BESTEMMINGSPLAN

MFA en Woningbouw Looveltlaan Oss - 2023

Toelichting



GEMEENTE Oss

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

Herstelbesluit Bestemmingsplan MFA en Woningbouw Looveltlaan Oss - 2023

Toelichting

Gemeente Oss,
11 december 2025

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 5
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 7
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie 8
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader 12
4.1 Wettelijk kader 12
4.2 Rijksbeleid 14
4.3 Provinciaal beleid 15
4.4 Gemeentelijk beleid 17
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 23
5.1 Natuur 23
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie 24
5.4 Mobiliteit en parkeren 27
5.5 Water 30
5.6 Defensie 32
5.7 Milieuaspecten 33
5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 45
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels 46
6.1 Algemeen 46
6.2 Regels 46
Hoofdstuk 7 Handhaving 47
7.1 Beleidskader 47
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 47
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 48
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 49
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 50
9.1 Omgevingsdialoog 50
9.2 Vooroverleg 50
9.3 Zienswijzen 50
Bijlagen 52

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Herstelbesluit MFA en woningbouw Looveltlaan Oss – 2023

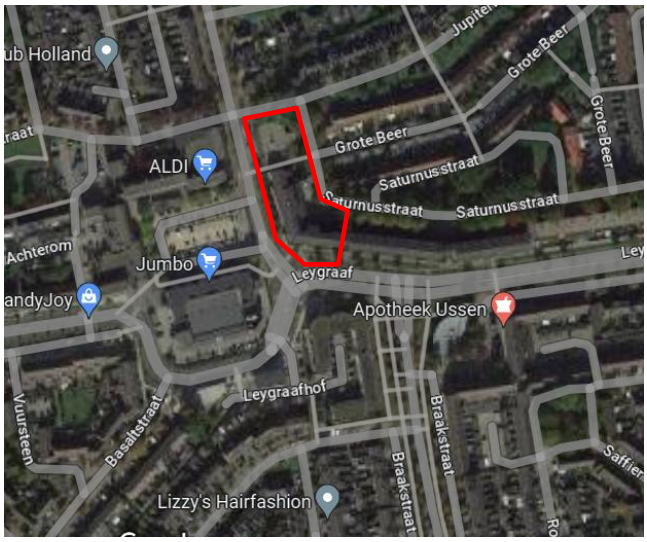
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Looveltlaan in Oss ligt Wijkcentrum De Hille Daarnaast is verzorgingshuis Loovelt gelegen. Woningcorporatie Brabant Wonen (hierna initiatiefnemer) is eigenaar van verzorgingshuis Loovelt, de gemeente is eigenaar van Wijkcentrum De Hille. Zij hebben het voornemen om beide panden te slopen en tot nieuwbouw over te gaan. In de nieuwbouw zal het buurthuis terug komen in combinatie met 18 zelfstandige appartementen en 48 zorgappartementen. Bijna alle benodigde parkeerplekken zullen binnen het plangebied worden gerealiseerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.062 m^2 en ligt in het centrum van de wijk Ussen van de gemeente Oss. Hier ligt het plangebied ten oosten van de Looveltlaan, ten westen van de Saturnusstraat en ten zuidenvan de Jupiterweg. Daarnaast wordt het doorsneden door de steeg Grote Beer die het buurtcentrum scheidt van het verzorgingshuis. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie K, nummer 3884, 3883 en 2864. Kavels 2864 en K 3883 zijn in eigendom van de gemeente Oss.



Figuur 1. Luchtfoto, plangebied rood omkaderd.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In de bestaande situatie gelden binnen het plangebied van bestemmingsplan Loovelt verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Parapluplan Wonen - 2023	16 juni 2023
Noord-West-Oss - 2013	14 februari 2013

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

1.4 Herstelbesluit

Op 11 april 2024 heeft de gemeenteraad van Oss het bestemmingsplan ‘MFA en Woningbouw Looveltlaan Oss - 2023’ vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is door een tweetal partijen beroep ingesteld en is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. De voorzieningenrechter heeft bij

uitspraak van 17 maart 2025 het bestemmingsplan geschorst. Naar aanleiding daarvan neemt de gemeenteraad een herstelbesluit, waarmee wordt tegemoetgekomen aan een deel van de bezwaren van de verzoekers. Dit herstelbesluit wijzigt het bestemmingsplan 'MFA en Woningbouw Looveltlaan Oss - 2023' zoals dat op 11 april 2024 vastgesteld is.

De gebreken die in dit herstelbesluit gerepareerd worden hebben betrekking op:

1. De stedenbouwkundige motivering: Uit het beroep volgt dat in het vastgestelde bestemmingsplan niet (voldoende) is onderbouwd waarom het plan past in de structuur van de omgeving. In dit herstelbesluit is de onderbouwing op dit punt uitgebreid (zie hoofdstuk 3).
2. Verkeer en parkeren: Uit het beroep volgt dat in het vastgestelde bestemmingsplan niet (voldoende) is onderbouwd wat het planeffect is ten aanzien van de bestaande infrastructuur en dat de regels de nodige parkeervoorzieningen niet goed borgen. In dit herstelbesluit is het parkeeronderzoek geactualiseerd en is de onderbouwing op dit punt uitgebreid (zie paragraaf 5.4). Daarnaast is de regeling aangepast (zie artikel 7 van de regels) zodat altijd wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
3. Geluid: Bij het oorspronkelijke bestemmingsplan was ten onrechte niet onderzocht of sprake was van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid. Evenmin was onderzocht of geluid afkomstig van eventuele warmtepompen zorgt voor geluidsoverlast ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving. In dit herstelbesluit is de onderbouwing op dit punt uitgebreid middels aanvullend akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.7.1) en diverse aanvullende (geluids)voorschriften (artikel 3 van de regels).
4. Maatschappelijk gebruik: Uit het beroep volgt dat in het vastgestelde bestemmingsplan ten onrechte meer maatschappelijk gebruik c.q. maatschappelijke voorzieningen worden toegestaan dan waar de toelichting rekening mee houdt. In dit herstelbesluit zijn de toekomstige gebruiksmogelijkheden beperkt (zie artikel 3 van de regels).
5. Bezonning: Ten onrechte was geen bezonningsstudie uitgevoerd. Bij de vaststelling van dit herstelbesluit is rekening gehouden met de gevolgen van eventuele schaduwhinder (zie paragraaf 5.7.11).

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

De gecombineerde locatie van wijkcentrum De Hille en verpleeghuis Loovelt ligt centraal in de wijk Ussen. Het is gelegen tussen het winkelplein Wolfskooi en woonwijk Loovelt. De planlocatie is gelegen aan de rand van een rustige woonwijk, met een gunstig ontsloten ligging aan de Looveltlaan met diverse voorzieningen, zoals een apotheek, huisartsenpraktijk, GGD en winkels op korte afstand.

Verpleeghuis Loovelt is met 50 plekken gericht op zorg voor ouderen, deze zijn verdeeld over vier verdiepingen. In het vigerende bestemmingsplan is op het zuidelijke deel van de planlocatie (waar verpleeghuis Loovelt is gelegen) een gebouwhoogte van maximaal 14 meter toegestaan.

Wijkcentrum De Hille is in het noordelijk deel van het plangebied gelegen. Het is een centraal punt in de wijk Ussen waar verschillende activiteiten worden georganiseerd. In het vigerende bestemmingsplan is in dit deel van het plangebied een maximale bouwhoogte van 9 meter toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie een maatschappelijke bestemming, hieronder vallen zowel het wijkcentrum als het verzorgingshuis. De twee functies hebben één gezamenlijk bouwvlak, per functie is een aparte maatvoeringsaanduiding opgenomen.



Figuur 2. Foto van de entree De Hille (links) & Loovelt (rechts).



Figuur 3. Foto van de entree Loovelt.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

Aan de Looveltlaan/Saturnusstraat in Oss bevinden zich twee gebouwen die in eigendom zijn van BrabantWonen en de gemeente. Dit is het wijkcentrum De Hille en verzorgingshuis Loovelt. Deze twee gebouwen vormen samen de planlocatie. De planlocatie bevindt zich aan de rand van een rustige woonwijk en wordt aan de westzijde begrensd door de Looveltlaan en winkelplein Wolfskooi. De bebouwing van het wijkcentrum en het verzorgingshuis is verouderd. Om deze reden heeft de initiatiefnemer gekozen om beide gebouwen te slopen en een nieuw multifunctioneel gebouw terug te plaatsen waarin meerdere functies terugkomen. Het nieuwe gebouw wordt naar de huidige maatstaven gerealiseerd met betrekking tot isolatie en energievoorziening, op het dak van de nieuwe bebouwing worden PV panelen geplaatst.

De nieuwbouw wordt in de vrijkomende ruimte gepast na de sloop van de bestaande verouderde panden. In het beoogde multifunctionele gebouw worden aan de noordzijde van het plangebied 18 zelfstandige appartementen gerealiseerd, deze worden verhuurd door woningcorporatie BrabantWonen en krijgen een inpandige parkeervoorziening op de begane grond. Daarnaast worden aan de zuidzijde 48 zorgappartementen gerealiseerd met bijbehorende zorgfaciliteiten en een buurthuis. De zorgappartementen worden gerealiseerd op de verdiepingen, het buurthuis op de begane grond.

