BESTEMMINGSPLAN
Graaf Alardstraat - Walstraat - Megen

Toelichting



GEMEENTE OSS

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

Bestemmingsplan Graaf Alardstraat - Walstraat - Megen

Plandeel: Toelichting

Identificatienummer: NL.IMRO. 0828.BPgrfalardstrwlstr-ON01



Colofon

Lycens BV
bezoekadres Oldenzaal Deventerstraat 10
postcode 7575 EM Oldenzaal
bezoekadres Zwolle Zwartewaterallee 14
postcode 8031 DX Zwolle
telefoon 0541-570730
e-mail info@lycens.nl
internet www.lycens.nl

bestemmingsplan Walstraat, Megen
plandeel Toelichting
projectnummer 2019-0557
referentie –idn
NL.IMRO.0828.BPgrfalardstrwl
str-ON01
publicatieversie ontwerp
datum 14 september 2020

auteurs Dhr. D. IJzerreef, dhr. W. Smid
projectleider Dhr. J.M. Miellet

kiwa gecertificeerd
ISO 9001

Onderdelen van dit bestemmingsplan

1. Toelichting en bijlagen
2. Regels en bijlagen
3. Verbeelding

Plandeel: Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding....4
1.1 Aanleiding....4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied....4
1.3 Vigerend bestemmingsplan....5
1.4 Opbouw van de toelichting....6
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande en beoogde situatie....7
2.1 Huidige gebruik en inrichting....7
2.2 Beoogde situatie....8
Hoofdstuk 3 Beleidskader....10
3.1 Rijksbeleid....10
3.2 Provinciaal beleid....11
3.3 Gemeentelijk beleid....14
3.4 Waterschapsbeleid....19
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid....20
4.1 Bedrijven en milieuzonering....20
4.2 Geluid....22
4.3 Geurhinder (veehouderij)....23
4.4 Gezondheid....24
4.5 Luchtkwaliteit....25
4.6 Erfgoed....27
4.7 Natuur....33
4.8 Water....35
4.9 Bodem....36
4.10 Externe veiligheid....36
4.11 Verkeer en parkeren....39
4.12 Kabels en leidingen....40
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling....40
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet....41
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid....43
6.1 Economische uitvoerbaarheid....43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid....43
Hoofdstuk 7 Handhaving....44
7.1 Beleidskader....44
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma....44
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht....44
Bijlagen bij de toelichting....46

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	**Stedenbouwkundig plan**
Bijlage 2	**Ladder voor duurzame verstedelijking**
Bijlage 3	**Akoestisch onderzoek**
Bijlage 4	**Quickscan flora en fauna**
Bijlage 5	**Stikstofdepositieonderzoek**
Bijlage 6	**Aanmeldnotitie vormvrije-m.e.r.-beoordeling**
Bijlage 7	**Watertoets**
Bijlage 8	**Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek**
Bijlage 9	**Selectie advies archeologie**
Bijlage 10	**Bodemonderzoek**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bouwbedrijf Van Peer is voornemens in de bebouwde kom van Megen (gemeente Oss) 13 nieuwe woningen te realiseren. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een (voormalige) agrarische onderneming met bijbehorend grasland en is in het vigerende bestemmingsplan 'Negen kernen 2010' tevens als zodanig bestemd.

Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om de woningen te realiseren. Bovendien bevat het bestemmingsplan geen binnenplanse procedure mogelijkheden om het plan alsnog te realiseren. De beleidsbasis (inclusief bijbehorende voorwaarden) om toch medewerking te verlenen aan het plan wordt geboden door de 'Structuurvisie Oss 2020', 'Structuurvisie Kleine Kernen', 'Woonvisie Oss 2013' en het 'Portefeuillemanagement wonen' zodat de gemeente medewerking verleend aan het plan en aan het wijzigingen van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Walstraat in Megen en ligt grofweg tussen de Walstraat, Graaf Alardstraat, Wielenstraat en Kapelstraat. Het gaat om de percelen kadastraal bekend als gemeente Megen, sectie F, nummers 1172 en 1357. Het oppervlak van het gehele plangebied bedraagt circa 4.719 m². De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in navolgende figuur weergegeven.



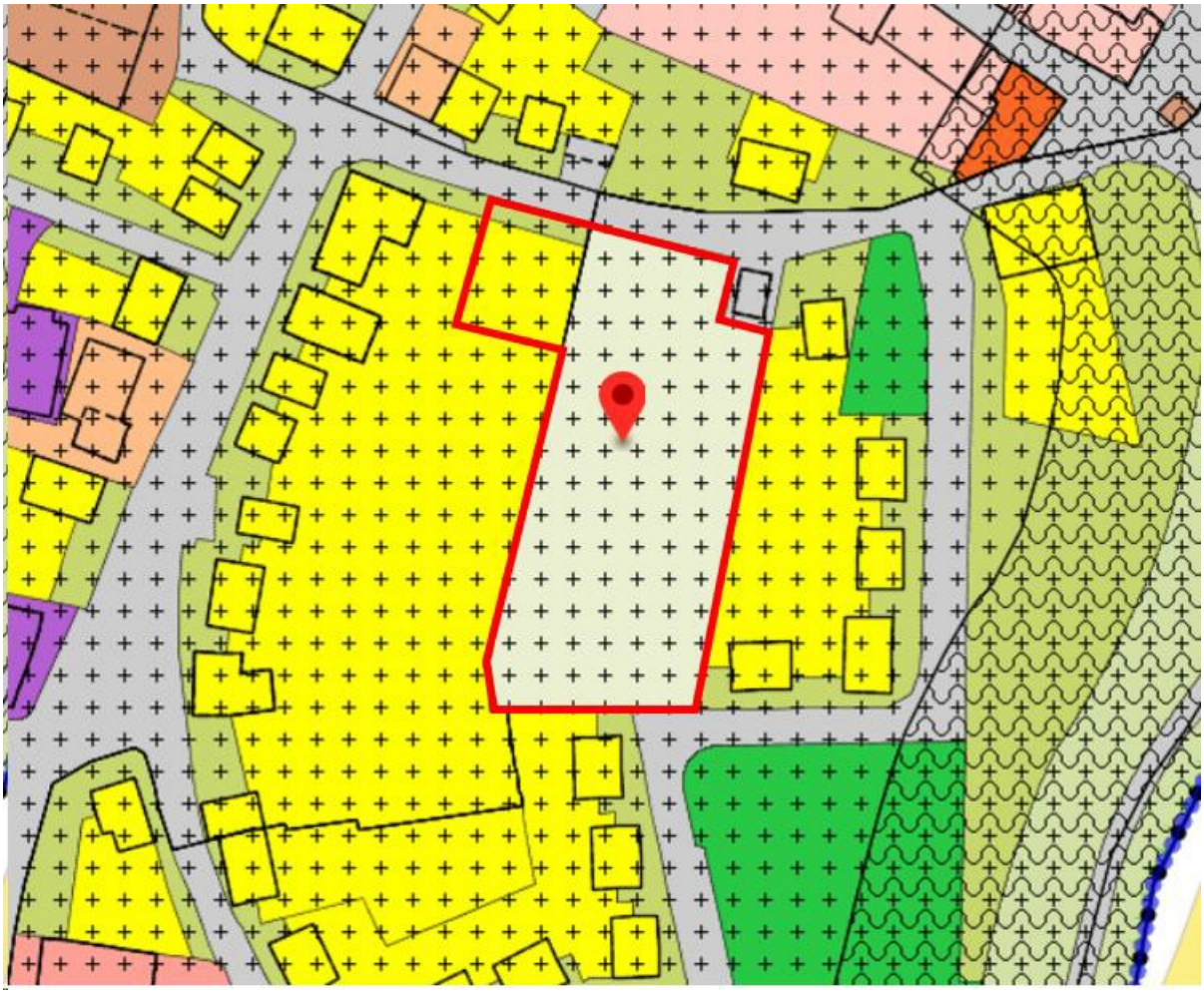
Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Negen Kernen - 2012', dat op 13 september 2012 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels tweemaal partieel herzien, echter deze partiële herzieningen hebben geen betrekking op de gronden in onderhavig plangebied.

Op basis van dit vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de volgende (dubbel)bestemmingen een aanduidingen (zie ook figuur 1.2):

- Enkelbestemming: 'Agrarisch' (grootste gedeelte van het plangebied;
- Enkelbestemming: 'Wonen - Vrijstaand' met bijbehorend 'Tuin';
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' ter plaatse van de agrarische bestemming;
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie historisch kern' ter plaatse van de woon- en tuinbestemming;
- Gebiedsaanduiding: 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' (behorende bij de nabijgelegen stellingmolen Desirée) ter plaatse van het gehele plangebied.



Figuur 1.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Negen Kernen - 2012'"

'Agrarisch'

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is bedoeld voor de uitoefening van agrarische (bedrijfs)activiteiten. Binnen deze bestemming is het bouwen en in gebruik nemen van woningen niet toegestaan.

'Wonen - Vrijstaand'

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' is de bouw van vrijstaande woningen binnen een bouwvlak toegestaan. Binnen de grenzen van onderhavig plangebied is geen bouwvlak gelegen waardoor de realisatie van een (vrijstaande) woning niet is toegestaan.

'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog', 'Waarde - Archeologie historische kern' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

Deze bestemmingen bevatten voorwaarden waaraan voldaan dient te worden ten aanzien van bescherming van eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden. Deze aspecten zijn nader gemotiveerd in paragraaf 4.6 Erfgoed.

Conclusie

De realisatie van de woningen is binnen de geldende bestemmingen niet toegestaan. Om onderhavig plan alsnog mogelijk te maken wordt onderhavig partiële herziening van het bestemmingsplan op- en vastgesteld.

1.4 Opbouw van de toelichting

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de gehanteerde planuitgangspunten voor het plangebied. Hierbij gaat het zowel om een inkijk in de historie van het plangebied, de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 beschrijft de haalbaarheidsaspecten voor het bestemmingsplan, waaronder de milieutechnische randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (procedure).

