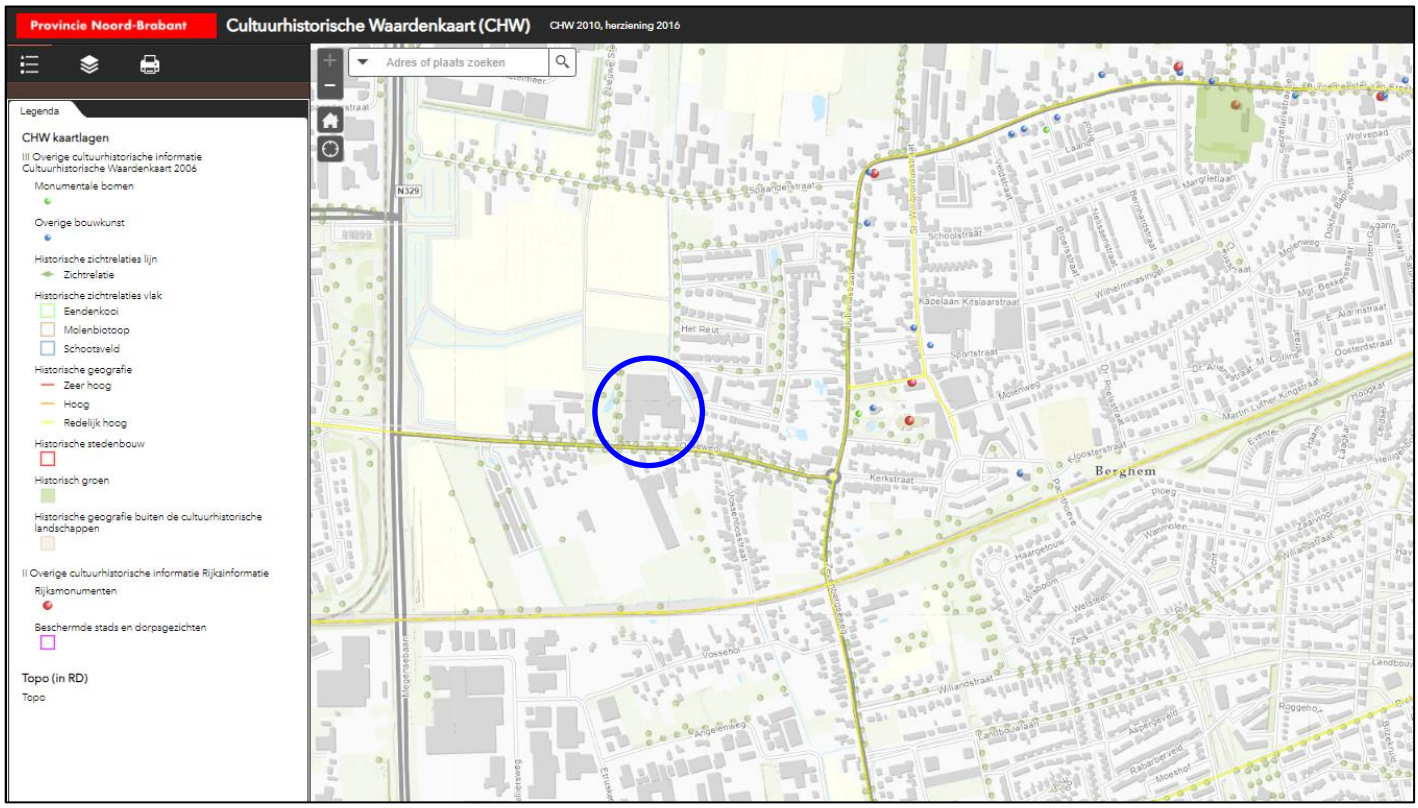
Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpandige veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid
Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2019. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de

Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

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



Figuur 5.1 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Beoordeling plan
Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van provincie Noord-Brabant en de Monumentenlijst van gemeente Oss blijkt dat er binnen het plangebied geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten en elementen aanwezig zijn. De Osseweg is aangewezen als een historisch geografische lijn met redelijk hoge waarde. Met deze waarde is in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden door de woningen dicht tegen de Osseweg met de voorzijde aan deze weg te oriënteren. Het initiatief doet dan ook geen afbreuk aan de waarde van deze weg.

5.3 Mobiliteit en parkeren

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

Het plangebied wordt ontsloten via de huidige in- en uitrit aan de Osseweg. Hier zijn twee uitritten aanwezig, waarvan de oostelijke komt te vervallen. Aan de oostzijde van het plangebied komt een doorsteek voor langzaamverkeer richting de Reutstraat en aanliggende woonbuurt. Dit is tevens een calamiteitenontsluiting.

De wegenstructuur en verkaveling binnen het plangebied is eenvoudig. In de zuidelijke helft is de hoofdontsluiting van het perceel te vinden; verticaal op de Osseweg en vervolgens horizontaal richting de Reutstraat. De aanliggende woningen zijn met hun voorzijde op de weg georiënteerd. De twee-onder-een-kapwoningen krijgen één tot twee parkeerplaatsen op eigen kavel. Verder zijn hier vooral langsparkeerplaatsen in openbaar gebied aanwezig.

In de noordelijke helft van het plangebied komen uitsluitend rijwoningen en appartementen. De noordelijke helft wordt in tweeën gedeeld met door een verticale as met haaksparkeerplaatsen aan beide zijden. Halverwege is aan de rechterzijde nog een parkeerpocket voorzien. De rijwoningen in de noordelijke helft van het plangebied zijn met hun voorzijde op de buitenrand van het plangebied georiënteerd. Dat betekent dat ze met de achterzijde aan de parkeerpocket grenzen.

In onderstaande tabel is een berekening van de verkeersgeneratie opgenomen. De norm is bepaald aan de hand van publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van kennisplatform CROW, op basis van het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Uit de tabel is af te lezen dat het plan in de nieuwe situatie ongeveer 489 motorvoertuigbewegingen per etmaal (werkdaggemiddelde) genereert. De Osseweg is heeft voldoende profiel en capaciteit om deze voertuigbewegingen te verwerken. Daarbij moet bovendien de opmerking worden gemaakt dat ook de huidige functie als sportcomplex (tennis- en sporthal, sportschool) al verkeer genereert en het dus niet om een toename van 489 mvt/etmaal gaat.

Programma beoogde situatie				CROW-publicatie 381		Weekdaggemiddelde		Werkdaggemiddelde	
#	Woningtype	Aantal	Eenheid	Functiesoort	Norm	Aantal	Eenheid	Aantal	Eenheid
A	Appartementen goedkoop	18	woningen	Koop, appartement, goedkoop	6,0	108	mvt/etmaal	119,9	mvt/etmaal
B	Rijwoningen	30	woningen	Koop, huis, tussen/hoek	7,8	234	mvt/etmaal	259,7	mvt/etmaal
C	Tweekappers	6	woningen	Koop, huis, twee-onder-een-kap	8,2	49,2	mvt/etmaal	54,6	mvt/etmaal
D	Tweekappers senioren	6	woningen	Koop, huis, twee-onder-een-kap	8,2	49,2	mvt/etmaal	54,6	mvt/etmaal
	Totaal	*60*	*woningen*		*Totaal*	*440,4*	*mvt/etmaal*	*488,8*	*mvt/etmaal*

5.3.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De 'Nota Parkeernormen 2023' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Berghem'. In de volgende tabel is de parkeerbehoefte berekend aan de hand van de woningtypen en de 'Nota Parkeernormen 2023'.

Programma toekomstige situatie				Nota Parkeernormen 2023		Parkeerbehoefte		Bezoekersaandeel			
#	Woningtype	Aantal	Eenheid	Functiesoort	Norm	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Aantal	Eenheid
A	Appartementen goedkoop (sociale huur)	18	woningen	Appartementen, sociale en middenhuur, groter dan 75 m² gbo	1,2	21,6	parkeerplaatsen	0,2	pp. per woning	3,6	parkeerplaatsen
B	Rijwoningen (middeldure huur)	6	woningen	Grondgebonden woningen, sociale en middenhuur, groter dan 100 m² gbo	1,6	9,6	parkeerplaatsen	0,3	pp. per woning	1,8	parkeerplaatsen
C	Rijwoningen (middeldure koop)	24	woningen	Grondgebonden woningen, overige, 125-150 m² gbo	2,2	52,8	parkeerplaatsen	0,3	pp. per woning	7,2	parkeerplaatsen
D	Rijwoningen / tweekappers (vrije marktwaarde)	12	woningen	Grondgebonden woningen, overige, groter dan 150 m² gbo	2,4	28,8	parkeerplaatsen	0,3	pp. per woning	3,6	parkeerplaatsen
	Totaal	*60*	*woningen*		*Totaal*	*112,8*	*parkeerplaatsen*			*16,2*	*parkeerplaatsen*
					Afgerond	*113*	*parkeerplaatsen*			*17*	*parkeerplaatsen*

In totaal zijn 113 autoparkeerplaatsen benodigd, waarvan 17 beschikbaar voor bezoekers. In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van 101 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (haaks en langsparkeren) en 19 parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat een aantal van deze parkeerplaatsen op eigen terrein (8 stuks) achter elkaar zijn gelegen, moet dit aantal nog worden gecorrigeerd. Rekenkundig worden zodoende 14,6 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. In totaal wordt binnen het plangebied dan ook voorzien in (101+19=) 120 parkeerplaatsen (met rekenkundig correctie in totaal 115,6 parkeerplaatsen). Daarmee wordt voldaan aan de totale parkeerbehoefte en er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers.