In het buurthuis op de begane grond wordt een grote zaal, huiskamer met ondersteunende horeca en verschillende activiteitenruimtes gerealiseerd. In het buurthuis is ruimte voor een verscheidenheid aan activiteiten, zoals het organiseren van feesten, muzieklessen, sportactiviteiten (voor ouderen), biljarten, vergaderruimtes (bestuur, wijkraad, particulier), enzovoorts. Het buurthuis krijgt ook, aan de zijde van de Saturnusstraat en bereikbaar via de centrale huiskamer, een bescheiden buitenruimte met terras en jeu-de-boules-baan. Door de combinatie van functies onder één dak wordt dit gebouw een multifunctionele accommodatie genoemd, in het vervolg afgekort als MFA.



Figuur 4: Ontwerp begane grond.

Op de begane grond wordt de inpandige parkeervoorziening gesitueerd met 18 parkeerplaatsen en bergingen ten behoeve van de bewoners van de zelfstandige appartementen. De overige 12 benodigde parkeerplekken als gevolg van het personeel- en bezoekersparkeren worden deels in de openbare ruimte aan de Saturnusstraat aangelegd (in totaal 5 parkeerplaatsen) en deels uit de openbare ruimte onttrokken (in totaal 7 parkeerplaatsen). Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar de parkeerparagraaf (§ 5.4.2).

De bomen rondom de locatie blijven behouden. Aan de Saturnusstraat worden een aantal bomen toegevoegd rondom de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Daarnaast worden groene hagen toegevoegd aan de Looveltlaan en Saturnusstraat. Ook worden de mogelijkheden onderzocht om groen aan de gevels toe te kunnen voegen.

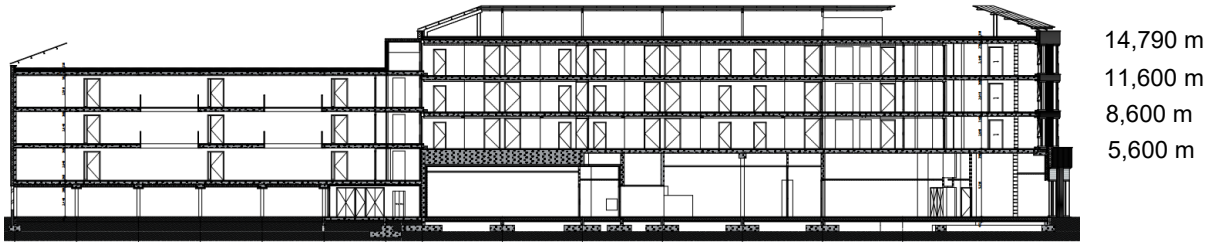
Om deze verschillende functies op één locatie mogelijk te maken krijgt de hele locatie op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming ‘gemengd’. Het zuidelijk deel van de planlocatie krijgt de functieaanduiding ‘maatschappelijk’, in dat gedeelte worden de zorgappartementen en het buurthuis ondergebracht. Dat deel krijgt een maximale goothoogte van 15 meter (voorheen grotendeels 12 meter) en een maximale bouwhoogte van 18,5 meter (voorheen grotendeels 14 meter). Het noordelijk deel van de planlocatie krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter (voorheen 9 meter).



Figuur 5: Impressie voorgevel Looveltlaan (verspringing in bouwhoogte zichtbaar).



Figuur 6: Impressie achtergevel Saturnusstraat en kopgevel Jupiterweg.

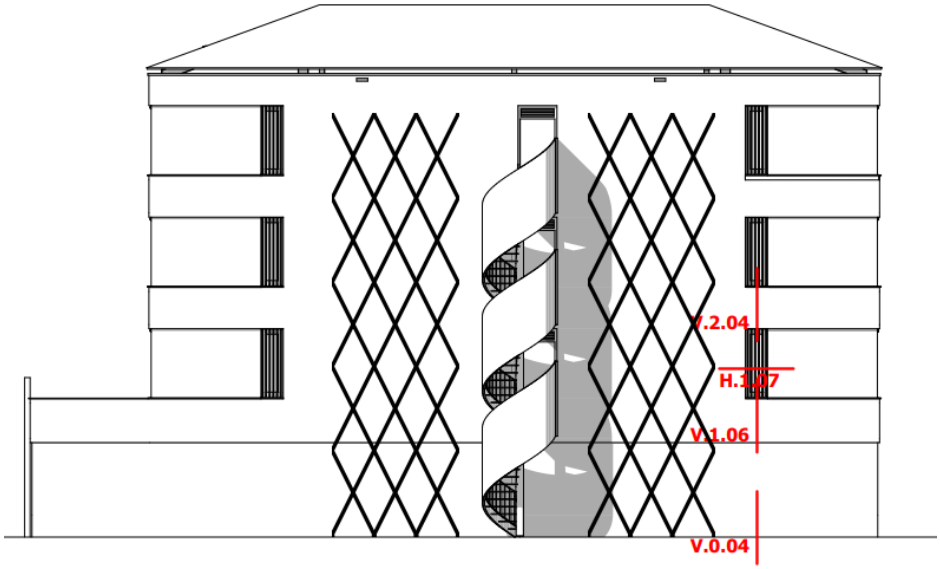


Figuur 7: Langsdoorsnede.

Met het plan neemt de toegestane bouwhoogte in de toekomstige situatie aan de noordzijde van het plangebied toe met 6 meter en aan de zuidzijde met 4,5 meter. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing aan de zuidzijde gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Stedenbouwkundig gezien is deze verruiming goed afgewogen.

Het gehele gebouw volgt een opbouw vanuit de Looveltlaan/Leygraaf van vier lagen met kap. Ter plaatse van de zorgappartementen en het buurthuis is de verdiepingshoogte van de plint hoger, waardoor hier een hoogteaccent ontstaat. Vanaf de Jupiterweg bouwt het gebouw op deze manier met een tussenstap op naar de hoogte aan het parkeerterrein Wolfskooi. De hoogte is zo gekozen dat er binnen de nieuwbouw sprake is van een samenhangende massa.

Omdat de nieuwbouw de vorm en massa volgt van de bestaande bebouwing, is de invloed van schaduwwerking op de omliggende bebouwing aanvaardbaar. Ter plaatse van de Jupiterweg is de toename in hoogte het grootst. Vanwege de afstand tot de bestaande bebouwing is deze toename passend. In reactie op geuite zorgen tijdens het participatietraject, worden de openingen in deze gevels relatief smal uitgevoerd en voorzien van lamellen (zie figuur 8).



Figuur 8: Detailtekening openingen in de gevel aan de Jupiterweg.

De nieuwe gebouwhoogte is passend in het profiel van de straat: rekening houdend met profiel, bouwmassa en bezonning. Het gebouw is ontworpen met een alzijdige uitstraling. Daardoor is er ook aan de Saturnusstraat sprake van een aantrekkelijke, passende verschijningsvorm met een volwaardige entree. Om ruimte te bieden aan deze alzijdigheid, middels een corridorontsluiting in het gebouw, wordt het bouwvlak ter plaatse van de aansluiting met de bestaande appartementen aan de Leygraaf iets verbreed ten opzichte van de bestaande situatie.

Omdat de initiatiefnemer in het plangebied 18 zelfstandige appartementen toe wil voegen en ruimere bouwmogelijkheden voor ogen heeft, is deze herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het gebruiken van de locatie voor maatschappelijke doeleinden is immers in de bestaande (planologische) situatie al aanwezig en toegestaan.

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn onder meer de volgende maatschappelijke voorzieningen toegestaan in het plangebied:

- Gezondheidszorg (inclusief apotheek);
- Jeugdopvang;
- Kinder- en naschoolse opvang;
- Onderwijs (openbaar school- en speelterrein inbegrepen);
- Openbaar bestuur en dienstverlening;
- Religie en levensbeschouwing;
- Verenigingsleven;
- Welzijnsinstelling;
- Zorginstelling;
- Onzelfstandige en ondergeschikte dienstverlening, detailhandel en horeca i.c.m. en ten dienste van deze (hierboven genoemde) voorzieningen; en
- Bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst tot een maximum van 25 m^2.

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.

Doorwerking projectlocatie
Met dit bestemmingsplan wordt de herbouw van een verzorgingstehuis en buurthuis mogelijk gemaakt, met bijbehorende ondersteunende functionaliteiten. Het voornemen betreft voornamelijk een vernieuwing van de bebouwing, waarbij het aantal woningen wordt uitgebreid. Bestaande functies worden grotendeels behouden en blijven nagenoeg gelijk in oppervlakte. De onderhavige ontwikkeling zorgt voornamelijk voor een uitbreiding van de bestaande locatie met 18 zelfstandige appartementen, maar het aantal zorgappartementen neemt af van 50 naar 48.

Omdat 18 nieuwe appartementen worden mogelijk gemaakt is toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking benodigd. De ontwikkeling is een binnenstedelijke ontwikkeling. Aan de uitbreiding van het aantal appartementen is behoefte, omdat er een krapte is op de woningmarkt, met name voor de beoogde doelgroep. Voor de complete verantwoording van de behoefte naar de onderhavige ontwikkeling, wordt doorverwezen naar paragraaf 4.4.4 van deze toelichting. Hiermee voldoet het plan aan de eisen van 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.