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande en beoogde situatie

2.1 Huidige gebruik en inrichting

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel en uit bijbehorend agrarisch (productie)gebied in de vorm van grasland. Het totale oppervlak bedraagt 7.420 m², waarvan circa 1.650 m² in gebruik is als voormalig agrarisch bedrijfsperceel en 5.880 m² als grasland.

Het voormalige agrarische bedrijfsperceel bestaat uit drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (zonder bedrijfswoning) die in zeer slechte staat verkeren (zie onderstaande foto's). Het totale oppervlak van de bebouwing bedraagt circa 580 m². Het overige deel van het bedrijfsperceel is nagenoeg volledig verhard met zowel beton- als klinkerverharding (ca. 1.000 m²). Het gehele plangebied wordt aan de zijde van de Walstraat nagenoeg volledig aan het zicht onttrokken door een dichte houtwal.

Het grasland is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied en grenst aan de westzijde aan de achterpercelen van woningen aan de Kapelstraat, aan de oostzijde aan achterpercelen van woningen aan Graaf Alardstraat en aan de zuidzijde grenst het aan het zijperceel van de woning aan Graaf Alardstraat 22 en aan de Graaf Alardstraat straat zelf. Vanuit deze straat is derhalve zicht op het plangebied.





Figuur 2.1: foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde situatie

De bestaande gebouwen en alle verhardingen worden volledig gesaneerd. Daarvoor in de plaats worden 13 nieuwe woningen met bijbehorende tuinen en openbaar gebied met infrastructuur, groenstructuren en waterberging. In figuur 2.2 en in bijlage 1 Stedenbouwkundig plan is het volledige plan weergegeven.



Figuur 2.2: stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige structuur

De bestaande infrastructuur vormt de leidende structuur in het plan. Aan de zuidzijde kan vanaf de Graaf van Alardstraat, al rijdend in noordelijke richting, het plangebied in één rechte lijn worden betreden. Deze lijn kan door worden getrokken naar de Walstraat waardoor een doorgaande ontsluiting ontstaat. Aan de westzijde ontstaat hierdoor een strook met voldoende diepte om de woonpercelen te situeren en aan de oostzijde blijft ruimte behouden voor een parkeerstrook en een groenstrook die tevens plaats biedt aan de gewenste waterbergingsopgave. Aan de noordzijde vormt de ligging aan de Walstraat een belangrijk element. Net als in het overig deel van de Walstraat worden woningen georiënteerd op deze cultuurhistorisch waardevolle straat.

Het plangebied gaat plaats bieden aan vijf bouwmassa's, bestaande uit twee bouwmassa's met tweekappers, twee bouwmassa's met aan-een-gebouwde woningen en een vrijstaande woning. De maximale bouw- en goothoogte van de woningen in het binnengebied bedragen respectievelijk 10 en 6 meter (twee bouwlagen met kap). Aan de Walstraat is sprake van lagere hoogten vanwege de bestaande lagere bebouwing aan deze straat. Hier bedragen de bouw- en goothoogte voor de vrijstaande woning respectievelijk 10 en 4 meter en voor de aan-een-gebouwde woningen respectievelijk 8 en 4 meter (in beide gevallen één bouwlaag met kap).

Programma In het onderhavige plan worden maximaal 13 woningen gerealiseerd. In de onderstaande tabel is het kwalitatieve programma weergegeven:

Type woning	**Categorie**	**Aantal**
twee-onder-een-kapwoning	Dure koop	4
Rijwoning, hoek	Middeldure koop	2
Rijwoning, tussen	Middeldure koop	4
Nul-treden woning	Middeldure koop	2
Vrijstaande woning	Dure koop	1

Groenstructuren

Het plangebied aan de Walstraat karakteriseert zich door zijn groene houtwal met enkele volwassen bomen. In onderhavig plan blijven de volwassen bomen, buiten de ontsluitingsweg, behouden. Hierdoor blijft de karakteristiek en het cultuurhistorische aanzien van de Walstraat behouden. Daarnaast krijgt de volledige zuidelijke zijde, naast de ontsluitingsweg, een groene inrichting.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woningen worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Walstraat aan de noordzijde en via de Graaf Alardstraat aan de zuidzijde. De vrijstaande woning en een rij van drie aaneengebouwde woningen aan de noordzijde van het plangebied worden direct afgewikkeld op de Walstraat. Uitgangspunt is en blijft een duurzaam veilig ingerichte woonwijk, waarbij de openbare ruimte wordt ingericht als verblijfsgebied en waarin alleen 30 km/uur wegen zijn opgenomen. De nieuw aan te leggen woonstraat wordt derhalve eveneens een 30 km/uur weg.

Parkeren

Parkeren vindt deels plaats op de eigen woonkavels en deels op parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In totaal zijn 16 parkeerplaatsen voorzien op de eigen kavel. De overige 11 parkeerplaatsen worden in de vorm van langsparkeerplaatsen aan de te realiseren woonstraat aangelegd. In paragraaf verkeer en parkeren is dit aspect nader gemotiveerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat plannen voor ruimte en mobiliteit. In dit beleidsdocument staat beschreven in welke grote infrastructurele projecten het kabinet tot en met 2040 wil gaan investeren. Er is sprake van een hoog abstractieniveau: de visie richt zich alleen op nationale belangen zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en de waterveiligheid. Voor de toekomst kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor de gemeente Oss relevante belangen (kunnen) zijn:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Doorwerking in het onderhavige plan

Bovengenoemde nationale belangen zijn niet direct door te vertalen naar een binnen de bestaande bebouwde kom van Megen gelegen woningbouwplan met een omvang van slechts enkele (13) woningen. Het rijksbeleid kent daarvoor een (te) hoog abstractieniveau. Een woningbouwplan van deze omvang heeft geen invloed op één van de genoemde nationale belangen. Het SVIR werkt dus niet belemmerend voor onderhavig plan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 - 4 Bro). De ladder bestaat niet meer uit drie treden. Wel moet de behoefte van de ontwikkeling nog worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Doorwerking in het onderhavige plan

Uit jurisprudentie blijkt dat er in dit geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling, aangezien sprake is van het toevoegen van meer dan 11 woningen. Conform vaste jurisprudentie is bij het toevoegen van meer dan 11 nieuwe woningen' sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee van toepassing op dit initiatief. In het kader van dit plan is daarom een onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als Bijlage 2 Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

Ondanks het relatief beperkte kwantitatieve woningbouwprogramma wordt op deze aantrekkelijke locatie midden in het dorp een gemixt grondgebonden woningbouwprogramma gerealiseerd. Het plan bevat middeldure en dure woningen. Er worden tweekappers, rijwoningen (hoek & tussen) en een vrijstaande woning gerealiseerd. Daarnaast wordt gebouwd voor senioren door levensloopbestendige / gelijkvloerse woningen te realiseren waardoor onderhavig plan voor, nagenoeg, elke woningcategorie woningen bevat.

Dit woningbouwprogramma past binnen zowel het kwantitatieve als het kwalitatieve woningbouwprogramma van de gemeente Oss. Dit woningbouwprogramma geldt als voorwaarde voor medewerking aan het plan en is vastgelegd in een anterieure overeenkomst en - ten aanzien van woningtypen - in het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Er is hiervoor een viertal basisopgaven bepaald:
1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het ‘up to date’ houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. Er ligt een forse woningbouwopgave voor de komende 10 jaar. Dit geldt zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.

Doorwerking in het onderhavige plan

De onderhavige ontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve impuls voor het 'stedelijk' gebied van Megen. Een verouderde in onbruik geraakte voormalige agrarische bedrijfslocatie midden in de bebouwde kom van Megen wordt herontwikkeld naar woningbouw. Er worden woningen toegevoegd om een bijdrage te leveren aan de forse woningbouwopgave in de gemeente Oss. De nieuwe woningen zullen duurzaam worden gebouwd, wat betekent dat ze volledig gasloos zullen zijn. Hiermee levert het plan ook een bijdrage aan de energietransitie waar de provincie voor staat.

Het onderhavige plan past hiermee binnen het beleid van de Omgevingsvisie Noord Brabant. In de volgende paragraaf wordt het plan getoetst de (instructie)regels van de interim omgevingsverordening waarmee de provincie directe sturing geeft aan ontwikkelingen binnen de provincie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie heeft een interim omgevingsverordening vastgesteld (versie 1 maart 2020) waarin de bestaande regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In deze paragraaf gaan we in op de ruimtelijke (instructie)regels. De omgevingsverordening bevat ook rechtstreekswerkende regels op het gebied van o.a. soortenbescherming (natuur), ontgrondingen en bodemsaneringen. Deze onderwerpen worden, indien relevant, in de betreffende (milieu)hoofdstukken behandeld.

Doorwerking in het onderhavige plan

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied 'landelijke kern' (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: uitsnede 'Interim omgevingsverordening Noord Brabant'

Binnen het gebied 'landelijke kern' zijn voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de volgende instructieregels van toepassing. Onderstaand wordt het plan getoetst aan deze regels.

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Toedeling van functies vindt in beginsel plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel. Bij stedelijke ontwikkeling wordt toepassing gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

In paragraaf 2 Ladder voor duurzame verstedelijking is dit aspect verantwoord.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Bij de ontwikkeling van een gebied wordt waar mogelijk uitgegaan van het principe meerwaardecreatie, waar bij een ontwikkeling sprake is van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig plan voldoet aan deze instructieregel doordat een in onbruik geraakte voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt herontwikkeld, waardoor:

- vervallen bebouwing wordt gesloopt waardoor het aanzien & beeldkwaliteit wordt verbeterd en de leefkwaliteit van omwonenden;
- er wordt invulling gegeven aan een forse behoefte aan woningbouw waarbij in onderhavige plan op een aantrekkelijke locatie voor, nagenoeg, iedere doelgroep wordt gebouw;
- er wordt duurzaam gebouwd waardoor de energie behoefte fors wordt verminderd;
- de cultuurhistorische kwaliteit van de Walstraat wordt door sanering van vervallen bebouwing verbeterd.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Punt 1 en 2 wordt onder artikel 3.8 reeds toegelicht. Aan punt 3 wordt voldaan door de nieuwbouwwoningen zonder gasaansluiting te realiseren en gebruik wordt gemaakt van warmtepompen en zonnepanelen. Om aan punt 4 te voldoen wordt in het plan een ruime groenstrook gerealiseerd en blijft een deel van de volwassen bomen in het plangebied behouden. Daarnaast betreffen het grondgebonden met (relatief ruime) tuinen waarbinnen de toekomstige bewoners vrij staan de tuin te voorzien van groen. Waterberging vindt plaats in de ruime groenstrook. Omdat het plan in het centrum van Megen wordt gerealiseerd kan gebruik worden gemaakt van bestaande openbaar vervoer mogelijkheden. Tot slot wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie doordat wordt voorzien in passende woonmogeljikheden in het landelijk gebied van Oss zodat de huidige en toekomstige inwoners van Megen ruimere en gevarieerde woonmogelijkheden wordt geboden, waardoor minder snel wordt verhuisd naar elders.