5.4 Water

5.4.1 Wetgeving en beleid

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

<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:
   a. schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
   b. 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;
   c. de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
   d. de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

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

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

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

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

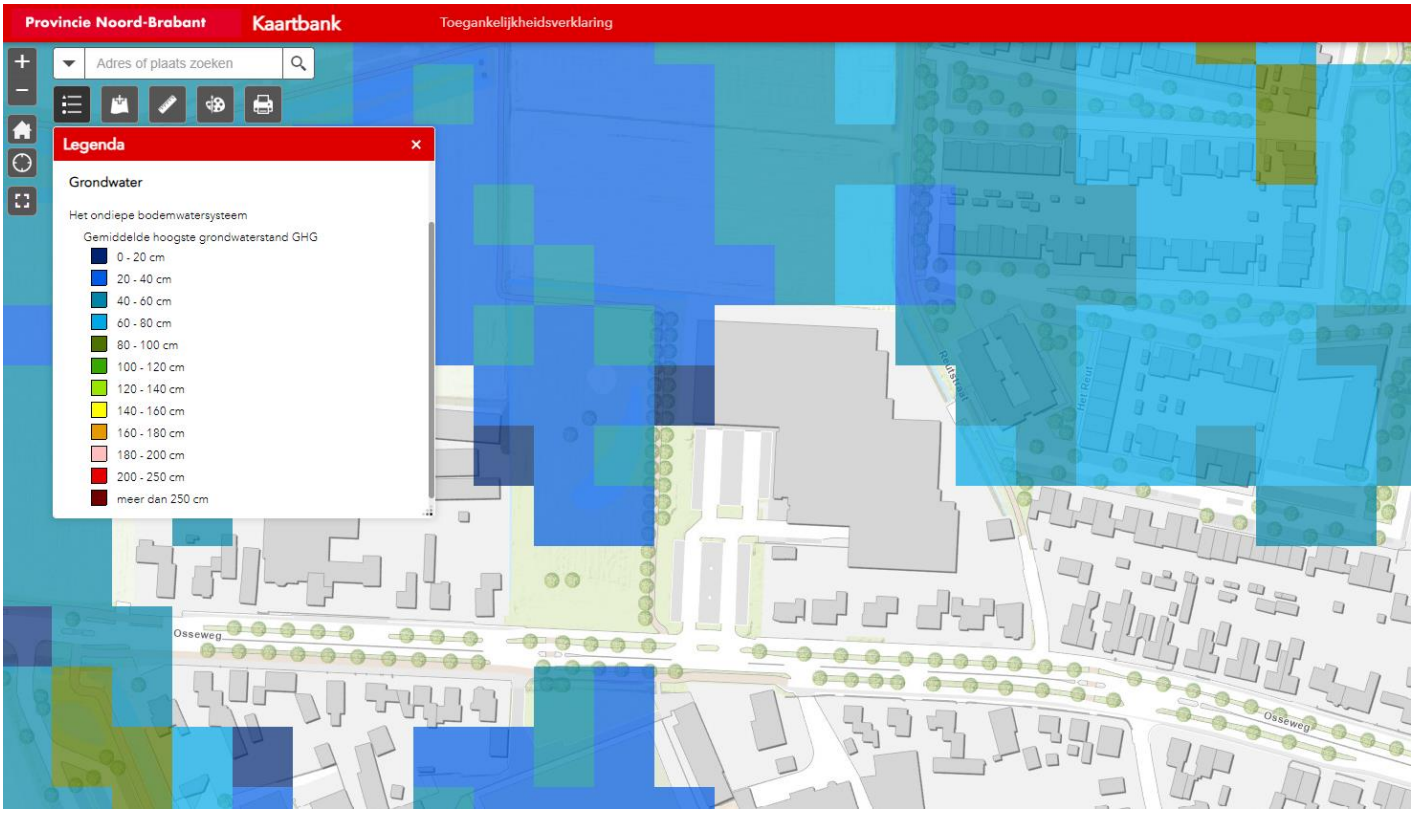
De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:
- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
    1. Hergebruik
    2. Infiltratie/bergen
    3. Afvoer
- Hydrologisch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

5.4.2 Watertoets
Dit bestemmingsplan voorziet in het saneren van een bestaand sportcomplex met parkeergelegenheid om plaats te maken voor een woningbouwontwikkeling. Per saldo zal het verhard oppervlak drastisch afnemen.

- Oppervlaktewater:
  Direct ten oosten van het plangebied ligt een A-watergang met een beschermingszone van 5 meter breed aan beide zijden van de watergang. In het stedenbouwkundig ontwerp is hiermee rekening gehouden. Er zijn geen bouwwerken binnen die zone voorzien. Met een vrijwaringszone is het beheer en onderhoud van de watergang beschermd.
- Grondwater:
  Uitgaande van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in de directe omgeving van het plangebied bedraagt de GHG ongeveer 20 tot 80 cm beneden maaiveld.
- Hemelwater:
  Gemeente Oss hanteert het uitgangspunt dat binnen het plangebied 25 mm moet worden geborgen worden ten aanzien van verhard oppervlak openbaar gebied. Voor verhard oppervlak per perceel geldt eenzelfde eis, met een

oppervlakkige overloop naar openbaar gebied aan de voorzijde (openbare weg). In de huidige situatie is ongeveer 9.800 m² aan verhard oppervlak aanwezig (7.000 m² bebouwing en ruim 2.800 m² erfverharding (parkeerplaatsen en ontsluiting)) en bijna 3.400 m² is onverhard. In de beoogde situatie is ongeveer 3.000 m² bebouwing en bijna 4.500 m² verharding in de openbare ruimte voorzien. Worst-case wordt ervan uitgegaan dat 50% van de erven (exclusief bebouwing) wordt verhard, wat neerkomt op (50% x 3.038 m² =) 1.519 m². In totaal wordt in de nieuwe situatie dan ook (1.519 m² + 3.030 m² bebouwing + 4.470 m² openbare ruimte =) 9.019 m² verhard. Per saldo is er dan ook sprake van een afname van (9.800 minus 9.019 m² =) 781 m² verhard oppervlak. Uitgaande van de waterbergingseis van gemeente Oss dient ten aanzien van verhard openbaar gebied (25 mm x 4.470 m² =) 111,75 m³ te worden geborgen. Voor de bouwpercelen geldt een gezamenlijke waterbergingsopgave van (1.519 plus 3.030 x 25 mm =) 113,73 m³. Initiatiefnemer is voornemens dit op te lossen met waterbergende kratjes per woning in de achtertuin 3m uit de achtergavel en infiltratieriool onder wegdek. De voorzieningen op kavelniveau worden gewaarborgd in de akte van levering (kwalitatieve verplichting en kettingbeding). De voorzieningen in openbaar gebied gaan over naar gemeente en worden voorafgaand aan de realisatie van de civieltechnische werken nader uitgewerkt. Met een voorwaardelijke verplichting in de regels is dit juridisch gewaarborgd.

- <u>Vuilwater:</u>
  Vuilwater wordt per bouwkavel aan de perceelsgrens aangeboden en vervolgens via een vuilwaterriool richting Het Reut gebracht, alwaar het vuilwaterriool op het bestaande rioolstelsel zal aansluiten. De zuidelijke tweekapper die op de Osseweg is georiënteerd kan worden aangesloten op het rioolstelsel in de Osseweg;
- <u>Waterkwaliteit en -kwantiteit:</u>
  Het plangebied ligt niet binnen een beschermd keurgebied of grondwaterbeschermingsgebied;
- <u>Waterveiligheid:</u>
  Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering;
- <u>Drinkwater:</u>
  Parallel aan de Osseweg loopt drinkwaterleiding. Deze leiding is beschermd met een dubbelbestemming ‘Leiding - Water’. Op deze gronden mogen geen gebouwen gebouwd worden.



Figuur 5.2 Uitsnede kaart Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) Kaartbank provincie Noord-Brabant

5.5 Defensie

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een radarverstoringsgebied, obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden. Wel ligt het plangebied binnen een gebied waarvoor beperkingen gelden ten aanzien van de bouwhoogte van windturbines. Dit bestemmingsplan maakt echter geen windturbines of andere bouwwerken van een dergelijke bouwhoogte mogelijk.

5.6 Milieuaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?
Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:
- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Niet-gesprongen explosieven
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.6.1 Bedrijven en milieuzonering

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

<u>Omgevingstype</u>
De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen ‘Rustige woonwijk / rustig buitengebied’ en ‘Gemengd gebied’. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij ‘gemengd gebied’ is er sprake van 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. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Die richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verlaagd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verlaagd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Omgevingstype

In dit geval kan de omgeving worden aangemerkt als zijnde 'gemengd gebied'. Daarbij spelen de volgende overwegingen:

- Er is sprake van lintbebouwing vanuit het dorp Berghem richting Oss, met binnen dat lint diverse bedrijfsbestemming, een groothandel, sportpark en parkeerterrein. Dit zijn stuk voor stuk functies waarvoor een bepaalde milieuzonering vanwege met name het aspect geluid in acht moet worden genomen;
- De lintbebouwing en functies liggen aan de Osseweg. Dit is één van de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van het dorp Berghem. Vanwege het intensieve gebruik van deze weg heeft de Osseweg een bepaalde geluiduitstraling op de omgeving (zie paragraaf 5.6.9 voor het onderdeel wegverkeerslawaai);
- De voor dit plangebied relevante functies liggen aan de overzijde van deze druk bereden weg. Voor zover geluid van die functies (bedrijfsbestemmingen, sportpark, parkeerterrein) uitstraling op het plangebied heeft, is het aannemelijk dat dit geluid opgaat in het omgevingslawaai ter plaatse dat vooral door de verkeer op de Osseweg wordt veroorzaakt.