Doorwerking projectlocatie
De locatie is gelegen binnen een radarverstoringsgebied, waardoor een maximale bouwhoogte van 90 meter t.o.v. NAP geldt. In het onderhavige plan komt de genoemde bouwhoogte niet in het geding. Het Barro en het Rarro zorgen niet voor consequenties voor dit plan.

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.

Doorwerking projectlocatie

Door het nationale karakter van de Nationale Omgevingsvisie en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Echter speelt het plan in op de toepassing van pv-panelen op de hoogst gelegen daken van het plan. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in lijn is met de NOVI.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

Doorwerking projectlocatie

In dit plan wordt de bestemming maatschappelijk gewijzigd in de bestemming gemengd voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie. Door de toepassing van pv-panelen wordt een bijdrage geleverd aan de Brabantse energietransitie. Daarnaast vergroot het plan het voorzieningenniveau binnen de buurt door het vergroten van de capaciteit van het buurthuis.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:
- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.

- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Doorwerking projectlocatie
De locatie van dit plan, waar 66 woon- en zorgwooneenheden worden mogelijk gemaakt, is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als ‘Stedelijk gebied’. De uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 4.4.4.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Visie stedelijk gebied Oss-Berghem

Voor het Stedelijk gebied, de Stadjes & kernen en voor het Buitengebied zijn drie aparte visies opgesteld die samengevoegd gaan worden tot één integrale omgevingsvisie. Er is voor deze opzet gekozen omdat de opgaven en kwaliteiten van de gebieden sterk verschillen. Naast grote verschillen zijn er natuurlijk ook veel relaties tussen stad, land en vooral de kernen. Denk bijvoorbeeld aan recreatie, voorzieningen, wonen, werken maar ook uitbreidingen van woongebieden. Kenmerkend voor de gemeente Oss is de grote diversiteit binnen de gemeentegrenzen. Behalve de stad Oss kent de gemeente 23 kernen en historische stadjes, verschillende landschappen met natuur en landbouw en ruim 35 kilometer Maasoever. Een “mini-provincie” van 170 km².

De schaalsprong, de wisselwerking tussen de verschillende gebieden en de opgaven en ontwikkelingen die spelen, leiden tot een aantal ambities. De hoofdlijnen van de gemeentelijke ambities zijn hierna geformuleerd.

- Gezond en veilig stedelijk gebied
- Een groene stad: energieneutraal, klimaatrobuust en biodivers
- Ontspannen en compleet woongebied
- Een ondernemende stad
- Bereikbaar stedelijk gebied
- Een slimme netwerkstad

Doorwerking project

Het plan Loovelt voorziet in een uitbreiding van het verzorgingshuis en een toevoeging van corporatie appartementen. Hierbij wordt het buurthuis in stand gehouden in een vorm waar vraag naar is in de gemeente Oss. Door de toevoeging van appartementen vanuit de woningcorporatie wordt het aanbod van betaalbare woningen vergroot in de stad. Het gebouw wordt gerealiseerd naar moderne maatstaven op het gebied van isolatie en energievoorziening. Op deze manier wordt invulling gegeven aan diverse ambities uit de Visie stedelijk gebied Oss-Berghem.

4.4.2 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.
In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

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

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

Doorwerking project

De vernieuwing en samenvoeging van De Hille en Loovelt zorgen ervoor dat de waarden van beide functies toenemen en zorgen voor een verhoogde kwaliteit van de directe omgeving en voor de gebruikers. Daarnaast zal het blijven voorzien in de woningbehoefte voor ouderen, en de woonkwaliteit van ouderen. Op deze wijze past het plan binnen de Structuurvisie.

4.4.3 Wonen

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

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

4.4.4 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie 2020. Er vindt periodiek een strategische 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 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 plan geeft de mogelijkheid om 18 appartementen voor de sociale huur te bouwen met daarnaast 48 zorgappartementen met bijbehorende zorgvoorzieningen. Ook zal het plan worden voorzien van een bovengrondse parkeergarage en een buurthuis op de begane grond. De capaciteit voor woningbouw in dit bestemmingsplan is 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.

Kwantitatieve 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.

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

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*			

Figuur 9: Opgave woningvoorraad.

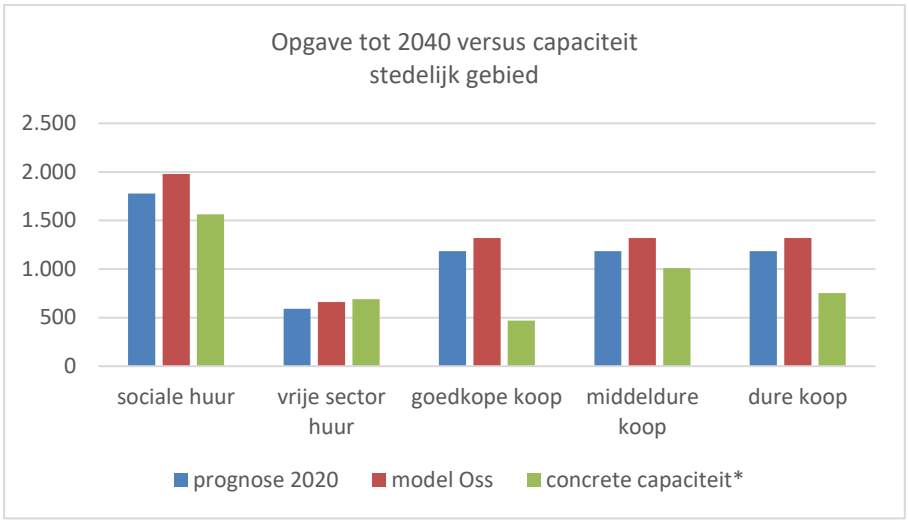
De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.000 woningen. Dit is niet alleen de harde plancapaciteit (juridisch bindende plannen, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden tot herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een opgave heeft om plancapaciteit voor woningen voor de hele gemeente uit te breiden. Daarom werkt Oss aan de (versnelde) planontwikkeling voor meerdere locaties in het stedelijk gebied en de landelijke kernen. Het voorliggende plan voor 18 zelfstandige woningen is reeds opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Duidelijk is dat de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken blijft en er nog forse tekorten zijn.

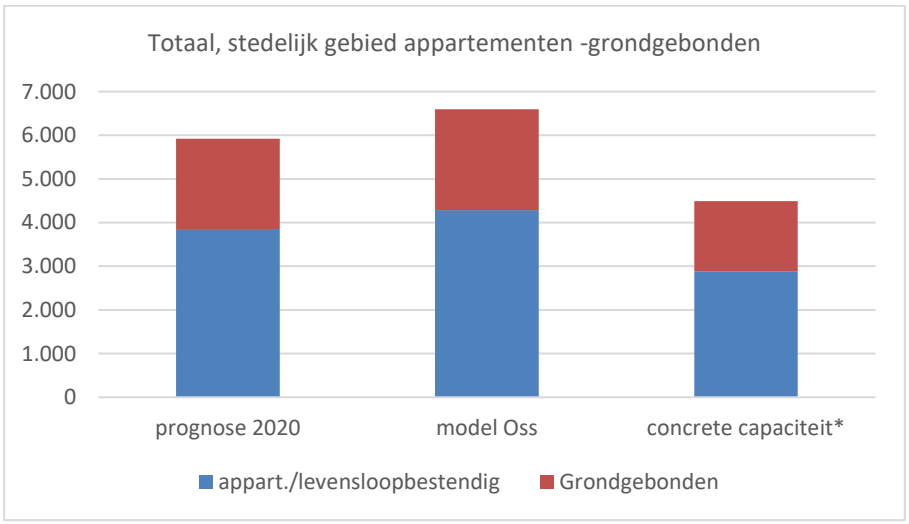
De woningbehoefte in het stedelijk gebied
De woningprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het stedelijke gebied Oss-Berghem zijn dit ook de kernen Geffen en Ravenstein. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijk gebied weer. De 18 woningen van het plangebied zijn reeds opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat deze woningen qua omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het stedelijk gebied.

Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de 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 prijssegmenten2. De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen. Belangrijk is ook de betaalbaarheid van wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het stedelijk gebied weergegeven. Het programma voor MFA Loovelt met 18 sociale huur zelfstandige appartementen en 48 vervangende niet-zelfstandige zorgappartementen, past binnen deze behoefte. Het betreft netto een toevoeging van 18 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 liberalisatiegrens, de NHG grens en de consumentenprijsindex en zullen daarom per jaar meebewegen met deze landelijke standaarden.





Figuur 10: Indicatieve behoefte.

Duidelijk is dat het voorliggende plan voorziet in de behoefte aan zowel appartementen als (vervangende) zorgwoningen in de sociale huursector. Ook na realisering van dit plan blijven nog tekorten in deze segmenten.

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

4.4.5 Welstandsbeleid

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

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

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

- bebouwing binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;

- monumenten en de panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument);
- bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

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

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

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 Natura 2000).

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 Natuurtoets

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

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

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

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

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

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

5.1.2.1 Gebiedsbescherming

Voor de Natura 2000-gebieden 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).

Doorwerking projectlocatie
Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect 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. Voor de berekening en bijbehorende onderbouwing, zie bijlage 1.

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

Doorwerking projectlocatie
Op basis van de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming dient voorafgaand aan de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Wat betreft vleermuizen dient de bebouwing grenzend ten zuidoosten van de onderzoekslocatie mee te worden genomen in het onderzoek.