3.2.3 Conclusie

Het onderhavige plan is niet in strijd met het provinciale beleid en regelgeving en wordt gerealiseerd conform afspraken, gemaakt in he regionaal ruimtelijk overleg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Oss

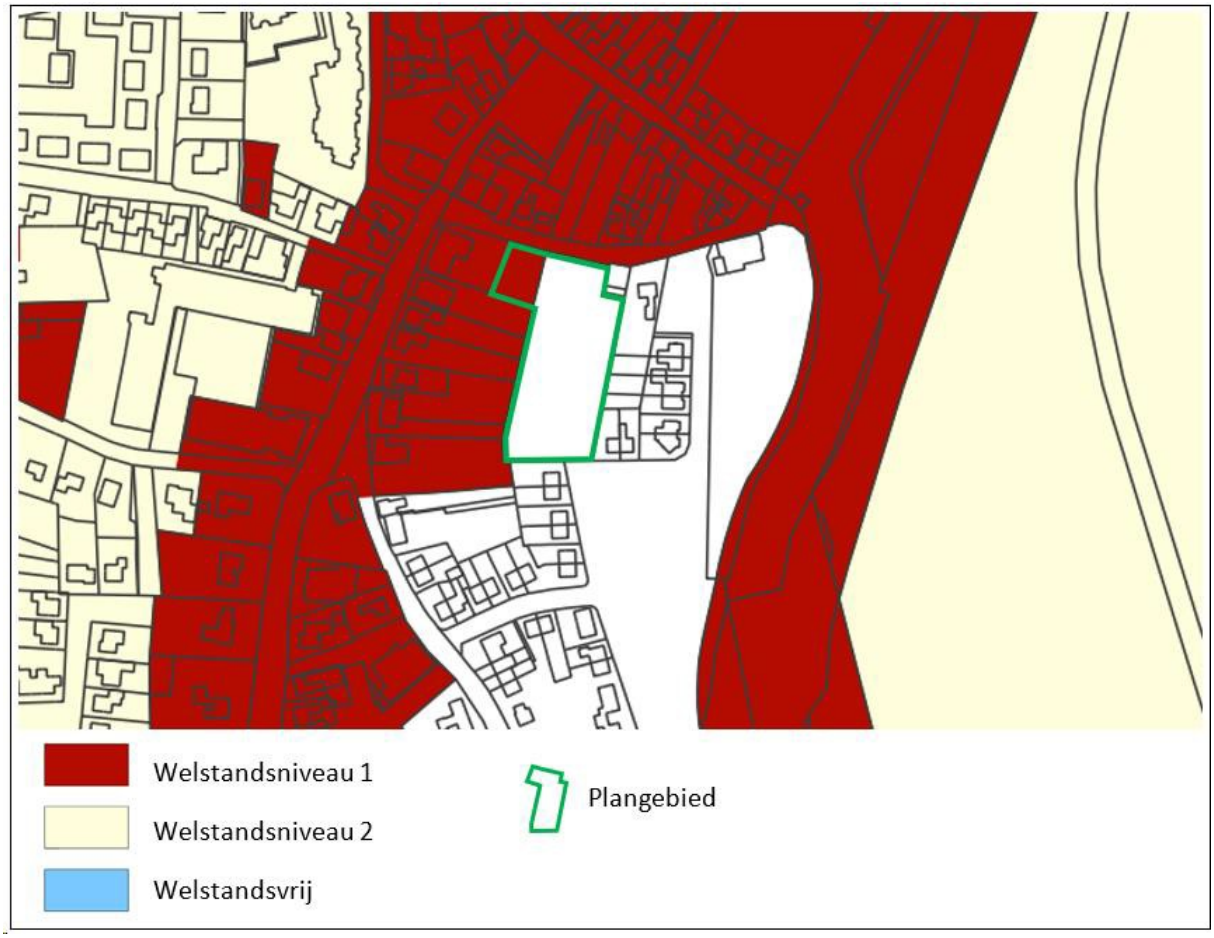
Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020).

- 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.

Het beleid uit de structuurvisie is relatief verouderd. De realisatie van een gemixt woningbouwprogramma in de bestaande bebouwde kom van Megen is echter niet in strijd met het beleid uit de structuurvisie waardoor dit beleid geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

3.3.2 Welstandsnota Oss

In 2013 is de Oplegnotitie Nieuw Welstandsbeleid Oss behorend bij de Welstandsnota Oss vastgesteld. In dit welstandsbeleid geldt de verplichte toets alleen binnen beschermd stadsgezicht en bij monumenten. Daarbuiten is het mogelijk om welstand vrijblijvend om advies te vragen. Het plangebied grenst aan beschermd stadsgezicht. Daarom is de welstandstoets in (een deel van) het plangebied niet verplicht. In dit geval zullen de plannen op vrijwillige basis aan welstand worden voorgelegd.



Figuur 3.2: uitsnede welstandskaart Welstandsnota Oss

3.3.3 Erfgoed

Erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006 - 2011

In 2005 is het Erfgoedbeleid 2006 - 2011 opgesteld. Nadien zijn geen beleidsdocumenten meer vastgesteld.

Op basis van de Erfgoedwet dient echter rekening te worden gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Een deel van het dorp Megen is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Onderstaand is een beknopte historie van Megen beschreven die o.a. heeft geleid tot het beschermde dorpsgezicht.

De eerste vermelding van Megen stamt uit 1134. De hoofdplaats van het graafschap Megen is gesticht op een oeverwal van de Maas, die de plaats aan drie zijden omsloot. In 1357 kreeg Megen stadsrechten. Vanaf dit jaar werd begonnen met de omwalling die was voorzien van poorten en torens. De bekende Gevangentoren stamt uit deze periode. Tussen 1583 en 1586 werden de stad en het kasteel van de graven van Megen door Spaanse en Staatse troepen grotendeels verwoest en kreeg de stad binnen de nog resterende omwalling een landelijk karakter, met uitzondering van een drietal hoofdstraten. Rond 1610 werd de resterende voorburcht van het kasteel gesloopt. Bij de Vrede van Münster kwam het Land van Megen, in tegenstelling tot Berghem en Oss, niet onder Staats gezag, maar bleef het een soeverein gebied onder katholieke graven. Tot 1800 bleef Megen dan ook een katholieke enclave. Vandaar dat enkele kloosterordes er een gastvrij onderdak vonden: onder andere het Franciscanenklooster St. Antonius van Padua (1645) en het Clarissenklooster St. Josephsberg (1721). Tot de dag van vandaag staat dit laatste klooster op het terrein van het voormalige kasteel. Vooral de voormalige Latijnse school annex seminarie had grote invloed op de ontwikkeling van Megen in de 19e eeuw. Leerlingen uit het gehele land werden hier geplaatst en vonden vaak onderdak in talloze particuliere pensions van Megenaren. Titus Brandsma is wel een van de bekendste leerlingen geweest. Daarnaast waren vooral agrarische activiteiten en een enkele bierbrouwerij de belangrijkste economische activiteiten in de 19e eeuw.

Bij de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Dit aspect is nader verantwoord in paragraaf 4.6.3 Cultuurhistorie.

Monumentenverordening Oss 2010

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst. De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

De bescherming van monumenten vindt aldus via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de omgevingsvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens een ‘monumentenvergunning’ nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk. De ‘monumentale’ toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving. In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument. In paragraaf 4.6.3 Cultuurhistorie is dit aspect nader verantwoord.

Archeologiebeleid - Oss 2010

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

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

Vanuit het archeologiebeleid geldt voor het bestemmingsplangebied (hoge archeologische verwachtingswaarde) een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm – het maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels.

In onderhavig plan is dit aspect nader verantwoord in paragraaf 4.6.2 Archeologie.

3.3.4 Volkshuisvesting

In de woonvisie Oss 2020 heeft de gemeente Oss de ambities en prioriteiten omtrend wonen geformuleerd . De ambities en prioriteiten liggen ten grondslag aan de woonagenda 2020-2021. De ambities zijn:
- complete woongemeente
- comfortabele woningvoorraad
- een (t)huis van alle groepen inwoners
- versterking van de woonfunctie van Oss

Na gesprekken met marktpartijen, lokale maatschappelijke organisaties en inwoners zijn, op basis van evaluatie van de voorgaande woonvisie (woonvisie 2013) en de bovenstaande ambities, actuele prioriteiten gesteld. De prioriteiten zijn onderverdeel in de volgende thema's:
1. wonen, welzijn en zorg: vergrijzing en bijzondere doelgroepen in samenhang met leefbaarheid
2. programmering woningbouw en vraaggericht ontwikkelen
3. vernieuwing bestaande woningvoorraad en woonomgeving
4. duurzaamheid en betaalbaarheid: zowel energiegericht als in toekomstgeschiktheid

De thema's vormen de kern van het uitvoeringsprogramma 'woonagenda 2020-2021', dit uitvoeringsprogramma formuleert de (woon)opgave voor de korte termijn. Per thema is geformuleerd welke stappen er gedurende de jaargang 2020-2021 zullen ondernomen worden door de gemeente.