Vanwege het bovenstaande is het gerechtvaardigd om uit te gaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor ook de richtafstanden met één afstandsstap mogen worden teruggebracht. Dit geldt overigens niet voor de afstandsstap voor gevaar.

Milieuzonering bedrijvigheid

Voor dit plan zijn de volgende (bedrijfs)functies relevant:

- Osseweg 43, Berghem: autoservice bedrijf en handel in automaterialen en gereedschappen;
- Osseweg 47, Berghem: bedrijfsbestemming;
- Osseweg 48, Berghem: aanduiding 'groothandel' binnen woonbestemming;
- Zonnebloemenpark N329, Oss: energiepark;
- Sportpark Koppelsteeg.

Osseweg 43, Berghem

Op deze locatie is feitelijk een autobedrijf gevestigd met zowel reparatie van personenauto's, handel in personenauto's als handel in automaterialen en gereedschappen. Een dergelijke activiteit is deels aan te merken als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI2008-code 451, 452, 454). Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur en gevaar, in gemengd gebied terug te brengen tot 10 meter voor geluid en gevaar en 0 meter voor geur. Handel in automaterialen kan worden aangemerkt als 'Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires' (SBI2008-code 453). Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar, in gemengd gebied terug te brengen tot 10 meter voor geluid en gevaar. Planologisch gezien zijn ook andere bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Conform de VNG-publicatie hoort hier een richtafstand van 30 meter bij, in gemengd gebied terug te brengen tot 10 meter (richtafstand van 30 meter voor gevaar komt niet voor binnen die milieucategorieën). De kortste afstand tussen deze bedrijfsbestemming en het plangebied bedraagt hemelsbreed 53 meter. Aan de richtafstanden van zowel de feitelijk aanwezige als planologisch toegestane functies wordt voldaan.

Osseweg 47, Berghem
Op deze locatie ligt een bedrijfsbestemming, maar is volgens het handelsregister van de Kamer van Koophandel op dit moment geen bedrijf ingeschreven. Het geldende bestemmingsplan staat uitsluitend bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 toe. Conform de VNG-publicatie hoort hier een richtafstand van maximaal 30 meter bij, in gemengd gebied terug te brengen tot 10 meter (richtafstand van 30 meter voor gevaar komt niet voor binnen die milieucategorieën). De kortste afstand tussen deze bedrijfsbestemming en de gevels van nieuwe woningen binnen het plangebied bedraagt hemelsbreed 26 meter. Aan de richtafstand wordt dan ook voldaan. Bovendien bevinden zich reeds bestaande woningen op kortere afstand van dit bedrijfsperceel. De nieuwe woningen zullen daarom geen belemmering vormen voor de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsbestemming en andersom is geen hinder te verwachten voor de nieuwe woningen.

Osseweg 48, Berghem
Op deze locatie is feitelijk een groothandel in mineralen en edelstenen aanwezig. Volgens het handelsregister van de Kamer van Koophandel gaat het om een 'Groothandel in juweliersartikelen en uurwerken' (SBI2008-code 46.48), maar gezien de website van het bedrijf is eerder sprake van 'Groothandel in overige consumentenartikelen (non-food) n.e.g. (SBI2008-code 46.49.99). Beide gevallen zijn conform de milieuzoneringslijst van het geldende bestemmingsplan aan te merken als 'Grth in overige consumentenartikelen' (SBI2008-code 464) en zodoende aan te merken als milieucategorie 2. De richtafstand die bij deze milieucategorie hoort is 30 meter, in gemengd gebied terug te brengen tot 10 meter. Aan de richtafstand van het feitelijk gevestigde bedrijf wordt dan ook voldaan.

Planologisch geldt ter plaatse een woonbestemming met functieaanduiding 'groothandel'. Hier is conform het geldende bestemmingsplan een groothandel toegestaan, zonder dat het type groothandel verder is afgebakend. Bij de regels van het geldende bestemmingsplan zit een milieuzoneringslijst waarin groothandels worden genoemd tot en met milieucategorie 5.2. Hier hoort een richtafstand van 700 meter bij, binnen gemengd gebied terug te brengen tot 500 meter. Het bedrijfsperceel ligt op een afstand van 75 meter tot het plangebied. Aan die richtafstand wordt dan ook niet voldaan. Voorliggend bestemmingsplan zal de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de groothandel echter niet beperken, omdat er woningen van derden direct tegen het bedrijfsperceel zijn gelegen en daarom maatgevend zijn. Wanneer er zich een nieuw bedrijf op dit perceel wil vestigen die binnen de bestemmingsplanregeling past, dan zal dit bedrijf eveneens aan de milieuwetgeving moeten voldoen. De direct aangrenzende woningen zijn in dat geval maatgevend. Dat zich op deze plaats een bedrijf van een hogere milieucategorie vestigt (bijvoorbeeld 4.1 t/m 5.2) is daardoor niet aannemelijk. Gelet op het voorgaande kan ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Zonnebloemenpark N329
Ten westen van het plangebied ligt een klein energiepark. Een zonnepark is niet in de VNG-publicatie opgenomen. Van zonnepanelen is geen milieuhinder te verwachten maar dit geldt mogelijk wel voor bijbehorende transformatoren en opslagsystemen. Voor deze onderdelen kan een vergelijking worden gemaakt met de categorie 'Elektriciteitsdistributiebedrijven van < 10 MVA'. Deze functie valt onder categorie 2 en heeft een richtafstand van 30 meter, in gemengd gebied terug te brengen tot 10 meter. Het zonnepark ligt op circa 115 meter afstand en vormt dus geen belemmering voor het planvoornemen.

Sportpark Koppelsteeg
Ten zuiden van het plangebied ligt een sportpark met tennis-, handbal- en voetbalvelden. Het gaat om een veldsportcomplex (met verlichting) (SBI2008-code 931) met een richtafstand van 50 meter vanwege geluid, in gemengd gebied terug te brengen tot 30 meter. Geluid is afkomstig van sporters en toeschouwers op en rondom de sportvelden, dan wel via verkeersbewegingen van en naar het sportpark. Het parkeerterrein van het sportpark ligt op meer dan 200 meter van het plangebied en vormt zodoende geen belemmering. De grens van de sportbestemming is op ongeveer 32 meter van de gevel van de nieuwe woningen aan de Osseweg gelegen. De sportvelden (daar waar de belastende activiteiten plaatsvinden) liggen in alle gevallen op meer dan 50 meter van de gevel van de nieuwe woningen. Gezien de afstand tussen het

sportcomplex / sportveld en de gevels van de nieuwe woningen is het aannemelijk dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt aangetast als gevolg van activiteiten op dat sportcomplex of -veld. Andersom zullen de nieuwe woningen geen effect hebben op de gebruiksmogelijkheden van het sportcomplex, vooral omdat er andere woningen dichterbij het sportcomplex staan en daardoor maatgevend zullen zijn. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor het plan.

5.6.2 Bodem

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

Beoordeling plan

Voor dit bestemmingsplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

De onderzoeken zijn in twee fasen uitgevoerd. In fase 1 (november 2021) zijn de verkennende onderzoeken uitgevoerd inclusief historisch onderzoek. Uit dit onderzoek is gebleken dat op het centrale noordelijke gedeelte van het parkeerterrein in de ondergrond sterk verhoogde gehalten voor PAK zijn aangetoond. In de overige grondmonsters zijn hoogstens licht verhoogde gehalten voor kobalt, lood en/of mineralen aangetoond. Op basis van de aangetroffen verhoogde gehalten voor PAK is nader onderzoek benodigd. De aangetroffen licht verhoogde gehalten voor kobalt, lood en/of mineralen in de grond betreffen overschrijdingen van de achtergrondwaarden. Aangezien de gestandaardiseerde meetwaarden de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden, zijn hiervoor geen vervolgstappen nodig.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek is in fase 2 (december 2021) een nader grondonderzoek naar PAK uitgevoerd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat op de locatie een grondverontreiniging met PAK aanwezig is. Deze is middels nader onderzoek afgeperkt. De sterk verontreinigde grond is ingeschat op totaal circa 100 m^3 (circa 170 ton) grond. Aangezien het een immobiele verontreiniging van de ondergrond betreft, wordt verwacht dat deze niet spoedeisend is. Saneren zal plaatsvinden na de sloopwerkzaamheden en voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen. De kosten hiervoor komen voor rekening van initiatiefnemer, zodat deze geen economische consequenties heeft voor de gemeente Oss.

In de onderzochte grondwatermonsters zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochten parameters aangetoond ten opzichte van de betreffende streefwaarden.

Tijdens het verkennend onderzoek naar asbest zijn zowel op het maaiveld als in het opgeboorde/opgegraven materiaal zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ook is in de onderzochte mengmonsters van de bovengrond analytisch geen asbest aangetoond.

Het asbestonderzoek is uitgevoerd voorafgaand aan het nader bodemonderzoek. Tijdens het nader bodemonderzoek is de meest verdachte grondlaag opgeboord. Dit betreft het bodemtraject van 30 – 80 cm-mv ter plaatse van boring 106. Hier is sprake van een matige betonhoudende grondlaag waarin daarnaast meer bodemvreemd materiaal is vastgesteld. Ter plaatse is geen inspectiegat gegraven en is geen analyse op asbest ingezet. Daarnaast is niet bekend wat de omvang van deze bodemlaag is. Het kan zijn dat de laag over een groter oppervlak aanwezig is. Voor dit bestemmingsplan is deze

tekortkoming geen groot bezwaar. Voor een toekomstige omgevingsvergunning bouw leidt het wel tot een verplichting om aanvullend verkennend asbestonderzoek uit te voeren. Daarom is een voorwaardelijke verplichting voor dit onderzoek opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

5.6.3 Niet gesprongen explosieven

Er kunnen als gevolg van gevechtshandelingen conventionele explosieven (CE) in het onderzoeksgebied zijn achtergebleven. Er ontstaat bij het spontaan aantreffen en beroeren van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog mogelijk een verhoogd veiligheidsrisico. Onbedoelde detonaties kunnen bij de uitvoering van werkzaamheden in het ergste geval leiden tot dodelijk letsel en zware schade aan materieel en omgeving. Spontane conventionele explosieven vondsten kunnen resulteren in meerwerkkosten door stagnatie van de uitvoeringswerkzaamheden.