Gelet op de bebouwing ten oosten en de bomenlanen rondom de onderzoekslocatie, zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen te vermijden als mogelijke verblijfplaatsen en vliegroutes functioneel en duurzaam behouden blijven. Additionele (bouw)verlichting richting deze elementen tijdens de werkzaamheden en eindfase dient te worden voorkomen. Indien een verlichtingstoename niet te voorkomen is, dienen maatregelen genomen te worden om de toename tot een minimum te beperken.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen (globaal van maart tot half augustus). Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, kan dit enkel nadat tijdens een broedvogelinspectie is bevestigd dat er geen broedgevallen aanwezig zijn. Daarnaast wordt geadviseerd het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie. Het rapport behorend bij de uitgevoerde quickscan is bijgevoegd als bijlage 2.

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.

5.3.2 Archeologiebeleid

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

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

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

Figuur 11: Beleidscategorieën.

5.3.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een middelhoge verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang de bodemingrepen groter is dan 1000 m².

Doorwerking projectlocatie

In opdracht van de gemeente Oss is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat de nieuwe bebouwing nagenoeg op dezelfde locatie komt als de voormalige bebouwing. Dit gebied is niet onderzoeksplichtig, aangezien de voormalige bebouwingscontouren zijn vrijgegeven (zie ‘Van kennis naar beleid’). De werkzaamheden buiten de bebouwingscontouren zijn beperkt en blijven onder de 1000 m² verstoring (herinrichting terrein, aanleg verhardingen). Aanvullend archeologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht. Wel geldt er een meldingsplicht voorafgaande aan graafwerkzaamheden (min. 2 weken voor aanvang) en uiteraard bij eventuele vondsten. Het rapport is bijgevoegd als bijlage 3.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Uitwerking plangebied

Alle dermate aanwezige relevante cultuurhistorische waarden zijn meegenomen in het eerder benoemde archeologische onderzoek, dit is ook afgestemd met de gemeente Oss.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

De Koersnota Mobiliteit (2023) heeft als doel het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte, het toegankelijk en bereikbaar houden van basisvoorzieningen, het verduurzamen van de mobiliteit, het versterken van het economisch vestigingsklimaat, het vergroten van de verkeersveiligheid en het terugdringen van de hinder. Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen, of deze toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor de verschillende typen wegen gelden en hoe het perceel aansluit op de openbare weg.

Uitwerking plangebied

Met het plan worden 18 zelfstandige appartementen, 48 zorgappartementen en een buurthuis gerealiseerd in een MFA. Tegelijkertijd verdwijnt een bestaand verpleeghuis met 50 plaatsen en een wijkcentrum. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van zowel de bestaande als de toekomstige situatie kan worden aangesloten bij de CROW publicatie ‘parkeerkencijfers 2024 – basis voor parkeernormering’ (nr. 744).

Voor de zelfstandige appartementen is uitgegaan van de activiteit ‘huur, appartement, sociale huur, < 75 m^2 bvo’. Voor de zorgappartementen is de activiteit ‘verpleeg- en verzorgingstehuis’ het meest passend, maar aangezien voor deze activiteit geen verkeersgeneratie kengetallen beschikbaar zijn is ervoor gekozen om worst-case aansluiting te zoeken bij de activiteit ‘Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)’. Voor het buurthuis geeft de CROW publicatie geen passende activiteiten. Daarom wordt hiervoor aansluiting gezocht bij de parkeernormering van een ‘Cultureel centrum / Wijkgebouw’ uit de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Oss. Worst-case wordt ervan uitgegaan dat iedere parkeerplaats gemiddeld twee keer per dag wordt gebruikt. Dat resulteert in gemiddeld 4 verkeersbewegingen per etmaal per parkeerplaats.

Gelet op de ligging van de locatie kan worden aangesloten bij de uitgangspunten ‘matig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. In onderstaande tabellen zijn de verkeersgeneraties van beide situaties weergegeven. Voor beide situaties is de maximale verkeersgeneratienorm gehanteerd.

Type bestaande situatie	Aantal	Verkeersgeneratie per woning, zorgplaats of parkeerplaats	Verkeersgeneratie totaal per (weekdag) etmaal
Huur, appartement, sociale huur, 75 m^2 bvo	0	3,1	0
Aanleunwoning, serviceflat	50	2,8	140
Cultureel centrum / Wijkgebouw	13,9 pp	4	55,6
Totaal	-	-	**195,6 (196)**

Type toekomstige situatie	Aantal	Verkeersgeneratie per woning, zorgplaats of parkeerplaats	Verkeersgeneratie totaal per (weekdag) etmaal
Huur, appartement, sociale huur, 75 m^2 bvo	18	3,1	55,8
Aanleunwoning, serviceflat	48	2,8	134,4
Cultureel centrum / Wijkgebouw	24,9 pp	4	99,6
Totaal	-	-	**289,8 (290)**

Gelet op het bovenstaande bedraagt de extra verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling circa 94 motorvoertuigbewegingen per (weekdag) etmaal. Verdeeld over een gemiddelde dag betekent dit een toename van om en nabij (94 motorvoertuigbewegingen gedeeld door 16 actieve uren op een dag =) 6 auto’s per uur op het omliggende wegennet.

Het plangebied wordt voornamelijk ontsloten via de Saturnusstraat. Via deze ontsluiting kunnen de toekomstige bewoners/bezoekers de parkeerplaats op de begane grond bereiken. Via de Looveltlaan en de Leygraaf wordt het gebied nader ontsloten. De verkeersintensiteiten van deze wegen bedragen (op basis van het verkeersmodel 2022) circa 3.000 mvt/etm voor de Looveltlaan en circa 4.000 mvt/etm voor de Leygraaf. Dit betekent een toename van circa 3% op deze wegen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Aangezien er in de huidige situatie geen problemen zijn in de verkeersafwikkeling, worden de bestaande ontsluitingswegen in staat geacht om te voorzien in de afwikkeling van de extra verkeersgeneratie als gevolg van het plan. Daarmee vormt verkeer geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4.2 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Oss ligt vast in de 'Nota Parkeernormen Oss 2023', door het college van B&W vastgesteld op 28 november 2023. In deze nota is vastgelegd dat bij nieuwe projecten (zowel nieuwbouw en verbouw als functiewijziging) rekening gehouden moet worden met de beschikbaarheid van voldoende parkeergelegenheid. Voldoende parkeerplaatsen zijn belangrijk voor de bereikbaarheid en ze voorkomen dat een te hoge parkeerdruk zorgt voor overlast in het gebied.

Uitwerking plangebied

Voor deze ontwikkeling is een parkeeronderzoek en parkeerdrukmeting uitgevoerd (zie bijlage 4). In dit onderzoek is uitgebreid beschreven wat de parkeeropgave van deze ontwikkeling is en hoe dit kan worden opgelost. Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten en conclusies uit het onderzoek beschreven.

Op basis van de parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Oss 2023' wordt het aantal parkeerplaatsen berekend dat beschikbaar moet zijn in het plangebied. Dit is de parkeereis. Het aantal parkeerplaatsen dat volgt uit de parkeereis, moet na realisatie van het bouwplan beschikbaar zijn in het plangebied. Bij een solitaire ontwikkeling (nieuwbouw, verbouw of functiewijziging van een gebouw) betekent dit dat de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten liggen.

In onderstaande tabel zijn de (relevante) parkeernormen weergegeven.

Functie	Eenheid	Bewoners	Bezoekers	Totaal
Appartement, sociale en middenhuur, 50-75 m^2 gbo	Woning	0,8	0,15	0,95
Aanleunwoning en serviceflat	Woning	0,8	0,15	0,95
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Wooneenheid	0,24	0,36	0,6

Voor zorgappartementen zijn twee typen parkeernormen mogelijk: aanleunwoning en serviceflat (0,95 parkeerplaats per wooneenheid) en verpleeg- en verzorgingstehuis (0,6 parkeerplaats per wooneenheid). Bij het eerste type heeft een deel van de bewoners nog een eigen auto. Voor het bepalen van de parkeereis is als uitgangspunt gehanteerd dat het type bewoner gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie en er geen autobezit van bewoners is. Voor een MFA is geen parkeernorm opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Oss 2023'. Voor deze functie wordt daarom de parkeernorm voor een 'Cultureel centrum / wijkgebouw' uit de nota 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss' gehanteerd. Deze parkeernorm bedraagt 2,0 parkeerplaats per 10 m^2. Het aandeel bezoekers bedraagt 90%.

In de 'Nota Parkeernormen Oss 2023' is opgenomen dat op een locatie waar een functie verdwijnt als gevolg van het bouwplan, de parkeervraag van de voormalige functie verminderd moet worden op de parkeervraag die berekend is op basis van de parkeernormen (salderen). Op de locatie van het nieuwe Woonzorgcomplex Loovelt verdwijnen een verpleeghuis met 50 wooneenheden en een wijkcentrum met een bvo van 694 m^2.

Daarnaast is het mogelijk om voor de openbare parkeerplaatsen rekening te houden met dubbelgebruik indien binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd. Om de mogelijkheden voor dubbelgebruik te bepalen zijn de aanwezigheidspercentrages van de 'Nota parkeernormen Oss 2023' gehanteerd.