<u>Thema 1.</u> wonen, welzijn en zorg: vergrijzing en bijzondere doelgroepen in samenhang met leefbaarheid
- Opstellen visie voor de transformatie van beschermd wonen naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding
- Vraag en aanbod combineren voor beschermd wonen in samenspraak met marktpartijen
- Woningsplitsing gemakkelijker maken indien dit bijdraagt aan actuele (zorg)woning behoefte

<u>Thema 2.</u> programmering woningbouw en vraaggericht ontwikkelen
- Vergunde woningbouw projecten bevorderen en nieuwe projecten stimuleren
- Ontwikkelen woonmonitor om woning behoefte en aanbod (beter) in beeld te krijgen
- Doormiddel van het portefeuillemanagement wonen woningbouwplannen afwegen om te komen tot een compleet en gevarieerd woningbouwprogramma.

Thema 3. Vernieuwing bestaande woningvoorraad en woonomgeving

- Verduurzamingsmogelijkheden per buurt in beeld brengen
- Vergroting van differentiatie van de woningvoorraad doormiddel van sturing bij transformatie projecten
- Evaluatie subsidieregeling 'wonen in het centrum' om te zien of de regeling ook in 2020-2021 doorgezet wordt.

Thema 4. duurzaamheid en betaalbaarheid: zowel energiegericht als in toekomstgeschiktheid

- Informatievoorziening vergroten om duurzaamheid te promoten
- Duurzaamheidslening aanhouden en promoten
- Met woningbouw en energie coöperaties acties uitvoeren gericht op energiebesparing
- Concrete maatregelen afspreken omtrent het duurzaamheidsakkoord

Het onderhavige plan is verantwoord aan dit beleid in paragraaf 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (met bijbehorende Bijlage 2 Ladder voor duurzame verstedelijking).

3.3.5 Mobiliteit

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

In de mobiliteitsvisie (2009) staan drie begrippen centraal; bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, nu en in de toekomst. Om deze balans te bereiken streeft de gemeente naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Een groter deel van de verplaatsingen moet plaats gaan vinden met de fiets of met het openbaar vervoer. Dit is nodig om Oss bereikbaar en leefbaar te houden. Oss wil de verschuiving bereiken door het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Deze vervoerswijzen moeten veilig en comfortabel zijn en men moet snel op de plaats van bestemming kunnen komen. De goede bereikbaarheid is met name gericht op de economisch belangrijke gebieden van Oss. De bedrijventerreinen vallen hieronder. De doorstroming op de wegen naar de bedrijventerreinen (i.c. N329) moet optimaal zijn. Hoewel de bereikbaarheid van de economisch belangrijke gebieden voor alle vervoerswijzen goed moet zijn, streeft de gemeente wel naar een verschuiving van vervoerswijze. Korte verplaatsingen moeten bij voorkeur per fiets of te voet afgelegd worden en niet per auto. Voor het vervoer van goederen zal het gebruik van water en spoor verder gestimuleerd worden.

Parkeren

Op 1 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota “Parkeernormen 2017 gemeente Oss” vastgesteld. Bij nieuwe projecten (zowel nieuwbouw en verbouw als functiewijziging) moet rekening gehouden 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. Voor het vaststellen van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen moet gebruik gemaakt worden van de gemeentelijke parkeernormen. Een parkeernorm geeft per functie aan hoeveel parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn, rekening houdend met de omvang van deze functie.

Het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Oss is vastgelegd in het 'Parkeerbeleidsplan Oss'. Dit plan is op 6 oktober 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. Het parkeerbeleidsplan bevat de parkeernormen voor het centrum en de schil van de kern Oss. Aanvullend is de notitie 'Parkeernormen voor woonwijken; gemeente Oss' opgesteld. Dit plan is op 22 augustus 2006 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en het bevat de parkeernormen voor het overig grondgebied van de gemeente Oss (alle overige kernen van de toenmalige gemeente Oss; sindsdien is de gemeente uitgebreid met de voormalige gemeente Lith en met de kern Geffen). Het vormde een toetsingskader voor herstructurerings- en nieuwbouwprojecten.

De parkeernormen van de gemeente Oss zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, zoals vastgelegd in de publicatie 182 ('Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering'. Na de vaststelling van de parkeernormen is door het CROW een nieuwe publicatie met kencijfers uitgebracht: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317). Het was daarom wenselijk om de gemeentelijke parkeernormen opnieuw te bezien en vast te leggen. Daarnaast was het ook wenselijk om de uitgangspunten en procedures rondom parkeren opnieuw te bezien en vast te leggen. Een actualisatie van de parkeernormen biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om bestaande knelpunten bij de behandeling van parkeervraagstukken aan te pakken.

In november 2014 is de zogenaamde Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komt te vervallen. Alle stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen. Voor parkeren geldt dat in het bestemmingsplan opgenomen dient te worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. In het bestemmingsplan moet opgenomen worden hoe bepaald wordt of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Dit kan door parkeernormen op te nemen of te verwijzen naar een gemeentelijke nota met parkeernormen, in dit geval een (herziene) Nota Parkeernormen van de gemeente Oss.

De relevante doorwerking van dit beleid is weergegeven in paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren.

3.3.6 Groen

Natuur- en landschapsvisie 2005

De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020. Een ambitie die in de visie uitgesproken wordt is dat er een Groenblauwe Slinger in en om de stad wordt gerealiseerd in zogenaamde parkzones. Deze slinger verbindt de 'Groene Geledingszone' met het Ossermeer via een 'snoer' bestaande uit langgerekte groengebieden en waterpartijen die de verbinding vormen tussen parken zoals de Mettegeupel. Deze slinger vervult een ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve functie.

Bijzondere bomen in Oss

In 2018 is de beleidsnota "Bijzondere bomen in Oss" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. In de nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor dergelijke bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van waardevolle bomen een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

Osse bomen
De gemeente Oss bezit een waardevolle groenstructuur met een gevarieerd bomenbestand. Boomstructuren en bomen vormen de ruggengraat van de groene openbare ruimte. Bomen zijn in hoge mate beeldbepalend. Dat geldt voor het buitengebied maar zeker ook voor de bebouwde gebieden van de stad en de dorpen. Naast de beschermde bijzonder bomen is het noodzakelijk groenstructuren mee te nemen in de ontwerp proces bij nieuwe plannen.

In 2016 wordt overwogen of een normstelling groen nodig is. Om het groene karakter van de gemeente voor de toekomst te behouden en te versterken is het van belang om bij nieuwbouwprojecten vanaf de beginfase rekening te houden met de aanwezigheid van te behouden bomen en de aanleg van openbaar groen met voldoende ruimte voor bomen. Overwogen wordt om normen op te stellen voor de toe te passen hoeveelheid groen en de kwaliteit van het groen en de daaruit volgende consequenties voor ruimtebeslag.

In onderhavig plan heeft het groenbeleid geleid tot de in paragraaf 2.2 Beoogde situatie beschreven groenstructuren en behoud van volwassen bomen langs de Walstraat.

3.3.7 Beleidsregels aan-huis-gebonden activiteiten

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage bij de regels opgenomen. Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35 m². Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol. Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

In onderhavig plan is aangesloten bij de regels omtrent aan-huis-gebonden activiteiten conform het bestemmingsplan 'Negen kernen'.

3.4 Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

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.

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.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Algemeen

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering"

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering (waaronder een onderzoek naar de feitelijke milieubelastende activiteiten) kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

4.1.2 Doorwerking in het onderhavige plan

Kenmerken omgeving

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als 'rustig woongebied'. Er bevinden zich in de directe omgeving uitsluitend woningen. De richtafstanden kunnen derhalve niet met één stap worden verkleind.

Milieuhinder gevoelige functie en/of milieubelastende activiteit?

Een kleinschalig woonplan wordt niet gekenmerkt als een milieubelastende activiteit. Woningen betreffen wel milieuhinder gevoelige functies. Dit betekent dat omliggende functies geen milieuhinder ondervinden afkomstig van de woningen, maar dat eventueel omliggende bedrijven wel belemmerd kunnen worden in de bedrijfsvoering. Bovendien dient te worden aangetoond dat in het plangebied sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Onderhavig plan als milieuhinder gevoelige functie

Woningen betreffen milieuhinder gevoelige functies. Er dient derhalve te worden beoordeeld of in de omgeving van het plangebied relevante functies zijn gelegen waarvan de richtafstanden over het plangebied zijn gelegen. In de nabijheid zijn enkele functies aanwezig die nader beoordeeld moeten worden. In de onderstaande tabel zijn deze functies weergegeven. De bijbehorende feitelijke afstanden zijn gemeten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak.

Tabel 1: relevante functies in de nabijheid van het plangebied

Adres	**Functie**	**Feitelijk afstand**
Walstraat 4	Nuts gebouw	0
Willem Kippstraat 5	Kapsalon	23 m
Torenstraat 28	Restaurant	50 m
Torenstraat	Winkels en horeca	34 m
Kapelstraat 8	Buurtvereniging 't Langste Straatje	74 m
Houtstraat 4	Verhuurbare bedrijfsruimte (max. cat. 2)	86 m

Tabel 2. Richtafstandentabel

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN			
-	Nummer		GEUR	STOF	GELUID	CATEGORIE
6902	-	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	1
561	-	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	1
563		Café's, bars	0	0	10	1
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	1
-	-	Categorie 2 bedrijven aan houtstraat 4	30	30	30	2

In tabel 2 zijn de richtafstanden conform de VNG-bedrijvenlijst weergegeven. Hieruit is af te lezen dat geen van de afstanden worden overschreden. Onderhavig plan ondervindt derhalve geen hinder van deze bedrijven waardoor een 'woon- en leefklimaat' kan worden gegarandeerd. Bovendien worden de betreffende bedrijven niet in de bedrijfsvoering gehinderd.

Het nuts gebouwtje aan Walstraat 4 grenst direct aan het plangebied. Nuts gebouwtjes zijn niet opgenomen in de bedrijvenlijst van VNG. Het betreffen echter gebouwtjes die thuis horen in een woongebied. Op grond van jurisprudentie (uitspraak 200801612/1) is vastgesteld dat een afstand van 10 meter voldoende wordt geacht. In het onderhavige plan is hier rekening mee gehouden. De afstand vanaf het gebouw tot de meest in de nabijheid gelegen woning bedraagt ruim 13 meter.