De gemeenten Oss en 's-Hertogenbosch hebben samen een vooronderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van conventionele explosieven. Daarmee is in beeld gebracht op welke plekken een verhoogd risico op het aantreffen van conventionele explosieven aanwezig is.

Beoordeling plan

Uit de Bodembelastingskaart CE van gemeente Oss blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een gebied dat bekend dan wel verdacht is vanwege het (mogelijk) voorkomen van niet-gesprongen explosieven. In dit kader zijn dan ook geen aanvullende handelingen nodig.

5.6.4 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

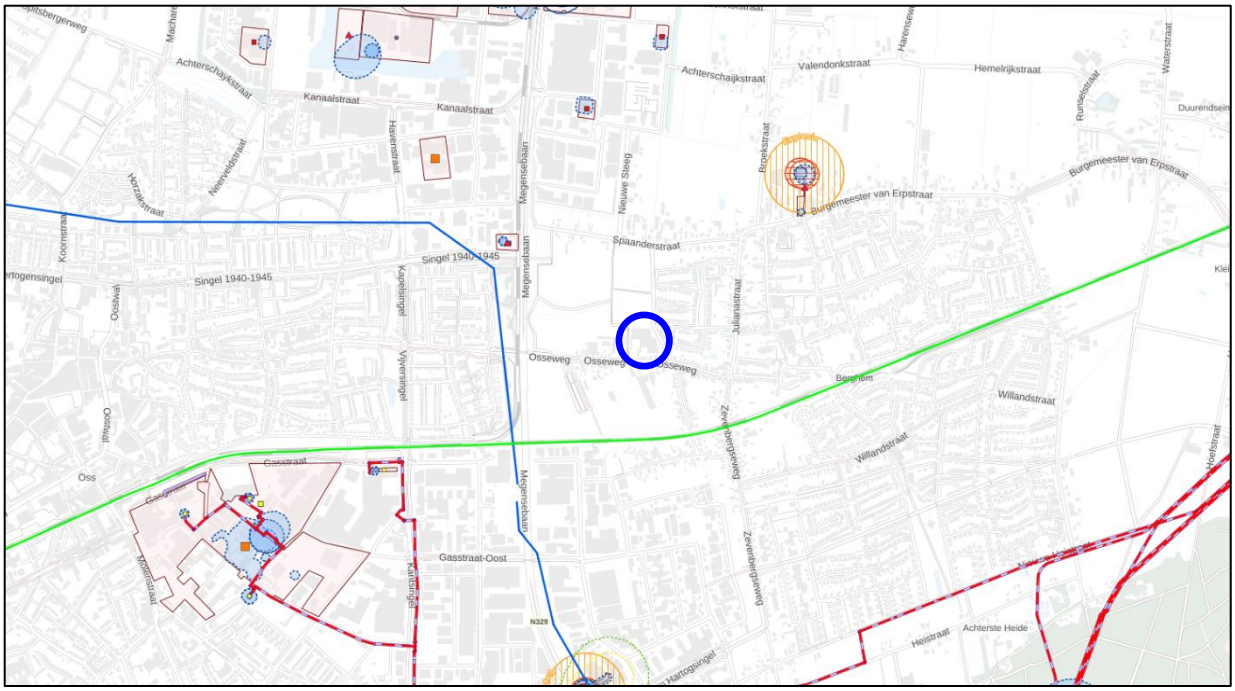
Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten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

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

Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

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



Figuur 5.4 Uitsnede kaart 'Veilige omgeving' (plangebied blauw omcirkeld)
(Bron: https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Beoordeling plan

Op bovenstaande kaart 'Veilige omgeving' is te zien dat het plangebied niet direct nabij een risicobron is gelegen, maar dat er wel meerdere risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn. Hierna volgt een opsomming van de meest relevante risicobronnen.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op ruim een kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Het gaat om een hogedrukaardgasleiding (Z-516-06) van N.v. Nederlandse Gasunie. Het plangebied bevindt zich niet binnen het 100%-letaliteitsgebied van de buisleiding. Zodoende is externe veiligheid vanwege deze buisleiding niet relevant voor dit bestemmingsplan. Verder zijn geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig of relevant voor dit bestemmingsplan.

Inrichtingen

Op ongeveer 580 meter ten noordwesten van het plangebied is een benzineservicestation met CNG aanwezig. Het plangebied ligt niet binnen de $PR10^{-6}$-contour voor het plaatsgebonden risico of invloedsgebied van deze inrichting (CNG-vulpunt, afleverzuil of reservoir).

Ten zuidwesten en noordwesten van het plangebied zijn meerdere inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig op respectievelijk de bedrijventerreinen Moleneind en Elzenburg/De Geer. De relevante inrichtingen zijn allen gelegen op meer dan 1 kilometer afstand. Het plangebied ligt zodoende niet binnen de $PR10^{-6}$-contouren voor het plaatsgebonden risico van

deze bedrijven. Voor zover het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van (een van) deze inrichtingen kan, vanwege de afstand, voor verantwoording van het groepsrisico de standaardtekst van gemeente Oss worden gebruikt.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen

Voor dit plangebied zijn de rijksweg A59, spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen en de provinciale weg N329 van belang:

- *Rijksweg A59:* Het plangebied is gelegen op ongeveer 3,6 kilometer van de rijksweg, waarover verschillende typen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Zodoende ligt het plangebied niet binnen de $PR10^{-6}$-contour voor het plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied of invloedsgebied van deze weg.
- *Provincialeweg N329:* Deze weg is door gemeente Oss aangewezen als route voor transport van gevaarlijke stoffen. De weg ligt op ongeveer 420 meter van het plangebied.
- *Spoorlijn:* De spoorlijn heeft geen plaatsgebonden risicocontour of plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 995 meter. Dit volgt uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART), aangezien volgens de Regeling Basisnet de stofcategorie B2 over de spoorlijn wordt vervoerd en deze stofcategorie maatgevend is. Het plangebied ligt op ongeveer 320 meter ten noorden van de spoorlijn en ligt dus binnen het invloedsgebied van het spoor.

Gelet op de afstanden van het plangebied tot de diverse transportroutes met gevaarlijke stoffen is het plangebied volgens de 'Beleidsvisie externe veiligheid Oss' gelegen binnen 'Zone IV: > 300 meter'. Bij zone IV, vanaf 300 meter wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten, bescherming wordt geboden door 'ramen en deuren te sluiten'. Voor verantwoording van het groepsrisico mag zodoende gebruik worden gemaakt van de standaardtekst van gemeente Oss.

Verantwoording groepsrisico

Gebieden waar de standaard verantwoording van toepassing is zijn onder andere ontwikkelingen gelegen in 'Zone IV > 300 meter' en toxische scenario's bij bedrijven vanaf 200 meter.

Ontwikkeling groepsrisico

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

- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident,
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas),

het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke hier bijzonder klein (hier is de kans op overlijden van een persoon ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen vele malen kleiner dan één op één miljoen)

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

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

Conclusie
Gelet op het voorgaande gaat de voorgenomen ontwikkeling niet gepaard met onaanvaardbare risico's vanwege externe veiligheid van risicobronnen in de omgeving.