Rekening houdend met salderen en dubbelgebruik is de parkeerbalans voor de ontwikkeling als volgt:

Functie	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Koopavond	Werkdagnacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Parkeervraag nieuw functie								
Woningen bezoekers	0,3	0,5	2,2	1,9	0,0	1,6	2,7	1,9
Verpleeghuis	14,4	14,4	28,8	28,8	7,2	28,8	28,8	28,8
Wijkcentrum	2,5	10,0	24,9	24,9	0,0	14,9	22,4	6,2
Parkeervraag voormalige functie								
Verpleeghuis	-15,0	-15,0	-30,0	-30,0	-7,5	-30,0	-30,0	-30,0
Wijkcentrum	-1,4	-5,6	-13,9	-13,9	0,0	-8,3	-12,5	-3,5
Totale parkeervraag	**0,8**	**4,3**	**12,0**	**11,7**	**-0,3**	**7,0**	**11,4**	**3,4**

Figuur 12: Parkeerbalans.

Uit de dynamische parkeerbalans volgt dat op het drukste moment (werkdagavond) de parkeervraag (exclusief de parkeervraag van de bewoners van de appartementen) met 12 parkeerplaatsen toeneemt. In principe moet deze parkeervraag op eigen terrein worden opgelost. Als dat niet mogelijk is, dan kan de gemeente alsnog medewerking verlenen aan het bouwplan door te (laten) onderzoeken of de extra parkeervraag in de omgeving opgevangen kan worden of dat extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd kunnen worden.

In dit geval:
a. zijn in het noordelijk deel van de Saturnusstraat 12 haakse parkeerplaatsen voorzien. Hierdoor verdwijnen 9 langsparkeerplaatsen en 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het totaal aantal parkeerplaatsen wijzigt op dit deel niet.
b. worden in de Saturnusstraat in het verlengde van de bestaande haakse parkeerplaatsen 6 extra parkeerplaatsen aangelegd
c. zijn aan de linkerzijde van de huidige ingang van verpleeghuis Loovelt drie haakse parkeerplaatsen aanwezig, waarvan twee plaatsen aangewezen zijn als gehandicaptenparkeerplaatsen. De breedte van deze parkeerplaatsen wordt aangepast aan de richtlijnen voor een gehandicaptenparkeerplaats, waardoor één parkeerplaats komt te vervallen.



Figuur 13: Te realiseren parkeerplaatsen.

Conclusie
De parkeervraag van de bewoners van de appartementen bedraagt 17,1 parkeerplaats. In de parkeernota is opgenomen dat het aantal parkeerplaatsen naar boven afgerond moet worden. Het gaat derhalve om 18 parkeerplaatsen. In het gebouw worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd, die alleen door de bewoners gebruikt mogen worden. Hiermee wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeereis voor de bewoners. Op het drukste moment (werkdagavond) neemt de parkeervraag van de overige functie toe met 12 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte worden 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal is onvoldoende om aan de extra parkeervraag te voldoen. Er ontstaat een tekort van 7 parkeerplaatsen.

Daarom is onderzocht of deze parkeervraag opgevangen kan worden in de directe omgeving. In bijlage 4 zijn de resultaten van de parkeerdrukmeting weergegeven. Uit de meting volgt kortgezegd dat op het drukste moment (zaterdag 10.30 uur) 273 parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied (circa 100 meter loopafstand) bezet waren. De bezettingsgraad was op dat moment 71%. Het gemeentelijk parkeerbeleid stelt dat na realisatie van het bouwplan de bezettingsgraad op de drukste momenten niet hoger mag worden dan 85%. Uit het onderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied nog 50 auto's geparkeerd kunnen worden voordat de bezettingsgraad 85% wordt. Daarmee is in voldoende mate aangetoond dat het tekort van 7 parkeerplaatsen probleemloos kan worden opgevangen in de directe omgeving.

Om te borgen dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, is in de regels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan de 'Nota Parkeernormen Oss 2023' of diens rechtsopvolger (artikel 7.1). Daarmee vormt het aspect parkeren geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in december 2022 een Water- en Rioleringsprogramma vastgesteld (WRP 2023-2029). Het programma biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. In bebouwd gebied vraagt de zorg voor oppervlaktewater extra aandacht. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

<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 klimaat robuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico’s geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

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

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

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

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in ‘Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 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.

5.5.2 Watertoets

Aan de hand van de digitale watertoets via www.dewatertoets.nl is de watertoets uitgevoerd. De watertoets doorloopt de waterhuishoudkundige doelstellingen en levert mogelijk aandachtspunten en knelpunten op. Het waterschap geeft een wateradvies voor het initiatief. Deze zijn als volgt:

- Wij verzoeken u om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.
- De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen. Indien de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m2 en 10.000 m2 ligt kan de bergingsopgave (in m3) met de Algemene Regels behorend bij de Keur van het waterschap worden berekend. Deze bergingsopgave dient, in eerste instantie, binnen het plangebied te worden verwerkt. Als de toename van verhard oppervlak of het af te koppelen oppervlak meer bedraagt dan 10.000 m2 of als u geen gebruik wilt/kunt maken van de Algemene Regels heeft u een watervergunning nodig.
- Gestreefd wordt om hemelwater of grondwater dat nu nog via de vuilwaterriolering naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd, gescheiden af te voeren en te infiltreren/terug te brengen in het lokale watersysteem (afkoppelen grondwater en/of verhard oppervlak). Het gescheiden aanbieden tot aan de perceelgrens op het gemengde stelsel is op basis van het Bouwbesluit wenselijk, daarbij alvast anticiperend op een toekomstige ombouw van bestaande gemengde vuilwaterstelsels naar gescheiden stelsels. Bij nieuwbouwgebieden dient geen grond- of hemelwater te worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, oftewel niet-aankoppelen. Dit grond- of hemelwater wordt in het plangebied verwerkt. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van zoveel mogelijk verhard oppervlak.

Uitwerking plangebied

Ontwikkelingen met een toename onder de 500 m² verhard oppervlak moeten 25 mm hemelwater op eigen terrein kunnen bergen. In de bestaande situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt als gevolg van het onderhavige initiatief niet toe, daarom is in het plangebied geen hemelwaterberging nodig.

Afval Water

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. Water moet gescheiden (afvalwater apart van overstort/ overloop hemelwater) worden aangeboden. De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat ten behoeve van afvalwater wordt aangesloten op het hoofdriool. Hierbij is de gemeente ook aan zet voor de daarvoor benodigde voorzieningen en de eventueel benodigde aanpassingen op de bestaande voorzieningen buiten het plangebied. Een en ander ter realisering en aansluiting in overleg met de gemeente.

Voor de te realiseren rioolaansluiting moet de initiatiefnemer een aansluitvergunning aanvragen. Afvalwater kan op de bestaande riolering worden aangesloten met als aandachtspunt dat bij de uitwerking van het pand de afvalwaterafvoeren worden verzameld om met een minimaal aantal aansluitingen uit het pand en ook van het perceel te komen.

5.6 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114

meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.7 Milieuaspecten

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

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Explosieven

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Uitwerking plangebied

Rondom de beoogde ontwikkeling bevinden zich geen bedrijven of functies die impact kunnen hebben op de ontwikkeling. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid bevindt zich op circa 25 meter ten westen van de planlocatie, dit betreft het winkelcentrum aan de overkant van de Looveltlaan. In dit gebied is maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De omgeving kenmerkt zich als ‘gemengd gebied’. In gemengd gebied geldt voor milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Daarnaast wordt met het bestemmingsplan geen (volledig) nieuwe milieubelastende activiteit toegestaan. Het maatschappelijke gebruik wordt ten opzichte van de bestaande situatie namelijk planologisch gezien niet verruimd. In de feitelijke situatie wordt echter wel het buurthuis verplaatst (van noord naar zuid) en worden nabij/boven het buurthuis nieuwe gevoelige functies gerealiseerd. Daarom wordt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het maatschappelijke gebruik in deze paragraaf wel meegenomen.

In het toekomstige buurthuis wordt beoogd om diverse activiteiten passend bij een buurthuis te organiseren. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan dagbesteding, biljarten, kaarten, bingo, feesten en dansavonden. Soms is dat met (versterkt) geluid, in de vorm van een microfoon of muziek. Dergelijke activiteiten kunnen worden beschouwd als activiteiten passend bij een ‘buurt- en clubhuis’. Deze

categorie heeft milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter op basis van geluid. In een gemengd gebied kan deze richtafstand met een trede worden verlaagd naar 10 meter. De meest nabijgelegen gevoelige functie bevindt zich op 0 meter. Daarom is een akoestisch onderzoek (bijlage 5) uitgevoerd om te bepalen of er in de toekomstige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarin is rekening gehouden met alle geluidsbronnen van de planontwikkeling.

Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek samengevat.

Beoordeling in het kader van het Activiteitenbesluit
De eis voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in het Activiteitenbesluit bedraagt 50 – 45 – 40 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in respectievelijk de dag-, avond en nachtperiode. Uit Hoofdstuk 4 blijkt dat het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 60 dB(A) bedraagt en optreedt op de bestaande woningen aan de oostzijde van het plan. De overschrijding bedraagt ten hoogste 10 dB(A). Van de 22 waarneempunten op de omliggende bestaande bebouwing, wordt op 17 waarneempunten voldaan aan de eisen. Van de 29 waarneempunten op de nieuwe bebouwing, wordt op 18 waarneempunten voldaan aan de eisen. Als de straffactor voor muziekgeluid niet op het laden en lossen wordt toegepast, wordt overal voldaan.