4.1.3 Conclusie

Gezien het voorgaande zorgt bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied niet voor milieuhinder ter plaatse van het plangebied. Tevens zorgt de ontwikkeling niet voor een verdere beperking van de bedrijfsvoering (uitbreidingsruimte) van de bedrijvigheid. Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt daarom niet voor een belemmering voor de vaststelling van het plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden normen gesteld tot welke maximale geluidsniveau geluidgevoelige functies belast mogen worden. In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

De Wgh hanteert de volgende hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:
- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

4.2.2 Doorwerking in het onderhavige plan

Is sprake van één of meerdere geluidsgevoelige objecten?

Onderhavig plan voorziet in realisatie van geluidgevoelige functies in de vorm van 13 woningen. Het aspect geluid dient derhalve nader te worden verantwoord.

Industrielawaai en railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet in een geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein of binnen de onderzoekszone van een spoorweg. Deze geluidsaspecten zijn derhalve niet verder behandeld.

Wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder is onderzoek noodzakelijk indien geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van wegen zijn gelegen. Voor wegen met een snelheidsregime hoger dan 50 km/u zijn deze onderzoekszone vastgelegd in de Wgh. Voor wegen met 1 of 2 rijstroken bedragen deze afstanden als volgt:
- voor wegen gelegen binnen stedelijk gebied een zone van 200 meter;
- voor wegen gelegen buiten stedelijk gebied een zone van 250 meter.

De N329 is de enige straat waarvan de onderzoekszone over het plangebied is gelegen.

De om het plangebied gelegen wegen betreffen allen wegen met een maximum snelheidregime van 30 km/u waarvoor de Wgh geen onderzoekszones bevat. Op grond van de Wgh is dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' kan op grond van de Wet ruimtelijke ordening een onderzoek alsnog gewenst dan wel noodzakelijk zijn. Ten behoeve van het onderhavige plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin zowel de N329 als de omliggende 30 /km/u-wegen zijn meegenomen. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is in bijlage 3 Akoestisch onderzoek opgenomen.

4.2.3 Conclusie akoestisch onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen maximaal 42 dB bedraagt (inclusief aftrek artikel 110g). De geluidbelasting ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege de wegen geen restricties aan het plan opgelegd. Omdat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde is sprake van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Omdat de normen niet worden overschreden vormt het aspect akoestiek wegverkeer geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3 Geurhinder (veehouderij)

4.3.1 Algemeen

De 'Wet geurhinder en veehouderij' (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de 'Wet milieubeheer', waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren (voorgrondbelasting). Daarnaast heeft de wet als input gediend voor de 'Handleiding geurhinder en veehouderij' in verband met de zgn. 'omgekeerde werking' in het kader van een 'goed woon- en leefklimaat' (achtergrondbelasting) dat zijn juridische basis vindt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv. Naast wetgeving is ook de gemeente bevoegd om nadere regelgeving vast te stellen in een geurverordening. De gemeente Oss heeft hier gebruik van gemaakt en heeft de 'Geurgebiedvisie' en 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017' vastgesteld waarin afwijkende geurnormen zijn vastgesteld. Voor de kern Megen is de geurnorm voor intensieve veehouderij bedrijven van 3 naar 2 ouE/m³ verlaagd. Daarnaast zijn voor 'grondgebonden' bedrijven met een geringe omvang de afstanden tot geurgevoelige objecten verlaagd.

4.3.2 Doorwerking in het onderhavige plangebied

Is sprake van geurgevoelige objecten?
In het onderhavige plan worden geurgevoelige objecten gerealiseerd in de vorm van 13 woningen. Het aspect geur dient derhalve nader te worden verantwoord.

Agrarische bedrijven

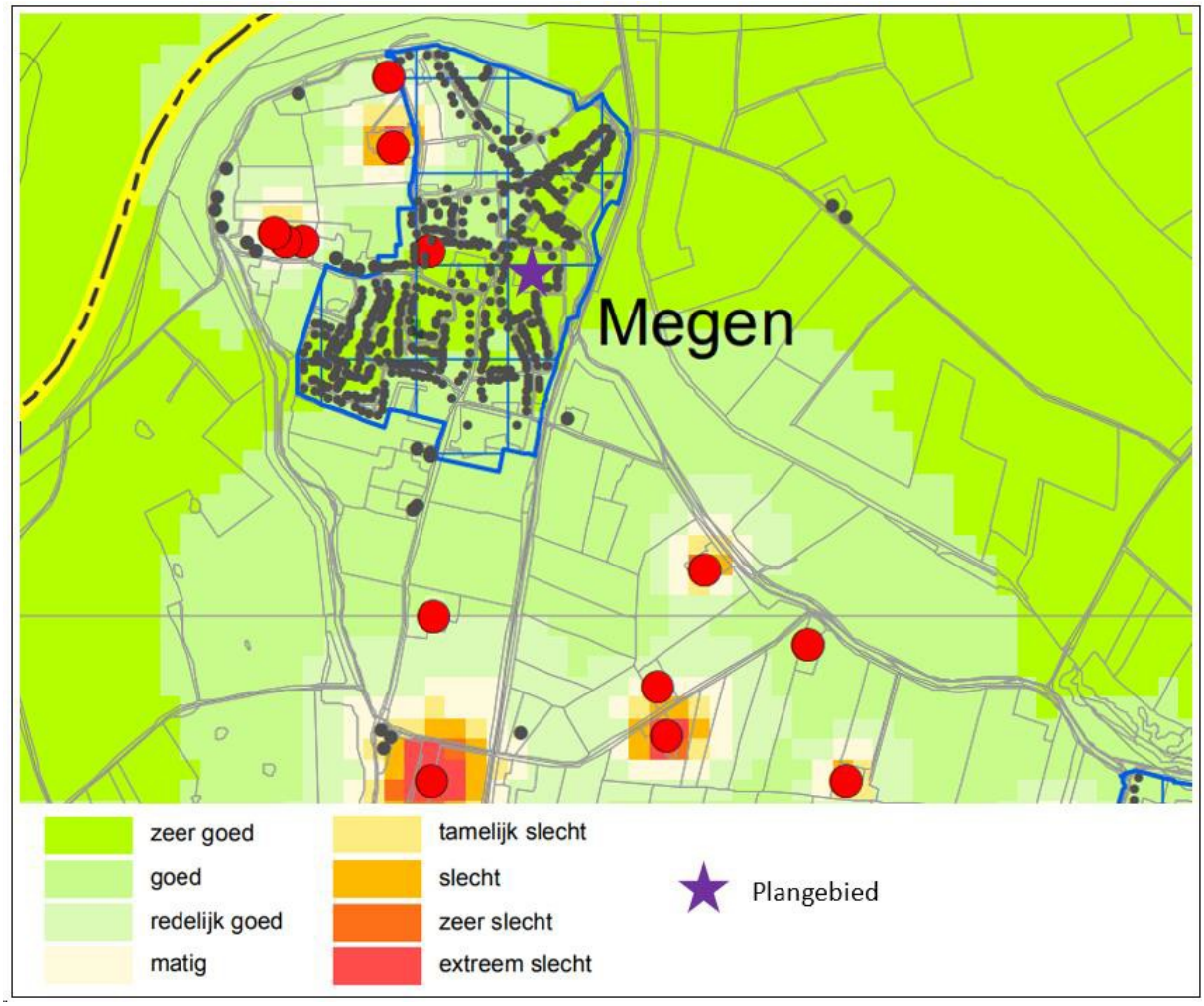
Onderhavig plangebied ligt in de bebouwde kom, aan de oostelijke zijde van Megen. Aan de oost- en noordzijde van Megen liggen de uiterwaarden van de Maas. Aan deze zijde zijn dan ook in de wijde omtrek geen agrarische bedrijven gelegen. Aan de zuid- en westzijde van het dorp liggen wel enkele bedrijven. In de onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven.

Tabel 3: in de omgeving gelegen agrarische bedrijven

Adres	Soort bedrijf	Omvang	Feitelijk afstand
Meerstraat 6	Paardenhouderij	Zeer klein: 9 NGE	420
Maasbommelsestraat 28	Rundvee	Klein / geringe omvang: 89 NGE	510
Maasbommelsestraat 30	Gemengd bedrijf: rundvee, varkens en paarden	Klein: 30 NGE	560
Maasbommelsestraat 32	Varkenshouderij	Klein: 16 NGE	600
Nonnenstraat 2	Gemengd: rundvee, varkens en paarden	Middelgroot: 102 NGE	360
Nonnenstraat 10	Paarden	Klein: 18 NGE	500

Alle bedrijven zijn op relatief grote afstand gelegen in het buitengebied aan de 'andere kant' van de bebouwde kom. Tussen deze bedrijven en onderhavige plangebied liggen reeds andere geurgevoelige objecten waardoor deze bedrijven reeds in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

Voor de rundvee- en paarden bedrijven gelden allen een vaste afstand van 25 meter. Deze contouren liggen niet over het plangebied. Voor de intensieve veehouderijen (de varkens en enkele vleesstieren) moeten de geurcontouren worden berekend. In het kader van de Geurgebiedsvisie zijn in 2013 geur(achtergrond)belastingen berekend waarin ter plaatse van het plangebied de normen niet worden overschreden. De berekende achtergrondbelasting wordt geclassificeerd als 'zeer goed' (zie figuur 4.1). Deze berekeningen zijn weliswaar enigszins verouderd. De agrarische bedrijven worden echter in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door zowel de bestaande woningen in Megen als door de geurnormen op grond van de 'Verordening geurhinder en veehouderij' van de gemeente Oss. Hierdoor kunnen de geurnormen kan ter plaatse van het plangebied als gevolg van in tussentijd uitgebreide agrarische bedrijven de niet worden overschreden.



Figuur 4.1: uitsnede kaart huidige geurbelastingen Geurgebiedsvisie 2013

4.3.3 Conclusie

De geurnormen worden niet overschreden. Het aspect geur en veehouderij vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt 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.

Geitenhouderijen

Rondom geitenhouderij hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden die nu nadere onderbouwd zijn voor een langere perioden.