5.6.5 Geurhinder: agrarisch

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

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

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

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

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

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

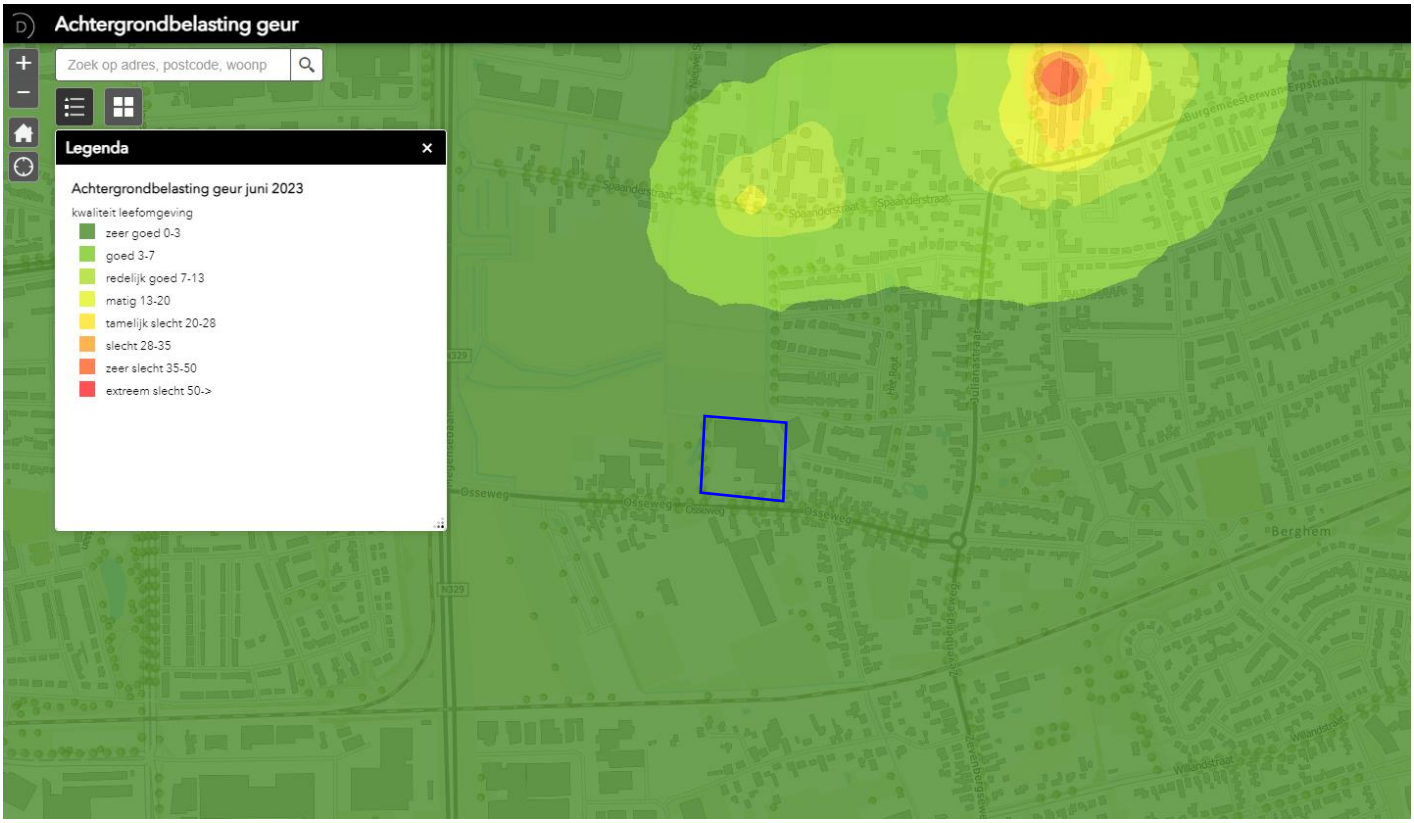
Beoordeling plan

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe geurgevoelige objecten (woning) mogelijk gemaakt. Daarom moet worden afgewogen of ter plaatse het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of met de ontwikkeling omliggende veehouderijen in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

De dichtstbijzijnde veehouderijen zijn de melkveehouderijen aan de Spaanderstraat 162 en 150 in Berghem. Voor de diercategorie rundvee (waartoe melkvee behoort) gelden volgens de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden. In artikel 4 Wgv is bepaald dat de afstand tussen een rundveehouderij en een geurgevoelig object ten minste 100 meter moet bedragen indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen. In de geurverordening van gemeente Oss is dit bijgesteld naar 50 meter. Het plangebied ligt op ongeveer 340 meter van de betreffende melkveehouderijen. Zodoende wordt ruimschoots aan de vaste afstand voldaan. Binnen 500 meter van het plangebied komen geen veehouderijen voor met andere diercategorieën.

Navolgende afbeelding geeft de achtergrondbelasting voor geur vanwege veehouderijen weer. Uit de kaart is op te maken dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied ongeveer 0 tot 3 odour units per kubieke meter lucht bedraagt. Volgens de kaart 'Geurnormen Verordening 2017' behorend bij de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 ligt het plangebied binnen het gebied 'B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij'. Volgens bovenstaande tabel mag de geurbelasting derhalve maximaal 2 odour units per kubieke meter lucht bedragen. Gelet op de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant wordt hieraan voldaan.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan geen omliggende veehouderijen beperkt en dat ter plaatse van de verruimde woonbestemming een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd gelet op het aspect geur.



Figuur 5.5 Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' (plangebied blauw omlijnd) (Bron: https://atlas.odzob.nl/)

5.6.6 Geur: industrieel

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

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

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

Beoordeling plan

Het plangebied valt niet binnen de richtafstanden voor het aspect geur van industriële bedrijven gevestigd op de bedrijventerreinen De Geer, Elzenburg, Moleneind of solitaire bedrijfslocaties. Het aspect industriële geurhinder vormt geen beperkende factor voor dit bestemmingsplan.

5.6.7 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo’n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Beoordeling plan
Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling draagt deze niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Bovendien wordt geen 'gevoelige bestemming' conform het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat kan met behulp van de kaarten 'Stikstofdioxide 2020 (NO2)', 'Fijn stof 2020 (PM10)' en 'Fijn stof 2020 (PM2,5)' van het RIVM, te raadplegen via Atlas Leefomgeving. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied de luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties bevindt:

	Grenswaarden	**Maximale waarden plangebied**
Stikstof ($NO_{2)}$	40 µg/m³	13,98 µg/m³
Fijn stof (PM_{10})	40 µg/m³	16,68 µg/m³
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	25 µg/m³	9,55 µg/m³

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat gelet op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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

Beoordeling plan
Het plangebied is gelegen op ruim 500 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. Straling van bovengrondse hoogspanningslijnen vormt gelet op de afstand geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en

een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

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

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

Beoordeling plan

Spoorweg- en wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt voor wegverkeerslawaai binnen de geluidzone van de Osseweg en Megensebaan (N329). Voor spoorweglawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Oss – Nijmegen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd om het akoestische woon- en leefklimaat in beeld te brengen. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat voor de spoorlijn Oss – Nijmegen geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaai nergens wordt overschreden. Daarom is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaai niet aan de orde.

Voor de gezoneerde weg Megensebaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen en appartementen overschrijdt. Voor de Osseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen en appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 10 dB overschrijdt ter plaatse van de zuidgevel van de meest zuidelijk gelegen tweekapper. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Zodoende is het voor gemeente Oss mogelijk om een besluit tot vaststelling van hogere waarde te nemen, mits de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregel) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde is in deze situatie niet erg doeltreffend als maatregel en ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Om doelmatig te zijn dient het scherm namelijk dicht bij de bron of dicht bij de ontvanger te worden geplaatst. Tevens dient het scherm relatief hoog te zijn om doelmatig te zijn voor de eerste en

tweede verdieping. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in deze situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de Osseweg reeds is voorzien van SMA-NL 5. Het verder verbeteren van dit wegdek is derhalve niet realistisch.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” van de gemeente Oss. Onderhavig plan is gelegen in een gebied met de classificatie ‘landelijk gebied met hoge geluidsdruk’, waarvoor een ambitie geldt van 48 dB.

Voor de meeste woningen en appartementen geldt dat de geluidbelasting op de gevels de ambitiewaarde van 48 dB niet overschrijdt. Enkel voor de twee meest zuidelijk gelegen tweekappers geldt dat de ambitiewaarde wordt overschreden. Aangezien de woningen worden gesitueerd ter vervanging van bestaande bouw, wordt aan tenminste één van de ontheffingscriteria voldaan. Tevens geldt voor beide tweekappers dat ze beschikken over ten minste een geluidluwe (noord)gevel. De buitenruimten dienen bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd te worden. Wanneer minimaal 50% van het aantal verblijfsruimten aan de zijde van de geluidluwe gevel wordt gerealiseerd, wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden conform het gemeentelijk geluidbeleid. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien voor de drie meest zuidelijk gelegen woningen sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit onderzoek zal echter plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

Vaststelling van hogere waarden is noodzakelijk om het bouwplan te kunnen realiseren. Daarom heeft initiatiefnemer gemeente Oss verzocht om een hogere geluidbelasting (hogere waarde) toe te staan vanwege wegverkeerslawaai op de Osseweg. De zogenoemde hogere waardenprocedure loopt gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan.

Industrielawaai
Zowel bedrijventerreinen De Geer/Elzenburg als Moleneind/Landweer/Danenhoef zijn geluidgezoneerde industrieterreinen in de zin van de Wet geluidhinder en beschikken dan ook over een geluidzone. De geluidzone reikt niet tot over het plangebied. Zodoende is industrielawaai niet relevant voor dit plan.

Conclusie
De aspecten wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Wel moet een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaai worden aangevraagd. De besluitvorming hierover loopt gelijk op met de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

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

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

meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

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

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

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

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

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:

a. het infomeren van de aanvragers over het risico
b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

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

Beoordeling plan

Hierna volgt een toetsing aan het genoemde stappenplan.

- *Stap 1. De endotoxine ‘richtafstand’ tussen een veehouderij en gevoelige bestemming (alleen voor varkens- en pluimveehouderijen):*
  Uit veehouderijen komen emissies van endotoxinen vrij. Door de Gezondheidsraad is voor wat betreft deze emissie een advieswaarde van 30 EU/m³ voorgeschreven. Aan de hand van de richtafstanden(grafiek) uit het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden bepaald of deze advieswaarde wordt overschreden. Voor individuele varkenshouderijen is overschrijding van de advieswaarde mogelijk tot op 200 meter. Bij individuele pluimveehouderijen is deze overschrijding in geval van legkippen tot op een afstand van 300 meter mogelijk en bij vleeskuikens tot op een afstand van 600 meter. De exacte richtafstand is gerelateerd aan de omvang van het bedrijf.

  Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een varkenshouderij. Ook is het plangebied niet gelegen binnen 600 meter van een pluimveehouderij (legkippen of vleeskuikens). Nu aan de richtafstanden wordt voldaan is op basis van deze stap geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 2. Toename in de emissie voor geur, fijnstof of ammoniak:*
  De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur of ammoniak. Voor wat betreft fijnstof is in paragraaf 5.6.7 reeds geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit (waaronder fijnstof). Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 3a. Geur toetsen aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader:*
  Uit paragraaf 5.6.5 blijkt dat in de beoogde situatie wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving voldaan. De gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming ligt op meer dan 50 meter (in het buitengebied) van een veehouderij waarvoor vaste afstanden gelden. Tevens is geen sprake van een overbelaste situatie voor geur vanwege voorgrondbelasting (10 ou/m³) of achtergrondbelasting (20 ou/m³). Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 3b. Geur toetsen aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde:*
  De afstand vanaf de rand van een agrarisch bedrijf met dieren zonder emissiefactor tot de gevel van de nieuwe woning bedraagt in de beoogde situatie ongeveer 340 meter. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze afstand is gemeten vanaf de rand van het agrarisch bouwvlak, en niet vanaf de emissiebron (stal). In dat geval zou de afstand namelijk nog groter zijn. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 4a Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden:*
  Specifiek gaat het dan om de combinaties (1) varkens en pluimvee, (2) rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten), of (3) kleine herkauwers onderling. De combinatie rundveen en kleine herkauwers of kleine herkauwers onderling komt binnen 1 km van het plangebied niet voor. Aan de Burg. Van Erpstraat 5b komt wel de combinatie varkens en pluimvee voor. Deze veehouderij ligt echter op meer dan 340 meter van het plangebied en bovendien gaat het om slechts 15 legkippen, waardoor op basis van deze stap geen GGD-advies noodzakelijk is.

- *Stap 4b. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter:*
  Hiervan is geen sprake. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 5a. Een geitenhouderij komt voor binnen 2 km van het plangebied:*
  Er komt geen geitenhouderij voor binnen 2 kilometer van het plangebied. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 5b. Een pluimveehouderij komt voor binnen 1 km van het plangebied:*
  Er komt geen pluimveehouderij voor binnen 1 kilometer van het plangebied. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 5c. Een andere soort veehouderij komt voor binnen 250 meter van de bebouwde kom:*
  Er komt geen andere soort veehouderij voor binnen 250 meter van het plangebied. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 6 Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige:*
  Hiervan is geen sprake. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

- *Stap 7 Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid:*
  Hiervan is geen sprake. Op basis van deze stap is geen GGD-advies noodzakelijk.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aanvaardbaar is gelet op het aspect gezondheid in relatie tot veehouderijen.

5.6.11 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 locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

Beoordeling plan

De gronden direct ten noorden en ten westen van het plangebied hebben een agrarische bestemming en volgens het bestemmingsplan is er geen beperking om deze gronden te gebruiken voor gewassen die met gewasbeschermingsmiddelen worden bespoten. Dit is vooral aan de orde bij opwaarts spuiten van gewassen, bijvoorbeeld bij boom- of fruitteelt. Hierbij is het uitgangspunt een spuitzone van 50 meter aan te houden tussen gevoelige objecten als woningen en het terrein waar opwaarts wordt gespoten. Zodoende kan overlast door drift worden voorkomen.

In dit geval is geen spuitzone aan de orde, aangezien de gronden niet voor teelten worden gebruikt waarbij opwaarts wordt gespoten. Dit is ook niet voorzienbaar. De gronden maken namelijk deel uit van de Spaander Straatsche Akkers, die een natuurzone tussen Oss en Berghem vormen. In de toekomst wordt een deel van de gronden omgevormd tot bosgebied (Bos van Oss). Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

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

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

Beoordeling plan

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro niet van toepassing. Bij het beoordelen of iets wel of geen stedelijk ontwikkelingstraject is, moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het plan. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant.

In dit geval gaat het woningbouw (60 woningen) op een inbreidings- / herstructureringslocatie (bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied). Het planvoornemen valt ver beneden de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha. Echter, gezien de lokale impact van dit plan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In de aanmeldnotitie is geconcludeerd dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen heeft op het milieu. Op basis van de aanmeldnotitie is geen milieueffectrapportage noodzakelijk. De aanmeldnotitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

HOOFDSTUK 6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Osseweg 38a, Berghem' is een gedetailleerd bestemmingsplan afgestemd op deze specifieke situatie.

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. De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht

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.

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: Groen
Deze bestemming is opgenomen voor de openbare groenvoorzieningen.

Artikel 4: Tuin
Deze bestemming regelt de onbebouwde gronden behorende bij de woningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 5: Verkeer-Verblijf
Deze bestemming is opgenomen voor het openbare gebied en de nieuw aan te leggen ontsluiting.

Artikel 6: Wonen - Halfvrijstaand
Binnen deze bestemming zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen toegestaan. In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Ook is bepaald welke aan-huis-gebonden activiteiten rechtstreeks zijn toegestaan en onder welke voorwaarden middels een afwijkingsbevoegdheid ook andere aan-huis-gebonden activiteiten zijn toegestaan.

Artikel 7: Wonen – Rijen
Binnen deze bestemming zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen toegestaan. In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Ook is bepaald welke aan-huis-gebonden activiteiten rechtstreeks zijn toegestaan en onder welke voorwaarden middels een afwijkingsbevoegdheid ook andere aan-huis-gebonden activiteiten zijn toegestaan.

Artikel 8: Wonen – Woongebouw
Binnen deze bestemming zijn woongebouwen toegestaan. In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 9: Leiding – Water
Binnen deze bestemming zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse watertransportleidingen.

Artikel 10: Waarde - Archeologie
Deze dubbelbestemming bepaalt dat bepaalde bodemingrepen pas mogen plaatsvinden als vooraf archeologische onderzoek heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat de volgende gebruikelijke algemene regel:

Artikel 11: Anti-dubbeltelregel
Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 21: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen worden gegeven, waaronder ondergronds bouwen en parkeervoorzieningen.

Artikel 13: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 14: Algemene aanduidingsregels
Dit artikel gaat in op de voorwaardelijke verplichting die de archeologische dubbelbestemming juridisch borgt. Tevens is een vrijwaringszone opgenomen ten behoeve van het beheer en onderhoud van een naastgelegen A-watergang.

Artikel 15: Algemene afwijkingsregeling
Dit artikel geeft een algemene afwijkingsregeling van de bouwregels.

Artikel 16: Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft een algemene wijzigingsregeling van de bouwregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 17: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 18: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

HOOFDSTUK 7. HANDHAVING

7.1 Beleidskader

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

HOOFDSTUK 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Beoordeling plan

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

HOOFDSTUK 9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Omgevingsdialoog

Op 1 november 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarbij ongeveer 25 bezoekers aanwezig waren. Van de avond is een verslag opgemaakt dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

In het algemeen is het plan positief ontvangen door omwonenden. Tijdens de inloopavond en uit de eerder ontvangen schriftelijke reacties kwamen echter nog een aantal meningen, ideeën en vragen boven tafel. Een aantal omwonenden wenst mee te denken over een erfafscheiding tussen particulieren percelen aan de Osseweg en de projectlocatie. Een enkele omwonende wenst een particulier perceel, tegen de projectlocatie aan, middels een achterpad te ontsluiten.

Op basis van deze inbreng uit het participatieproces wordt het stedenbouwkundig plan op een aantal punten herzien:

- Erfscheiding: waar voor het project grenst aan belendende percelen wordt extra aandacht besteed aan een meer kwalitatieve en privacy biedende afscheiding. Tevens zullen de erfafscheidingen goed worden ingepast in de huidige omgeving. Deze wensen worden verwerkt in een nieuwe situatie.
- Ontsluiting: Belendende particuliere percelen worden daar waar mogelijk voorzien van een achterom via de projectlocatie.

Beide aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan hebben geen gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan.

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 (c.q. bestemmingsplan) daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’. Daarom wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord. Op deze plaats in de toelichting wordt kort ingegaan op de verschillende vooroverlegreacties en de gevolgen ervan voor dit bestemmingsplan.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om de herontwikkeling van een bestaand bouwperceel waarbij een sportcomplex (tennis- en sporthal en sportschool) ruimte maakt voor een woningbouwontwikkeling met 60 wooneenheden.

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

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen voor 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, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze schriftelijk of mondeling over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. De gemeenteraad heeft 2 zienswijzen ontvangen. Deze zijn beantwoord via een nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 14 bij deze toelichting). Daarin ook is opgenomen of de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en welke ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hebben plaatsgehad. Het gaat om:

- De nokhoogte op de verbeelding van de drie meest zuidoostelijk gelegen bouwvlakken zal worden gewijzigd van 11 meter naar 9 meter;
- Aanpassing van de verkaveling/verbeelding, zodat de beschermingszone t.b.v. het beheer en onderhoud van de betreffende A-watergang (in het noordoosten en zuidoosten van het plangebied) wordt gewaarborgd;
- In de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in de waterparagraaf enkel beschreven dat het verhard oppervlak ‘drastisch’ zal afnemen, maar dit is niet onderbouwd. In de Toelichting is deze stelling onderbouwd met een berekening;
- In Toelichting is opgenomen dat de langzaamverkeerroute in het oosten van het plangebied richting Reutstraat en aanliggende woonbuurt, tevens een calamiteitenroute zal zijn.

Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op 23 mei 2024 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening, Rho Adviseurs;
Bijlage 2. Quickscan natuurwetgeving, Aeres Milieu;
Bijlage 3. Archeologisch bureauonderzoek, Aeres Milieu;
Bijlage 4. Selectiebesluit archeologie, Gemeente Oss;
Bijlage 5. Diverse (bodem)onderzoeken, Verhoeven Milieutechniek B.V.;
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies;
Bijlage 7. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Rho Adviseurs;
Bijlage 8. Participatieverslag;
Bijlage 9. Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Osseweg 38a, Berghem

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **12**
Artikel 3 Groen 12
Artikel 4 Tuin 14
Artikel 5 Verkeer - Verblijf 15
Artikel 6 Wonen - Halfvrijstaand 16
Artikel 7 Wonen - Rijen 19
Artikel 8 Wonen - Woongebouwen 22
Artikel 9 Leiding - Water 24
Artikel 10 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog 26

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **28**
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 28
Artikel 12 Algemene bouwregels 29
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 32
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 34
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 35
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels 36

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **37**
Artikel 17 Overgangsrecht 37
Artikel 18 Slotregel 38

Bijlagen bij de regels **39**

Bijlage 1 **Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten** **40**

Bijlage 2 **Milieuzoneringslijst** **42**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Osseweg 38a, Berghem' met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPosseweg38abgh-VG01 van de gemeente Oss.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan huis gebonden activiteit:
een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanbouw:
een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aanduidingsvlak:
een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

1.8 bebouwing:
gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.9 bed en breakfast:
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.10 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.22 carport:
een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

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

1.24 dienstverlening:
een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

1.25 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond.

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

1.27 functie:
activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.28 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 gebruiksoppervlakte:
de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik, bepaald volgens NEN2580.

1.30 gevellijn:
de aanduiding van de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of ander openbaar gebied en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.31 groepsmatige activiteit:
een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.32 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.33 horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

a. het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
d. het bieden van gelegenheid tot dansen;
e. het uitoefenen van een kans- en/of behendigheidsspel;
f. een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (uitgezonderd een erotisch getinte vermaaksfunctie).

1.34 huishouden:

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door niet meer dan 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 2 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.35 inwoning:

bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen.

1.36 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.37 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.38 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:

de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.39 logies:

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of de personen hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

1.40 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.41 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.42 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.43 ondergeschikte detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.44 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte welke geen eigen afsluitbare toegang heeft of welke niet door één huishouden zelfstandig kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte.

1.45 peil:

a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.46 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.47 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.48 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49 short stay:

het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimum periode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden.

1.50 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.51 verdieping:

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.52 voorgevellijn:

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.53 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera.

1.54 wonen:

het bewonen van een woning.

1.55 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.56 woonhuis:

een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

1.57 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.58 zelfstandige woonruimte:

woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijke trappenhuis of galerij.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het betreffende bouwwerk op een bouwperceel.

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 het bebouwingspercentage:

de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

2.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 de dakvoet:

het laagste punt van een schuin dak.

2.6 de daknok:

het hoogste punt van een schuin dak.

2.7 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over tenminste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw als geen bouwvlak is aangegeven.

2.9 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.11 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. voorzieningen voor langzaam verkeer en parkeren;
e. nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties;
f. verhardingen anders dan voor de functies genoemd onder b, c, d en e tot een oppervlakte van niet meer dan 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
g. terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 3.1.

3.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m;
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m;
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.4 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen

In afwijking van artikel 3.2.2 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m²;
b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aan gewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen', dan wel 'Wonen - Woongebouwen' bestemde gronden;
b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming voor '6 Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen', dan wel 'Wonen - Woongebouwen' zijn toegestaan;
c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 4.1.

4.2.2 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning en langs de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders dan onder a bedoeld mag niet meer mag bedragen dan 2 m;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en achter de voorgevel niet meer dan 4 m.

4.2.3 Carports

Op deze gronden mogen carports worden gebouwd. Hiervoor gelden - in voorkomend geval in afwijking van artikel 4.2.2 - de volgende regels:

a. De bouwhoogte van carports mag niet meer bedragen dan 3 m;
b. Voor de toegestane oppervlakte van carports is het bepaalde in artikel 6.2.6 van toepassing.

4.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
b. erven, pleinen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
g. voorzieningen voor afvalinzameling en openbaar vervoer;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 5.1.

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m;
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m;
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.4 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen

In afwijking van artikel 5.2.2 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 6 Wonen - Halfvrijstaand

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten die genoemd zijn in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 6.1.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten minste 3 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

a. Bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd op minstens 3 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw;
b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
    1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
    2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
    3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5;
c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in artikel 6.2.3 staat, mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 3 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
    1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het

hoofdgebouw, en;
2. het hoofdgebouw;

b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

6.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer bedragen dan 1 m;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

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

Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m², met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin'.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 6.1 voor uitoefening van activiteiten die genoemd worden in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
   2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
   3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst die is opgenomen in Bijlage 2 Milieuzoneringslijst;
   4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
   5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
   6. de activiteit niet is uitgesloten in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
b. van artikel 6.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
   2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
   3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
c. het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis

gebonden activiteit, mits:
1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

6.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 7 Wonen - Rijen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Rijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van ten minste twee aaneengebouwde woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten, genoemd in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 7.1.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken minstens 3 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

a. Bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd op minstens 3 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw;
b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
    1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
    2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
    3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5;
c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken minstens 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in artikel 7.2.3 staat, mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 3 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:

1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en;
2. het hoofdgebouw;

b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

7.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer bedragen dan 1 m;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Oppervlakte bouwperceel	Bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m²	55%
bouwperceel van 301 tot en met 400 m²	55% voor de oppervlakte tot 300 m² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m² en 20% over de meerdere oppervlakte

Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m², met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin'.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 7.1 voor uitoefening van activiteiten die genoemd worden in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
   2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
   3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst die is opgenomen in Bijlage 2 Milieuzoneringslijst;
   4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
   5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
   6. de activiteit niet is uitgesloten in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
b. van artikel 7.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
   2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
   3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;

c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
   1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
   2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

7.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 8 Wonen - Woongebouwen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouwen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van woongebouwen en daarbij behorende bouwwerken;
b. bijbehorende bovengrondse en/of ondergrondse parkeervoorzieningen;
c. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 8.1.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m;
d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 6 m², vermenigvuldigd met het aantal wooneenheden.

8.2.4 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel en zijgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 en worden toegestaan dat de gebouwen in ondergeschikte mate worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van bewoners van deze gebouwen en van bewoners in de omgeving, mits voorzien kan worden in de extra parkeerbehoefte, die deze voorzieningen met zich brengen.

8.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 9 Leiding - Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse watertransportleidingen.

9.2 Bouwregels

In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht tot een bouwhoogte van 3 m voor ondergrondse watertransportleidingen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;
d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

9.4.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 9.4.1 geldt niet voor de werken die geen bouwwerk zijn of voor werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of drinkwatervoorziening ontstaat of kan ontstaan.

9.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag het advies in van de beheerder van de leiding.

9.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 10 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

10.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

10.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

10.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 10.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de agrarische bestemming Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

10.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.2.1 mag alleen worden verleend als:
    1. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die

waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
2. uit door de aanvrager of ander overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.
c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

10.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergronds bouwen

12.1.1 Ondergrondse bouwwerken

a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden geen beperkingen behalve voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behalve voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
    1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
    2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
    3. in afwijking van wat er onder b1 en b2 staat, zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
    4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
    5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
    6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
    7. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 m boven peil zijn gelegen;
    8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

12.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 12.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming van de betreffende gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

12.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

12.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van enige bestemming 'Wonen' (Wonen - Halfvrijstaand, Wonen - Rijen en Wonen - Woongebouwen) door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met niet meer dan 1,5 m overschrijden, mits:
    1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
    2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de

voorgevel;
3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

b. Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevellijn met niet meer dan 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
c. Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woongebouwen mogen de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied minstens 2 m bedraagt.
d. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden.

12.2.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 12.2.1 onder a2 en toestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt dan 75% van de voorgevel van het woonhuis.
b. voor andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 12.2.1, mits:
   1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
   2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
   3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

12.3 Parkeervoorzieningen

12.3.1 Medebestemming voor parkeervoorzieningen

De voor:

- Artikel 5 Verkeer - Verblijf en
- Artikel 6 Wonen - Halfvrijstaand en
- Artikel 7 Wonen - Rijen en
- Artikel 8 Wonen - Woongebouwen

aangewezen gronden zijn, voor zover dit niet reeds is aangegeven, tevens bestemd voor parkeervoorzieningen.

12.3.2 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
b. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
   1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten per auto tenminste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
   2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.
c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat

in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.

d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

12.3.3 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in lid 12.3.2 sub a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van een woonhuis of woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

13.2 Afwijken van de gebruiksregels

Van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden (artikel 13.1 onder c), mits:

a. het past binnen de geldende bouwregels en de overige geldende gebruiksbepalingen;
b. de woning niet bewoond wordt door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte;
c. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
e. er wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen;
f. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

13.3 Voorwaardelijke verplichting waterhuishoudkundige voorziening

Voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plangebied geldt de volgende regel:

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform de bestemming 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen' en 'Wonen - Woongebouwen' is alleen toegestaan mits een waterhuishoudkundige voorziening met voldoende bergingscapaciteit is gerealiseerd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden. De benodigde bergingscapaciteit wordt als volgt berekend: benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x 0,025.

13.4 Voorwaardelijke verplichting nader onderzoek flora en fauna

Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen de bestemming 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen' en 'Wonen - Woongebouwen' is enkel toegestaan nadat ecologisch vervolgonderzoek is verricht zoals volgt uit het rapport 'Quickscan natuurwetgeving Osseweg 38a Berghem' (Aeres Milieu, d.d. 8 december 2021) dat als bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd.

13.5 Voorwaardelijke verplichting aanvullend verkennend asbestonderzoek

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform de bestemming 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen' en 'Wonen - Woongebouwen' is alleen toegestaan nadat aanvullend verkennend asbestonderzoek is verricht ter plaatse van boring 106 en directe omgeving zoals dat volgt uit het rapport 'Diverse (bodem)onderzoeken, Osseweg 38A te Berghem (Verhoeven Milieutechniek B.V., d.d. 3-2-2022, versie 01) dat als bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd. Wanneer uit dit aanvullend asbestonderzoek blijkt dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, dan dient deze bodemverontreiniging conform wettelijke voorschriften te worden gesaneerd.