Er treedt enkel een maximaal geluidniveau op ten gevolge van laad- en losactiviteiten in de dagperiode. Deze zijn conform het Activiteitenbesluit uitgesloten van toetsing gedurende deze periode.

Beoordeling in het kader van indirecte hinder
De optredende gevelbelasting ten gevolge van indirecte hinder bedraagt maximaal 50 dB(A) etmaal-waarde. Deze waarde voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van de Schrikkelcirculaire

Beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn berekeningen uitgevoerd, waarbij ook het stemgeluid en alle overige genoemde bronnen zijn beschouwd. Het toetsingskader voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de VNG Handreiking 2009 bedraagt een etmaalwaarde van 50 dB(A) voor Stap 2 en 55 dB(A) voor Stap 3. Uit Hoofdstuk 4 blijkt dat de hoogste etmaalwaarde 63 dB(A) bedraagt en optreedt ter plaatse van de zorgappartementen. De overschrijding van Stap 3 bedraagt ten hoogste 8 dB(A). Op de bestaande woningen aan de oostzijde bedraagt de etmaalwaarde ten hoogste 60 dB(A), een overschrijding van Stap 3 met 5 dB(A).

Op de bestaande woningen aan de oostzijde bedraagt het hoogste maximale geluidniveau in de dagperiode 82 dB(A) en in de avondperiode 68 dB(A). Hiermee wordt niet voldaan aan stap 3 van de VNG, de overschrijding van de etmaalwaarde betreft 12 dB(A) en wordt voornamelijk veroorzaakt door het laden en lossen.

Op de zorgappartementen bedraagt het hoogste maximale geluidniveau in de dagperiode 82 dB(A) en in de avondperiode 67 dB(A). Hiermee wordt niet voldaan aan stap 3 van de VNG, de overschrijding van de etmaalwaarde betreft 12 dB(A). Ter plaatse van de huurappartementen bedraagt de overschrijding van de etmaalwaarde 6 dB(A).

Op de bestaande woningen aan de oostzijde zijn pieken ten gevolge van laad- en losactiviteiten en het dichtslaan van portieren maatgevend. Dit is ook het geval voor de zorg- en huurappartementen. Enkel ter plaatse van waarneempunt 27, direct boven het terras, treed een maximaal geluidniveau ten gevolge van stemgeluid op dat hoger is dan VNG stap 3, namelijk 67 dB(A) in de avondperiode.

Aanvullend zijn de maximale geluidniveaus inclusief indirecte hinder in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt. Op de bestaande woningen aan de oostzijde en de zorgappartementen resulteert deze situatie in een etmaalwaarde van 82 dB(A), waarmee stap 3 van de VNG met 12 dB(A) wordt overschreden. Bij de bepaling van de hoogste etmaalwaarde is het laden en lossen daarmee maatgevend. Echter, ook in de avond- en nachtperiode waarin geen laad- en losactiviteiten zijn, betreft de overschrijding van stap 3 van de VNG respectievelijk 3 dB(A) en 7 dB(A).

Op de huurappartementen is een optredend maximaal geluidniveau van 80 dB(A) etmaalwaarde bepaald, waarmee stap 3 van de VNG met 10 dB(A) wordt overschreden. In de avond- en nachtperiode waarin geen laad- en losactiviteiten zijn, betreft de overschrijding van stap 3 van de VNG respectievelijk 5 dB(A) en 10 dB(A).

Vanwege het overschrijden van stap 3 van de VNG is inpassing van het plan niet zondermeer mogelijk. Om alsnog een goed woon- en leefklimaat te voorzien, is in overleg met de initiatiefnemer en de gemeente Oss gekeken naar de binnenniveau waarden vanuit het Activiteitenbesluit. Hiertoe is de benodigde karakteristieke geluidwering bepaald, met als uitgangspunt de optredende geluidbelastingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De hoogst benodigde karakteristieke geluidwering op basis van de binnenniveaus betreft:
- Bestaande woningen aan de oostzijde: 27 dB;
- Zorgappartementen: 28 dB;
- Huurappartementen 25 dB.

Aanbevelingen
- De MFA zal tussen 23u en 07u geen geluiduitstraling ten gevolge van muziekgeluid tot stand brengen, zoals is aangehouden bij de uitgangspunten van voorliggende rapportage.
- Het terras, de jeu-de-boules baan en de kiss-and-ride dienen enkel in gebruik te zijn gedurende de dag- en avondperiode. Dit betekent dat alle bezoekers om 23u het terrein verlaten moeten hebben (dan wel stil moeten zijn).
- Het terras mag niet worden overdekt en verwarmd.
- In voorliggende rapportage wordt interne geluidoverdracht niet verder beschouwd. Voor de benodigde maatregelen ten gevolge van interne geluidoverdracht wordt verwezen naar Bijlage V. Bij de modellering van de zaal is uitgegaan van de door Klictet gedimensioneerde maatregelen. Alvorens de zalen in gebruik worden genomen, wordt geadviseerd om een controlemeting uit te voeren om het daadwerkelijke maximale bronvermogen in de zaal te bepalen. Hierbij dient wederom de staffactor voor muziekgeluid in rekening te worden gebracht.
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning dienen berekeningen ter onderbouwing aangeleverd te worden waarin de benodigde karakteristieke geluidwering wordt aangetoond. Ter plaatse van de bestaande woningen moeten de benodigde aanpassingen aan de gevel gereed zijn alvorens oplevering van het plan.

Op het gebied van bedrijven en milieuzonering zijn er, rekening houdend met bovengenoemde aanbevelingen, geen belemmeringen voor het onderhavige initiatief.

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

Uitwerking plangebied
In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien matig humeus en zwak tot matig grindig. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig humeus. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen en bijzonderheden waargenomen. Tijdens de werkzaamheden zijn er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

<u>Verkennend bodemonderzoek NEN 5740</u>
In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Er zijn in boven- en ondergrond geen OCB aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen. Gelet op het regionale karakter van de lichte

verontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707
In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Algemeen
Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing. Voor de resultaten van het bodemonderzoek wordt doorverwezen naar het rapport, opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

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

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

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

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

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

Uitwerking plangebied

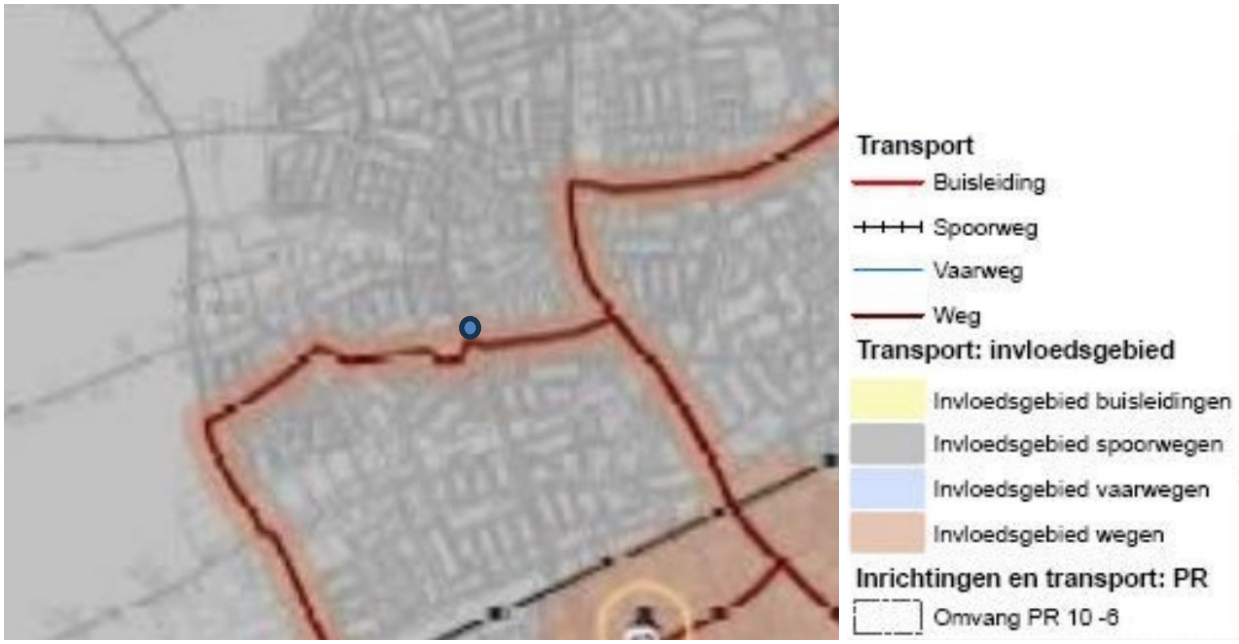
Gemeentelijke wegen

In figuur 7 is te zien dat het plangebied nabij een gemeentelijke weg ligt. Echter de beleidsvisie zegt het volgende; “Langs waterwegen en provinciale en gemeentelijke wegen is, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen, geen kader opgenomen. Het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen is hier dusdanig klein dat er voor is gekozen om niet van tevoren ruimtelijke keuzes te maken.” Hierdoor wordt er geen belemmering gezien voor het uitvoeren van het plan.