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

In dit geval ligt het plangebied binnen de invloedgebieden van twee verschillende geitenhouderijen. Het plangebied ligt in ieder geval op ongeveer 1.900 meter van een geitenhouderij aan de noordzijde van Haren en op circa 1.950 meter ten zuiden van een geitenhouderij in Appeltern. De geitenhouderij bij Appeltern houdt bovendien minder dan 50 geiten. Doordat de geitenhouderijen op bijna 2 km afstand van de bouwlocatie liggen is het risico beperkt.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:
- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en Regeling 'Niet in betekenende mate'

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO^2) en fijn stof ($PM^{2,5}$ & PM^{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:
- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO^2, $PM^{2,5}$ en PM^{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig

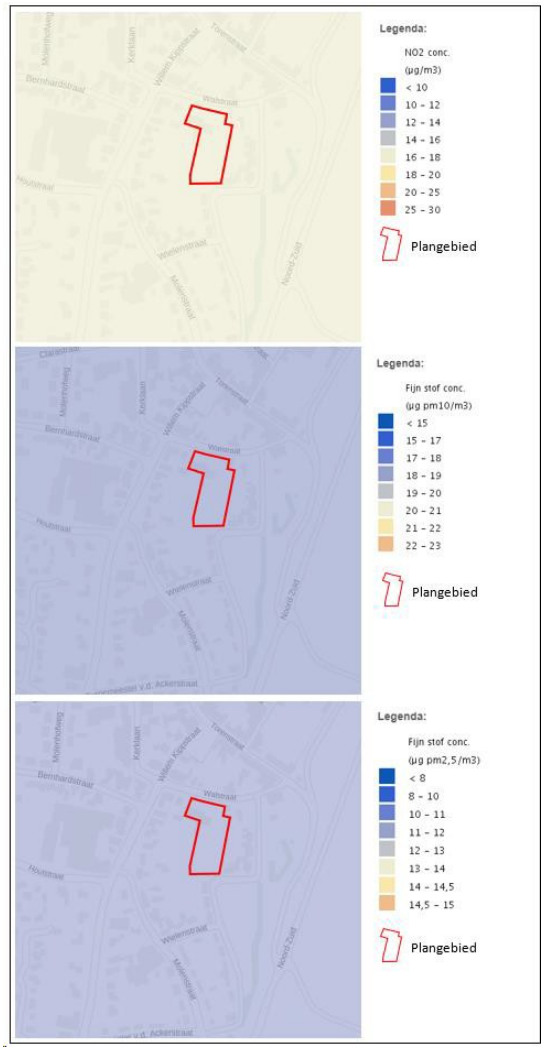
4.5.2 Doorwerking in het onderhavige plan

In het onderhavige plan worden maximaal 13 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat de ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast maakt onderhavig plan geen gevoelige bestemmingen mogelijk. Het Besluit gevoelige bestemmingen is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Achtergrondwaarden

Naast de effecten van het onderhavige plan op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat zijn verschillende bronnen onderzocht (RIVM, NSL en Atlas Leefomgeving). Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten (zie figuur 4.2) blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof PM10 en PM2,5 en stikstofdioxide NO^2 ter plaatse van het plangebied ver onder de wettelijke norm zit. In 2020 bedraagt de achtergrondbelasting van deze stoffen 18,2 µg/m³ en 11,3 voor respectievelijk PM^{10} en $PM^{2,5}$ en 16,7 µg/m³ voor NOx. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke norm van 40 µg/m³ voor Pm10 en NOx en 25 µg/m³ voor $PM^{2,5}$.



Figuur 4.2: achtergrondwaarden luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied

4.5.3 Conclusie

Gezien de bovengenoemde redenen vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Erfgoed

4.6.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.6.2 Archeologie

Het archeologisch beleid is in de gemeente Oss vastgelegd in het 'Archeologiebeleid - Oss' uit 2010. Dit beleid is op haar beurt weer door vertaald in de bestemmingsplannen. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Negen Kernen' de volgende twee dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologische verwachtingswaarden:

- Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog;
- Waarde - Archeologie historische kern.

Ter plaatse van de 'hoge' archeologische verwachtingswaarde is het verplicht een archeologisch onderzoek uit te voeren indien bodemingrepen worden uitgevoerd over een oppervlak groter dan 100 m² en over dit gehele oppervlak dieper in de bodem reiken dan 30 cm. Ter plaatse van de zone 'historische kern' is een onderzoek verplicht indien de verstorende bodemingrepen groter zijn dan 50 m². In beide zones worden deze normen overschreden. Het is derhalve noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren en is dan ook uitgevoerd. In deze paragraaf wordt uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage 8 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Inleiding

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de middeleeuwse kern van Megen dat is aangewezen als 'Terrein van hoge archeologische waarden' (zie ook figuur 4.3). Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied een hoge verwachting heeft voor resten vanaf de Bronstijd.

Oude stadskern van Megen

De oude stadskern van Megen. Stadsrecht verkregen in 1357. Op de AMK-Noord Brabant zijn historische stads- en dorpskernen en clusters oude bebouwing als gebieden van hoge archeologische waarde aangegeven. Dit is op grond van het belang van deze locaties, waar de wortels van de huidige dorpen of steden kunnen liggen. De selectie en begrenzing van deze kernen is gebaseerd op 16e-eeuwse (Van Deventer) en vroeg 20e-eeuwse kaarten (Bonnebladen). Binnen deze contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse (vanaf circa 1300 AD) bewoning aangetroffen worden. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn. Bedacht dient echter te worden dat de bewoning in de vroege en volle middeleeuwen (tot circa 1300 AD) een meer dynamisch karakter gehad kan hebben en dat de plaats en grens ervan niet persé hoeft samen te vallen met die van de latere bewoning. Het plangebied ligt aan de 'Walstraat' waar vroeger ene wal c.q. stadsmuur heef gestaan. Daarom is behalve een bureau onderzoek ook een booronderzoek noodzakelijk om de verwachting te toetsen.

Conclusie archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de stroomgordel Huisseling – Demen ligt (nummer 75). Deze stroomgordel was actief tussen 1.050 tot 50 V. Chr. en kan archeologische resten bevatten van de Bronstijd tot de Romeinse Tijd. In de oeverafzettingen van deze stroomgordel zijn kalkloze polder- en ooivaaggronden ontstaan. Door de ligging van het plangebied op deze stroomgordel wordt verwacht dat er een hoge trefkans is op archeologische resten vanaf het moment dat de stroomgordel actief werd. Voor resten ouder dan de stroomgordel geldt een lage verwachting, aangezien de stroomgordel deze resten geërodeerd kan hebben. Uit het cartografisch onderzoek blijkt dat het noordelijke deel van het plangebied in gebruik is geweest als stadsgracht van Megen in de Middeleeuwen. Door deze ligging tegen de

historische kern van Megen aan heeft het plangebied een zeer hoge verwachting voor resten van de Late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd. Indien er archeologische vindplaatsen (cultuurlagen of vondstlagen) aanwezig zijn in het plangebied, dan worden deze onder de huidige bouwvoor en in of direct onder de ophogingslaag verwacht vanaf de Vroege Middeleeuwen en in de top van de oeverafzettingen van de stroomrug tussen 5 en de 6,5 meter +NAP. Op basis van het bureauonderzoek wordt verwacht dat er in het plangebied nog intacte archeologische niveaus aanwezig kunnen zijn. De geplande werkzaamheden kunnen dan ook niet worden uitgevoerd zonder verder archeologisch onderzoek.

Veldonderzoek

Uit het booronderzoek is gebleken dat de verwachting uit het bureauonderzoek juist is. Het plangebied ligt op oever- en komafzettingen van de Maas (stroomgordel Huisseling – Demen). Hierop is in de Late Middeleeuwen een cultuurlaag (stadsophoging) ontstaan, met mogelijke resten van erven en de stadsverdediging van Megen (de gracht en voormalige vestingmuur). Hiermee is de hoge archeologische verwachting van het plangebied op de beleidskaart van gemeente Oss bevestigd.

Selectieadvies

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend booronderzoek adviseert Hamaland Advies om twee proefsleuven van 4 x 25 meter aan te leggen in de middeleeuwse stadsophoging tot in de top van de natuurlijke oeverafzettingen (maximale aanlegdiepte 2 m-mv), waarvan 1 ter plaatse van het weitje en 1 ter plaatse van het verharde erf. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat getoetst wordt door gemeente Oss. Het gehele advies / besluit is als Bijlage 9 Selectie advies archeologie opgenomen.

Besluit gemeente ten aanzien van het vervolgtraject

De gemeente onderschrijft de uitkomst van het onderzoek en het daaruit volgende advies. In het plangebied is een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Hamaland advies heeft een proefsleuvenonderzoek geadviseerd met een dekkingsgraad van 6,2% (2 proefsleuven). Dat is voor een dergelijk onderzoek aan de magere kant. Vandaar dat wordt besloten dat 3 proefsleuven moeten worden aangelegd, waarvan 2 gelijkmatig verspreid over het weitje en 1 sleuf op het verharde erf haaks op de in boring 5 aangetroffen stadswal/stadsmuur (dekkingsgraad circa 9,3%). Op de kosten van het onderzoek zal dit nauwelijks van invloed zijn. Een sloopbegeleiding bij de huidige bebouwing wordt niet nodig geacht. Hoewel eventuele archeologische resten door de sloopwerkzaamheden verstoord kunnen worden, leert de ervaring, dat er tijdens sloopwerkzaamheden vaak nauwelijks waarnemingsmogelijkheden zijn. Wel geldt een bepaling van zo min mogelijk verstoren van de bodem. Het is van belang dat tijdens de sloop ervoor zorg wordt gedragen, dat de bodem – buiten de te verwijderen funderingen – zo min mogelijk wordt verstoord (omringende grond zo min mogelijk verstoren/afvoeren). Bovendien mag na de sloop de boden niet meer betreden worden met zwaar materiaal. Ook mag de bodem na de sloop niet geëgaliseerd of geroerd worden.