13.6 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform de bestemming 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen' en 'Wonen - Woongebouwen' is alleen toegestaan nadat het aangetoonde geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK in de grond (circa 100 m³), zoals dat volgt uit het rapport 'Diverse (bodem)onderzoeken, Osseweg 38A te Berghem (Verhoeven Milieutechniek B.V., d.d. 3-2-2022, versie 01) dat als bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd, conform wettelijke voorschriften is gesaneerd.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Overige zone - voorwaardelijke verplichting archeologie

Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen' en 'Wonen - Woongebouwen' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting archeologie', is uitsluitend toegestaan indien na sloop van de bebouwing uit één integraal archeologisch proefsleuvenonderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

14.2 Vrijwaringszone - onderhoudsstrook

14.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - onderhoudsstrook' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het beheer en onderhoud van de naastgelegen A-watergang.

14.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen conform Hoofdstuk 2 mag op de gronden zoals bedoeld in lid 14.2.1 niet worden gebouwd.

14.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen van deze gronden (Hoofdstuk 2), mits advies is verkregen van de waterbeheerder en/of beheerder van de watergang.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijken van de bouwregels algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, waarbij geldt dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
e. de regels over de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, wordt vergroot:
    1. voor kunstwerken die geen gebouw zijn, tot niet meer dan 15 m;
    2. voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. voor overige bouwwerken die geen gebouw zijn, tot niet meer dan 10 m;
f. de regels over de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, waarbij geldt dat:
    1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders mogen het plan wijzigen:

a. Door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met niet meer dan 15 m te verschuiven, als een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.
b. Door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, als de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is.
c. Door de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' aan te passen of deze bestemmingen te laten vervallen, als dit op grond van nadere inzichten over archeologische waarden ter plaatse verantwoord is.
d. Voor de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen onder de volgende voorwaarden:
    1. wijziging is alleen mogelijk van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf';
    2. de hoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
    3. de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m²;
    4. uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
        - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
        - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
        - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %;

c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Osseweg 38a, Berghem".

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan huis gebonden activiteiten
1	**Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening**	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bew egingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneesw ijze, - diergeneeskunde
2	**Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening**	- notaris, - advocaat, deurw aarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	**Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf**	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	**Individuele praktijk op gebied van advies, ontw erp en onderzoek**	- reclame ontw erp - grafisch ontw erp - architectonisch ontw erp - stedenbouw kundig ontw erp - tuin- en landschapsontw erp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geestesw etenschappelijk onderzoek
5	**Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders w ordt uitgeoefend**	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, elektricien, metselaar, glazenw asser (een en en ander zonder bew erking of verw erking van stoffen, voorw erpen of materialen) - kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)

6	**Eenmans-reparatie-/ verhuurbedrijf**	- uurw erkreparatiebedrijf - goud- en zilverw erkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten
7	**Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven**	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taallessen).
Uitsluitingen. **Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten w orden in ieder geval niet gerekend:**		- groepsmatige activiteiten, dat w il zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat w il zeggen opslag van goederen buiten gebouw en - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

Bijlage 2 Milieuzoneringslijst

SBI-2008	nr	OMSCHRIJVING	categorie
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverw erking:	
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	2	- vetsmelterijen	5.2
101	3	- bew erkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
101	4	- vleesw aren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
101	5	- vleesw aren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
101	6	- vleesw aren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	0	Visverw erkingsbedrijven:	
102	1	- drogen	5.2
102	2	- conserveren	4.1
102	3	- roken	4.2
102	4	- verw erken anderszins: p.o.> 1000 m²	4.2
102	5	- verw erken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2
102	6	- verw erken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	1	- jam	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruw e plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:	
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1

1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	5.1
1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	5.1
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1061	0	Meelfabrieken:	
1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1061		Gruttersw arenfabrieken	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:	
1091	1	- destructiebedrijven	5.2
1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5.2
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u w ater	4.2
1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u w ater	5.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/w eek, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/w eek	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:	
1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1
1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3
10821	0	Verw erking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerw erk:	
10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	5.1
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladew erken met p.o. < 2.000 m²	3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladew erken met p.o. <= 200 m²	2
10821	4	- Suikerw erkfabrieken met suiker branden	4.2
10821	5	- Suikerw erkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
10821	6	- suikerw erkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1073		Deegw arenfabrieken	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	

1083	1	- koffiebranderijen	5.1
1083	2	- theepakkerijen	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1089	2	- met poederdrogen	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van w ijn, cider e.d.	2
1105		Bierbrouw erijen	4.2
1106		Mouterijen	4.2
1107		Mineraalw ater- en frisdrankfabrieken	3.2
12	-		
12	-	VERWERKING VAN TABAK	
120		Tabakverw erkende industrie	4.1
13	-		
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131		Bew erken en spinnen van textielvezels	3.2
132	0	Weven van textiel:	
132	1	- aantal w eefgetouw en < 50	3.2
132	2	- aantal w eefgetouw en >= 50	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
139		Vervaardiging van textielw aren	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	-		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-		
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151,152		Lederfabrieken	4.2
151		Lederw arenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152		Schoenenfabrieken	3.1
	-		

16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101		Houtzagerijen	3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
16102	1	- met creosootolie	4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	3.1
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1711		Vervaardiging van pulp	4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:	
17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
58	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	A	Grafische afwerking	1
1814	B	Binderijen	2
1813		Grafische reproduktie en zetten	2
1814		Overige grafische aktiviteiten	2
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
22	-		
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
221102	1	- vloeropp. < 100 m²	3.1
221102	2	- vloeropp. >= 100 m²	4.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	1	- zonder fenolharsen	4.1
222	2	- met fenolharsen	4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	-		

23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
231	0	Glasfabrieken:	
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
231	3	- glasw ol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
231	4	- glasw ol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
231		Glasbew erkingsbedrijven	3.1
232, 234	0	Aardew erkfabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2351	0	Cementfabrieken:	
2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	5.1
2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.3
235201	0	Kalkfabrieken:	
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
235202	0	Gipsfabrieken:	
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
23611	0	Betonw arenfabrieken:	
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2362		Mineraalgebonden bouw platenfabrieken	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
237	0	Natuursteenbew erkingsbedrijven:	
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1

2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2
2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	5.1
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glasw ol):	
2399	B1	- steenw ol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
25	-		
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	0	Constructiew erkplaatsen	
251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw , p.o. < 200 m²	3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouw bedrijven:	
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m²	4.2
2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m²	5.1
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verw armingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankw erkerijen e.d.	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankw erkerijen e.d., p.o. < 200 m²	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2561, 3311	10	- stralen	4.1
2561, 3311	11	- metaalharden	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2

2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	8	- emailleren	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbew erkende industrie	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbew erkende industrie, inpandig, p.o. <200m²	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m²	4.1
259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m²	5.1
259, 331	B	Overige metaalw arenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	B	Overige metaalw arenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m²	3.1
27, 28, 33	-		
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m²	3.2
27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m²	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
26, 28, 33	-		
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-		
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
29	-		
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
291	1	- p.o. < 10.000 m²	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m²	4.2
29201		Carrosseriefabrieken	4.1
29202		Aanhangw agen- en opleggerfabrieken	4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	-		
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	0	Scheepsbouw - en reparatiebedrijven:	
301, 3315	1	- houten schepen	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1

3831		Scheepssloperijen	5.2
302, 317	0	Wagonbouw - en spoorw egw erkplaatsen:	
302, 317	1	- algemeen	3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	5.3
309		Rijw iel- en motorrijw ielfabrieken	3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
310	1	Meubelfabrieken	3.2
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
323		Sportartikelenfabrieken	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991		Sociale w erkvoorziening	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
41, 42, 43	-		
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	0	Bouw bedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	1	- bouw bedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met w erkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met w erkplaats: b.o.< 1000 m²	2
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
45204	A	Autoplaatw erkerijen	3.2
45204	B	Autobeklederijen	1
45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
45205		Autow asserijen	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
473	0	Benzineservisestations:	
473	1	- met LPG > 1000 m^3/jr	4.1
473	2	- met LPG < 1000 m^3/jr	3.1
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
4621	0	Grth in akkerbouw produkten en veevoeders	3.1

4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
4622		Grth in bloemen en planten	2
4623		Grth in levende dieren	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4634		Grth in dranken	2
4635		Grth in tabaksprodukten	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m²	5.1
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m^3	4.1
46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m^3	5.1
46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
46721	0	Grth in metaalertsen:	
46721	1	- opslag opp. < 2.000 m²	4.2
46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m²	5.2
46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
46735	4	zand en grind:	
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
46751		Grth in chemische produkten	3.2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1

466	0	Grth in machines en apparaten:	
466	1	- machines voor de bouw nijverheid	3.2
466	2	- overige	3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
47	-		
47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
49	-		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
77	-		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en w erktuigen	3.1
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	-		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	B	Datacentra	2
72	-		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721		Natuurw etenschappelijk speur- en ontw ikkelingsw erk	2
722		Maatschappij- en geestesw etenschappelijk onderzoek	1

Gebruikte afkortingen en symbolen:

De volgende afkortingen en symbolen worden in de tabellen gebruikt:

-	niet van toepassing
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
incl.	inclusief
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit

p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verw erkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	w eek
j	jaar
B	bodemverontreinging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	Vuurw erkbesluit mogelijk van toepassing