Spoor

Het plangebied ligt op ruime afstand (meer dan 500 meter) van de spoorlijn 's Hertogenbosch-Nijmegen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Daarom moeten we voor dit wijzigingsplan nagaan of het aanvaardbaar is om op dit perceel een MFA te vestigen. We kijken daarvoor naar onze gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.

Het plan gaat om het mogelijk maken van onder andere een verzorgingshuis, deze valt onder de zeer kwetsbare objecten. In de beleidsvisie is opgenomen dat binnen de 10^{-6}-contour niet is toegestaan. Volgens de signaleringskaart (zie figuur 7) valt het projectgebied binnen het invloedsgebied van spoorwegen. Daarnaast valt de project locatie in zone IV (>300 meter) uit de beleidsvisie externe veiligheid. 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’.



Figuur 14 Signaleringskaart Gemeente Oss 2011 (projectlocatie blauw aangegeven).

Vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident, de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas) zal het groepsrisico niet significant toenemen.

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.

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.

De medewerkers van Brabant Zorg worden geïnformeerd over het risico en handelings-perspectief (cliënten naar binnen, ramen en deuren sluiten, ventilatie afschakelen). Schakelaars t.b.v. het uitschakelen van de ventilatie worden duidelijk herkenbaar en voor bewoners en begeleiders makkelijk vindbaar gemaakt.

5.7.4 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

Uitwerking plangebied

Rondom het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven die impact hebben op de beoogde ontwikkeling.

5.7.5 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.

Uitwerking plangebied

In paragraaf 5.7.1 van deze toelichting is het aspect bedrijven en milieuzonering aan bod gekomen, in deze paragraaf is geconcludeerd dat de planlocatie niet in de milieuzone is gelegen van nabijgelegen bedrijven of functies. Rondom het plangebied bevinden zich geen industriële bedrijven die impact hebben op de beoogde ontwikkeling.

5.7.6 Luchtkwaliteit

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

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

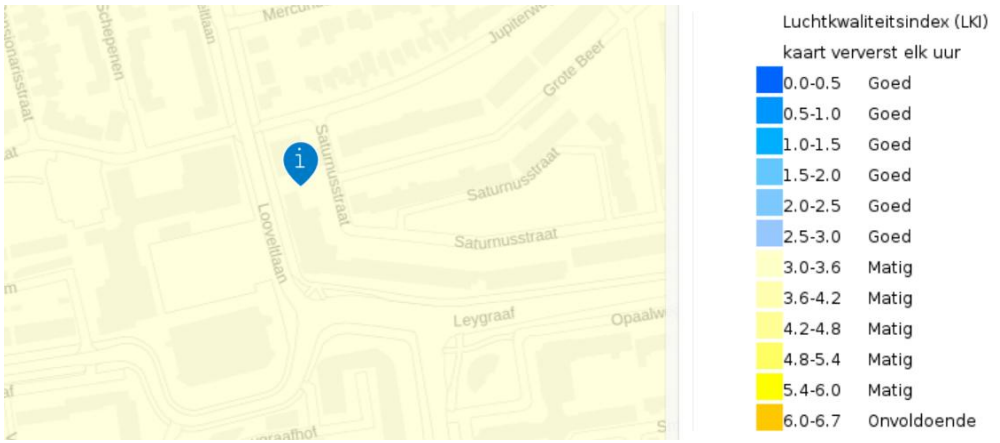
Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name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

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

Uitwerking plangebied

Woon- en leefklimaat

De luchtkwaliteitsindex (LKI) beschrijft een mix van stoffen die acuut effect kunnen hebben op de gezondheid. Het gaat om fijnstof, ozon en stikstofdioxide. De planlocatie heeft een LKI van 3.43, dit betreft een matige luchtkwaliteit.



Figuur 15 Afdruk kaart Luchtkwaliteitsindex bij planlocatie (pijl).

Projecteffect (NIBM)

Het onderhavige planvoornemen betreft het realiseren van 18 sociale huur appartementen en 48 zorgwoningen waardoor bij voorbaat kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit als gevolg van deze vorm van woningbouw 'niet in betekenende mate' verslechtert. Volledigheidshalve is de verwachte verkeersgeneratie van de planlocatie ingevuld in de NIBM-tool. Uitgaande van de maximale bandbreedte genereert het totale plan 1.454,4 verkeersbewegingen per weekdag, met een aandeel van 2% voor middelzwaar vrachtverkeer. Omdat dit aantal verkeersbewegingen het totaal betreft en niet de toename ten opzichte van de bestaande situatie, is de uitkomst in de NIBM-tool een grote overschatting van het projecteffect van het onderhavige plan.

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

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1455
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,98**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,23**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16 Afdruk NIBM-tool wordt-case berekening initiatief.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7.7 Straling

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

Uitwerking plangebied

In de buurt van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Zoals in de onderstaande afbeelding is aangegeven ligt deze op ca. 770 m. De gemeente heeft de richtlijn dat bij elk project dat binnen de zone

van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn moet worden getoetst of de norm van 0,4 microtesla niet wordt overschreden. Omdat het plan buiten de 80 meterzone ligt zijn hierin geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 17 Kaart hoogspanningsleiding ten opzichte van planlocatie.

5.7.8 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.

Uitwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling grenst aan geluidgezoneerde 50 km/u wegen. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (bijlage 7). Als gevolg van de Leygraaf en

Looveltlaan treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Dit is ook hoger dan de streefwaarde van de gemeente voor dit gebiedstype. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de woningen dient vanwege de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Leygraaf en Looveltlaan een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. Hiervoor zal het plan eerst aan een criterium en de voorwaardes uit het gemeentelijk geluidbeleid moeten voldoen.

Het plan voldoet aan het criterium “vervangen bestaande bebouwing” uit het gemeentelijk geluidbeleid. Voor de zorgappartementen geldt als voorwaarde dat tenminste 50% van de wooneenheden gesitueerd zijn aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde (53 dB). Meer dan de helft van de zorgappartementen beschikt over een luwe gevel, er wordt voldaan aan de voorwaarde. Verder geldt voor de reguliere appartementen de voorwaarde dat ze beschikken over een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde (53 dB). Voor 9 appartementen in het onderhavige plan kan niet aan deze voorwaarde worden voldaan (3 appartementen per verdieping). Op aangeven van de gemeente Oss kan voor deze 9 appartementen, met een goede motivering, van de voorwaarde worden afgeweken.

Ter motivering kunnen de volgende kenmerken van het plan in overweging worden genomen:
- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde;
- het herindelen van het plan om toch te voldoen aan de voorwaarde is praktisch gezien niet haalbaar;
- aan de overige criteria uit het geluidbeleid kan wel worden voldaan;
- middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.

Voor de geluidsbelasting afkomstig van de Leygraaf en Looveltlaan is ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder aangevraagd. Door middel van een separaat traject is een verzoek voor ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder ingediend, dit verzoek is tegelijkertijd met het bestemmingsplan in procedure gebracht. Onder voorwaarden heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss besloten ontheffing te verlenen. Het besluit is in de bijlage van de regels gevoegd. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de woningen in het plangebied alleen in gebruik kunnen worden genomen mits aan de voorwaarden uit het Besluit ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder is voldaan.

5.7.9 Gezondheid

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

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

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

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

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

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

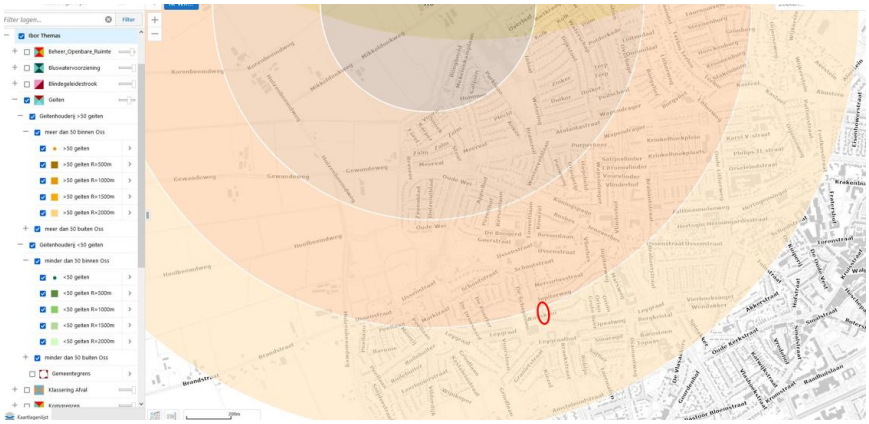
Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:

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

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

Uitwerking plangebied

Aan de Mikkeldonkweg 17 is een vergunning actief voor het houden van 510 geiten. De afstand van deze geitenhouderij tot de planlocatie bedraagt ca. 1,5 km, zie onderstaande figuur.



Figuur 18 Afdruk kaart geitenhouderijen met invloedzones.