Voor de verdere (plan)procedure betekent dit het volgende:

- Om versnippering te voorkomen, de totale kosten te beperken en de ambtelijke procedures te verkorten, is het wenselijk om het archeologisch vervolgonderzoek als 1 integraal onderzoek voor het gehele gebied uit te voeren. Liefst zo vroeg mogelijk in de planvorming-/uitvoering (idealiter al bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan/wijzigingsplan).
- Het proefsleuvenonderzoek dient in ieder geval vóórafgaand aan de vergunningsaanvraag te worden uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek kan namelijk leiden tot aanvullende voorwaarden in de vergunning (archeologische begeleiding, opgraving, bescherming).
- Gravend onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen (PvE) dat dient te zijn goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog. Eventueel kan dit PvE direct een doorstart naar een opgraving bevatten.
- De aanvang van het archeologisch onderzoek dient twee weken voor de start aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email.
- Er geldt ten alle tijden een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten.

Borging in het bestemmingsplan

Omdat het plangebied nog niet is vrijgegeven en om het archeologische vervolgtraject te borgen is aan het gebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern' en gedeeltelijk 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' toegekend. Voor het gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 50 m² (historische kern) respectievelijk 100 m² (hoge verwachtingswaarde) en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch vervolgonderzoek nodig is.

4.6.3 Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In figuur 4.3 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Brabant opgenomen waaruit is af te leiden dat het centrum van Megen een rijke historie kent. Onderstaand wordt deze rijke historie en de invloed op het plangebied beschreven.



Figuur 4.3: cultuurhistorische waarden kaart provincie Noord Brabant

Historische waardevolle stedenbouw

De noordelijke helft van Megen is aangewezen als een 'historisch waardevolle stedenbouw' van 'zeer hoge waarde'. Het plangebied is gelegen binnen dit waardevolle gebied. Aan dit gebied is de onderstaande beschrijving gegeven.

Megen is één van de veertien steden (stadsrechten en omwalling) binnen de huidige provinciegrenzen. Megen is een kleine, ook in aanleg gaaf gebleven bastidestad met rechthoekige plattegrond. Het stadje is gesticht op een zandige opduiking bij het verdwenen kasteel (gesloopt 1610), dat aan drie zijden omgeven werd door water. De oorspronkelijke situatie is gewijzigd door de bochtafsnijding van de Megense Ham (1932). De historische context met de uiterwaarden en dijken is echter behouden. Ten westen van de kern is ter plaatse van het schildvormig terrein de voormalige kasteellocatie terug te vinden. Hier ook de markante kloostercomplexen (1500-1900), die hier in de vrije gebieden na 1648 zijn gevestigd.

Het bebouwingsbeeld in de stad wordt voornamelijk bepaald door een- en tweelaags woonhuizen (1600-1800, gevels 1800-1850) met noklijn evenwijdig aan de straat, vaak gescheiden door smalle watergangen en met diepe achtertuinen. Rijksbeschermd stadsgezicht.

In het onderhavige plan wordt met dit bebouwingsbeeld rekening gehouden. De bouwmassa en de gevelrooilijnen van de te realiseren woningen aan de Walstraat sluiten aan op de omgeving. Dat betekent dat de woningen op één lijn liggen met de naastgelegen hoekwoning aan Walstraat / Kapelstraat (nummer 1) en dat de bouwmassa bestaat uit één bouwlaag met kap.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het centrum van Megen betreft een beschermd stads- en dorpsgezicht. Binnen dit beschermde gebied gelden restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het onderhavige plangebied grenst aan dit gebied, maar ligt er buiten. Deze restricties gelden derhalve niet voor het onderhavige plan.

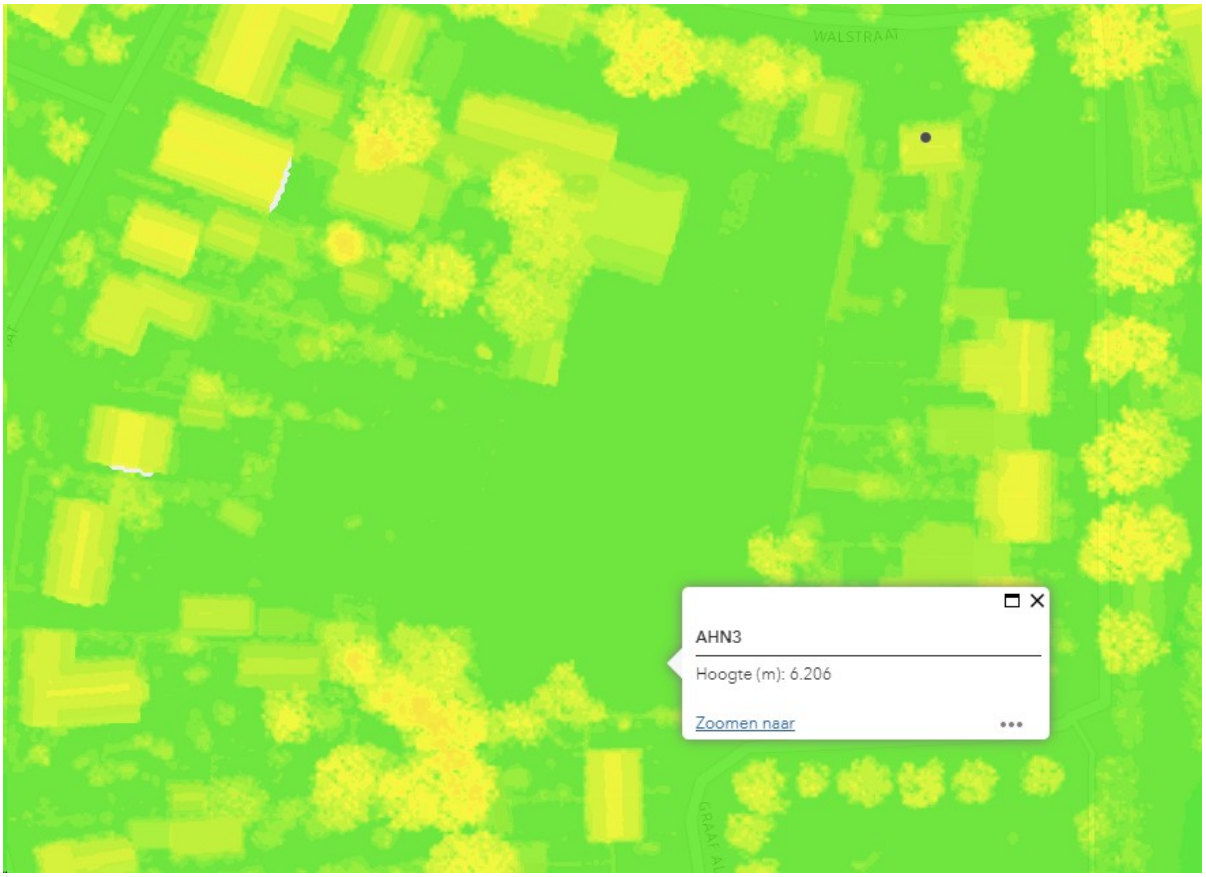
Molenbiotoop molen van Megen

Het plangebied an sich ligt binnen de molenbiotoop van de molen aan Molenstraat 2. Binnen deze molenbiotoop gelden restricties aan bouwhoogten van te realiseren gebouwen. Deze restricties zijn afhankelijk van de afstand tot het plangebied. Deze restricties zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Negen Kernen'. In de onderstaande tabel zijn deze restricties weergegeven.

Tabel 4: maximale bouwhoogten gebouwen in de omgeving van de molen van Megen

Afstand bouwwerk – hart molen in meters	Maximale bouwhoogte in meters ten opzichte van NAP
0-180	13,7 NAP
181-190	13,9 NAP
191-200	14,1 NAP
201-210	14,3 NAP
211-220	14,5 NAP
221-230	14,7 NAP

Het plangebied ligt op ene afstand van circa 110 meter vanaf het hart van de molen. De maximale bouwhoogte bedraagt derhalve 13,7 m ten opzichte van NAP. Het maaiveld bevindt zich aan de zijde van de molen op circa 6,2 m boven NAP (zie figuur 4.4). Dat betekent dat de bouwhoogte aan deze zijde maximaal 7,5 meter boven maaiveld mag bedragen. De bouwhoogte van de woningen in het plangebied bedragen maximaal 10 meter boven maaiveld.



Figuur 4.4: uitsnede 'Actueel Hoogtebestand Nederland' ter plaatse van het plangebied