In zowel de bestaande als beoogde situatie is er sprake van bewoning op de planlocatie. Een groot deel van de wijk Ussen is gelegen binnen de 2 kilometer zone rondom de geitenhouderij aan de Mikkeldonkweg 17. Zoals te zien in figuur 10 ligt een groot aantal woningen tussen het geitenbedrijf en het plangebied. Het voortzetten van de verzorging en bewoning op de planlocatie zal de geitenhouderij daarom niet beperken in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Ook zal het niet zorgen voor een hogere kans op een longontsteking. Dit omdat de geitenhouderij niet uitbreidt met deze ontwikkeling. Om risico’s te beperken worden de bewoners vooraf geïnformeerd over de aanwezigheid van het geitenbedrijf binnen 2

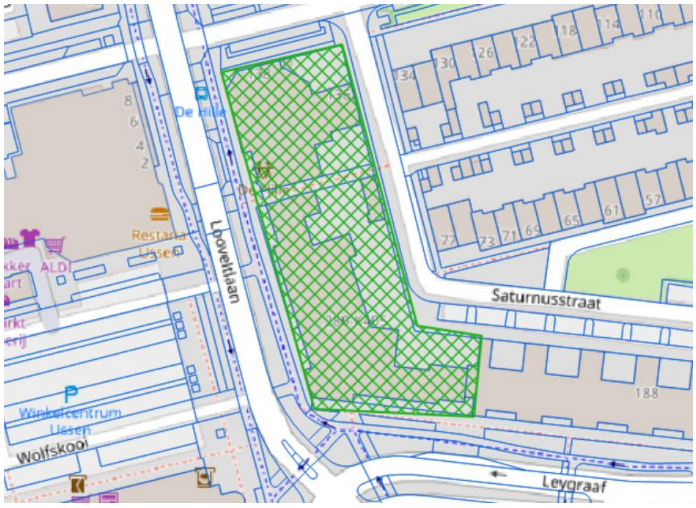
kilometer van het plangebied. De aanwezigheid van een geitenbedrijf binnen 2 kilometer van de planlocatie wordt op basis van het bovenstaande aanvaardbaar geacht.

5.7.10 Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog hebben vele gevechtshandelingen plaatsgevonden in Nederland, een deel van de hierbij gebruikte munitie is niet gedetoneerd en mogelijk in de bodem achtergebleven. In de afgelopen decennia zijn bij grondroerende werkzaamheden met enige regelmaat Niet Gesprongen Explosieven (NGE) aangetroffen. Voorafgaand aan de uitvoering van grondroerende werkzaamheden is het noodzakelijk dat er inzicht is in de aanwezigheid van NGE in de bodem. Iedere persoon of organisatie die van plan is om grondverzet te plegen, bouwprojecten of infrastructurele plannen te ontwikkelen, te baggeren, et cetera, is verplicht om zich te informeren over de mogelijke aanwezigheid van NGE op het betreffende perceel. Dit geldt zowel voor gemeentelijke als voor niet-gemeentelijke projecten. Een initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de veiligheid van zijn eigen medewerkers en personen die in zijn opdracht werkzaamheden uitvoeren.

Uitwerking plangebied

Het plangebied in figuur 8 is geheel onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII op basis van de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten en het daaraan gekoppelde vooronderzoek van AVG uit 2016.



Figuur 19 Plangebied (groen gearceerd) op bodembelastingkaart.

Dit wil zeggen dat de kans dat tijdens grondwerkzaamheden binnen het plangebied explosieven of munitie wordt gevonden zeer klein is. Het is niet nodig om hier onderzoek naar te doen. Echter kan het voorkomen dat bij toeval toch een artikel wordt gevonden wat er uit ziet als een explosief of munitie. In dat geval geldt het protocol toevalsvondsten: stop de werkzaamheden, iedereen verlaat lopend het werkterrein (i.v.m. trillingen door voertuigen en machines) en bel de politie op 0900-8844. De Explosieven Verkenner (EV) of Teamleider Explosieven Veiligheid (TEV) van de politie komt op de locatie beoordelen of het om munitie gaat die moet worden geruimd. Zo ja, schakelt deze de Explosieven Opruimingsdienst van Defensie (EODD) in. Zo nee, dan kunnen werkzaamheden worden hervat.

5.7.11 Bezonning

Sommige plekken hebben voldoende zon nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplaatsen. Dit draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat. Ook voldoende schaduw op deze plekken is wenselijk. Zodat mensen in de steeds hetere zomers ook de schaduw kunnen opzoeken. Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft.

Uitwerking plangebied

Om inzicht te geven in de toekomstige bezonningssituatie is een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage 8). In het onderzoek is inzicht gegeven in de situatie op de maatgevende dagen in de toekomstige situatie. Dit zijn de volgende dagen:

- 21 december: de dag dat de zon het laagst staat;

- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (wintertijd);

In het onderzoek is gekeken naar een aantal referentieadressen. Voor alle referentieadressen wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Daarmee vormt schaduwhinder geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

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

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

Uitwerking plangebied

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijving van de drempelwaarden.

Gelet op de kleinschalige omvang van het project en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waarmee een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk te maken.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het Herstelbesluit Bestemmingsplan ‘MFA Loovelt Oss – 2023’ is gekozen voor een mengvorm. Alleen daar waar sturing noodzakelijk is, is sprake van een gedetailleerde regeling. Voor het overige is sprake van een globale regeling. Daarnaast zijn ook flexibiliteitsregels opgenomen zodat ingespeeld kan worden op eventuele veranderingen van de planopzet die nu nog niet zijn voorzien. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3), de algemene regels (artikelen 4 tot en met 6) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 7 en 8). In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

6.2 Regels

<u>Hoofdstuk 1: Inleidende regels</u>

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.

<u>Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels</u>

Artikel 3: Gemengd
Deze bestemming is opgenomen op het gehele plangebied. Binnen deze bestemming is (zorg)wonen, parkeren en maatschappelijk gebruik in de vorm van verenigingsleven toegestaan.

<u>Hoofdstuk 3: Algemene regels</u>

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

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel
Artikel 5: Algemene bouwregels
Artikel 6: Algemene wijzigingsregels
Artikel 7: Overige regels

<u>Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels</u>

Artikel 8: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 9: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage – Besluit Ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder.

Onder voorwaarden zijn hogere grenswaarden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van geluidsbelasting op de gevels van de woningen in het plangebied.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

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

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog
In het kader van de omgevingsdialoog is het plan o.a. voorgelegd tijdens twee inloopavonden. Opvolgend aan deze avonden zijn gesprekken gevoerd met direct omwonenden. De verslagen hiervan zijn in bijlage 9 van deze toelichting gevoegd. De omgevingsdialoog is op een juiste wijze toegepast.

9.2 Vooroverleg
Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Er is een reactie ontvangen van de provincie, het waterschap en de Veiligheidregio.

De provincie acht dit plan in overeenstemming met hun belangen, het Waterschap heeft geen opmerkingen op het plan en de Veiligheidsregio heeft ten aanzien van zelfredzaamheid het volgende advies:
- Informeer met name de medewerkers van Brabant Zorg over het risico en handelings-perspectief (cliënten naar binnen, ramen en deuren sluiten, ventilatie afschakelen)
- Zorg dat de schakelaar t.b.v. het uitschakelen van de ventilatie duidelijk herkenbaar en voor bewoners en begeleiders makkelijk vindbaar is

9.3 Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er zijn 5 zienswijzen naar voren gebracht, waarvan er 4 binnen de gestelde termijn zijn ontvangen. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan MFA en woningbouw Looveltlaan Oss - 2023' en het ontwerpbesluit hogere waarden maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

9.4 Herstelbesluit
Ten behoeve van dit bestemmingsplan is op 11 december 2025 een herstelbesluit conform artikel 6:19 Awb genomen. Dit herstelbesluit is hangende de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State genomen. Zodra het herstelbesluit genomen is, wordt dit onverwijld ter beschikking gesteld aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De gebreken die in dit herstelbesluit gerepareerd worden hebben betrekking op:
1. De stedenbouwkundige motivering: Uit het beroep volgt dat in het vastgestelde bestemmingsplan niet (voldoende) is onderbouwd waarom het plan past in de structuur van de omgeving. In dit herstelbesluit is de onderbouwing op dit punt uitgebreid (zie hoofdstuk 3).
2. Verkeer en parkeren: Uit het beroep volgt dat in het vastgestelde bestemmingsplan niet (voldoende) is onderbouwd wat het planeffect is ten aanzien van de bestaande infrastructuur en dat de regels de nodige parkeervoorzieningen niet goed borgen. In dit herstelbesluit is het parkeeronderzoek geactualiseerd en is de onderbouwing op dit punt uitgebreid (zie paragraaf 5.4). Daarnaast is de regeling aangepast (zie artikel 7 van de regels) zodat altijd wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
3. Geluid: Bij het oorspronkelijke bestemmingsplan was ten onrechte niet onderzocht of sprake was van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid. Evenmin was onderzocht of geluid afkomstig van eventuele warmtepompen zorgt voor geluidsoverlast ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving. In dit herstelbesluit is de onderbouwing op dit punt uitgebreid middels aanvullend akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.7.1) en diverse aanvullende (geluids)voorschriften (artikel 3 van de regels).

4. Maatschappelijk gebruik: Uit het beroep volgt dat in het vastgestelde bestemmingsplan ten onrechte meer maatschappelijk gebruik c.q. maatschappelijke voorzieningen worden toegestaan dan waar de toelichting rekening mee houdt. In dit herstelbesluit zijn de toekomstige gebruiksmogelijkheden beperkt (zie artikel 3 van de regels).
5. Bezonning: Ten onrechte was geen bezonningsstudie uitgevoerd. Bij de vaststelling van dit herstelbesluit is rekening gehouden met de gevolgen van eventuele schaduwhinder (zie paragraaf 5.7.11).