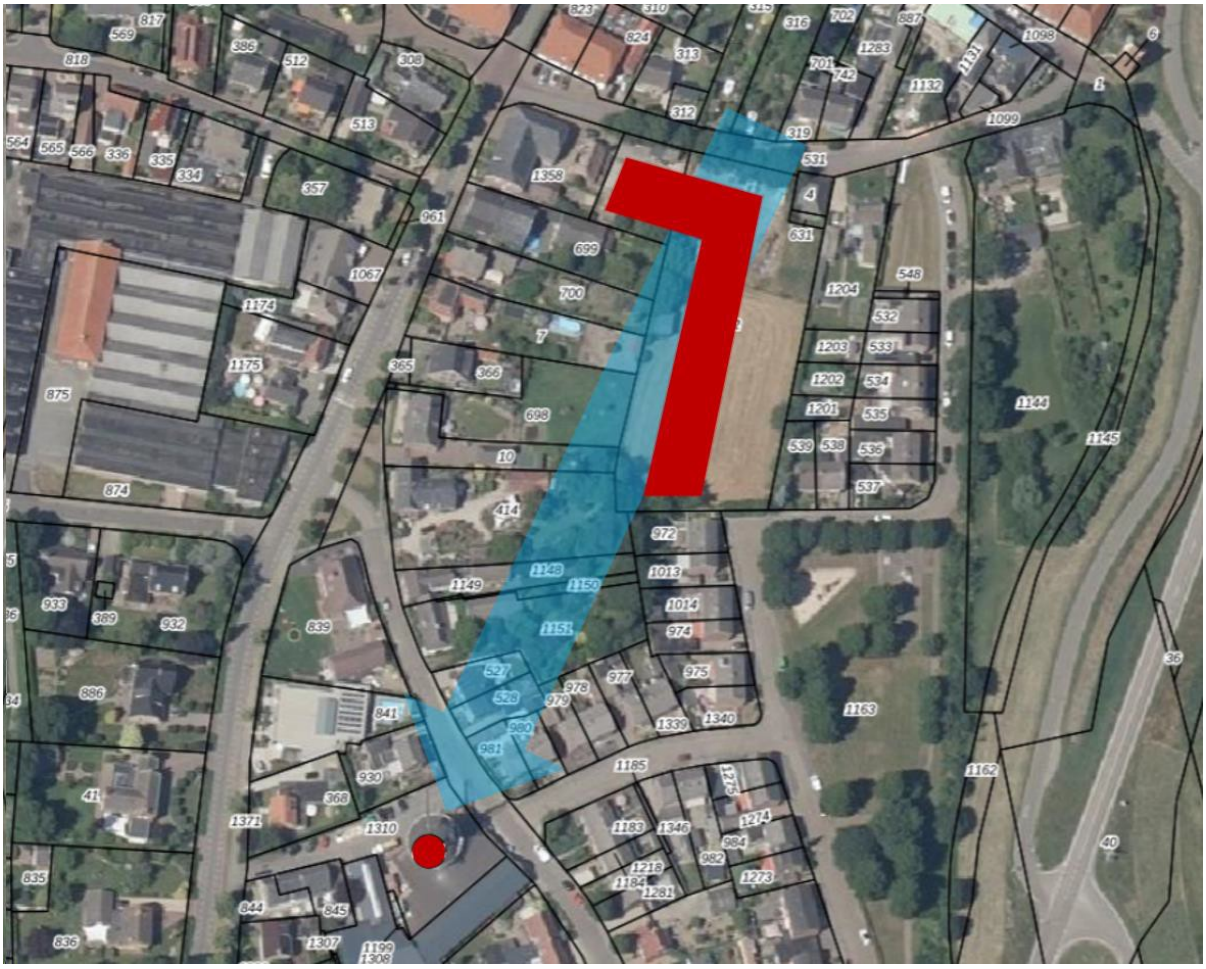
Afwijken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat in artikel 37.2.2 echter een afwijkingsmogelijkheid om toch een hogere bouwhoogte te realiseren. Hieraan kan medewerking worden verleend mits:

a. de vrije windvang en/of het zicht op de molen al is beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en/of het zicht op de molen niet verder wordt beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en/of
b. toepassing van het bepaalde in artikel 37.2.1 onder a de belangen van de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zou schaden.

Onderhavig plan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld onder a en b. Het plangebied wordt in de huidige situatie reeds geheel omsloten door bestaande bebouwing en bomen. De bebouwing in onderhavig plan vormt dus niet het eerste obstakel in het wind- en zichtveld. Bovendien bevinden zich tussen de molen en het plangebied reeds een twintigtal woningen en een bosje bestaande uit hoge volwassen bomen (zie figuur 4.5). De woningen aan Wielenstraat en Graaf Alardstraat bestaand reeds uit twee bouwlagen met kap (gelijk aan onderhavig bouwplan) en op basis van het bestemmingsplan mogen de bouw- en goothoogten van deze woningen respectievelijk 10 en 6 meter bedragen. Dat is gelijk aan de bouwhoogten van de hoogste woningen in onderhavig plan. Deze elementen tezamen vormen tezamen een reeds een barrière die het wind- en zichtveld aan de zijde van de nieuwe woningen reeds volledig blokkeren.

Daarnaast worden de belangen van de op te richten bebouwing onevenredig geschaad bij een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Met deze bouwhoogte zijn geen woningen met kap te realiseren met voldoende oppervlak en verdiepingshoogten.



Figuur 4.5: wind- en zichtveld van de molen in relatie tot het bouwplan

Conclusie

Het onderhavige plan houdt rekening met de stedenbouwkundige waarden van het historische Megen bouwmassa aan de Walstraat en gevelrooilijnen af te stemmen op de omliggende woningen. De woningen liggen daarnaast binnen een molenbiotoop waarbinnen restricties gelden voor bouwhoogten. Echter door gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van hogere bouwhoogten vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Natuur

De Wet natuurbescherming vormt het toetsingskader op het gebied van de ecologische soorten- en gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Bij een ruimtelijke ingreep moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

4.7.1 Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

4.7.1.1 Doorvertaling in het plangebied

Het plan behelst het slopen van enkele bijgebouwen, verwijderen van groen en het oprichten van nieuwe woningen. Als gevolg van deze werkzaamheden kan niet bij voorbaat worden uitgesloten dat (leefgebied van) beschermde soorten verloren gaat of wordt geschaad. Om deze reden is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, inclusief veldbezoek. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. Het onderzoek is als bijlage 4 Quickscan flora en fauna opgenomen.

4.7.1.2 Conclusie quickscan flora en fauna

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de ligging buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland in Noord-Brabant geen externe werking kent. Vanwege de ligging op enige afstand van Natura2000-gebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied (invloed door emissie van stikstof wordt in de volgende paragraaf behandeld).

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

De functie van het plangebied als foerageergebied wordt niet aangetast door uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Resumé

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7.2 Gebiedsbescherming

Ter invulling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn kan de Minister van Economische Zaken gebieden als Natura 2000-gebied of als bijzonder nationaal natuurgebied aanwijzen. Voor deze gebieden geldt op basis van de Wet natuurbescherming een zorgplicht, en voor Natura 2000-gebieden geldt bovendien een vergunningsplicht voor het uitvoeren van projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Dit wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermd gebied.

De Wet natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten daarnaast op om te zorgen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk; het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.7.2.1 Doorvertaling plangebied

Het plangebied ligt in het 'stedelijk' gebied van de kern Megen en ligt daarbij niet in, of in de nabijheid van, een Natura 2000-gebied. Het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken, dat ruim 10 kilometer ten noorden van Megen is gelegen. Overige Natura 2000-gebieden liggen op nog grotere afstand.

Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van deze Natura 2000-gebieden en aard van de ruimtelijke ingrepen is de conclusie dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden, voor wat betreft de effecten vernietiging, verstoring, verdroging / vernatting en versnippering. Het enig mogelijke effect op de Natura 2000 is het effect van stikstofdepositie op de Natura 2000.

Voor dit plan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van Aerius Calculator. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. Het onderzoek is als Bijlage 5 Stikstofdepositie onderzoek opgenomen.

4.7.2.2 Conclusie gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van de Natura 2000 en het NNN. Op deze afstand is geen negatieve invloed te verwachten op deze beschermde gebieden. Op basis van het stikstofdepositie onderzoek blijkt dat als gevolg van onderhavig plan geen sprake van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr op de Natura 2000. Dit geldt zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase. Er zijn daarmee geen negatieve gevolgen te verwachten voor de instandhoudingsdoelstellingen. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Hiermee is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet nodig.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het wijzigingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden. Ten behoeve van het onderhavige plan is een watertoets uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen staan onderstaand beschreven. De volledige watertoets is als Bijlage 7 Watertoets bijgevoegd.

4.8.2 Onderzoek

Het plan voorziet in de sloop van bestaande bebouwing en herbouw van 13 woningen.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt op beperkte afstand van de primaire waterkering langs de zuidzijde van de Maas. De kern- en beschermingszones van deze primaire waterkering reiken echter niet tot aan de plangrenzen

Oppervlaktewater

In het plangebied, of direct aangrenzend aan het plangebied, is geen oppervlaktewater aanwezig. Wat betreft bouwen nabij oppervlaktewateren gelden dan ook geen beperkingen binnen het plangebied.

Verhard oppervlak / compensatie

Voor plannen van dergelijke omvang met extra verharding in stedelijk gebied tot gevolg is compenserende waterberging nodig. Dit is op basis van de nu voorliggende plannen berekend in de bijgevoegde waterparagraaf. Op basis van de nu in te schatten verhardingstoename van circa 1.500 m² dient een compenserende waterberging met een capaciteit van 109 m³ worden gerealiseerd. Indien een sloot langs de oostgrens met een gemiddelde breedte van 2,5 m wordt gegraven wordt voldoende capaciteit gerealiseerd.

Riolering

De bestaande riolering in de omgeving zal worden aangevuld met gescheiden riolering in de nieuw aan te leggen weg. Hemelwater en afvalwater vanuit de woningen zullen gescheiden worden aangeboden op de perceelsgrens. De riolering in de omgeving is van voldoende capaciteit voor de extra aan te sluiten woningen.

4.8.3 Watertoets

Voor dit plan is de online watertoets doorlopen waardoor het plan formeel is 'aangemeld' bij het waterschap. Het toetsresultaat en de samenvatting zijn als bijlagen gevoegd bij de toelichting. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met het automatisch gegeneerde wateradvies, welke in de bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

4.8.4 Conclusie

Zoals hierboven beschreven heeft het plan een gering invloed op de waterhuishouding. De belangen van de waterhuishouding en het waterschap worden daarom niet geschaad. Het aspect water werkt daarom niet belemmerend voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Bodem

4.9.1 Kader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming al dan niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op ruimtelijke plannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval de functie 'wonen'. Bovendien is in het kader van het Bouwbesluit noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren voor oprichten nieuwe gebouwen waarin mensen gaan verblijven. In onderhavig plan is sprake van beide situaties. Onderstaand is uitsluitend de conclusie opgenomen. De rapportage is als bijlage 10 Bodemonderzoek opgenomen.

4.9.2 Conclusie bodemonderzoek

Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er zonder het nemen van maatregelen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik van de locatie. De belemmeringen worden veroorzaakt door de aangetoonde verontreinigingen met asbest.

Aanbevolen wordt om de aangetoonde bodemverontreinigingen met asbest te saneren. Voorafgaand aan de sanering zal een BUS-melding moeten worden opgesteld. Deze dient voor uitvoering van de werkzaamheden goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Provincie Noord-Brabant). Hierbij dient rekening gehouden te worden met een proceduretijd van vijf weken. De saneringswerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een BRL SIKB 7000 erkende aannemer en milieukundig begeleid te worden door een BRL SIKB 6000 erkend bureau. Na sanering vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen meer voor het gebruik van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen in grond. De (tussentijds) gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als ‘verdacht’ kan worden aangemerkt is juist gebleken. Analytisch is op twee plaatsen asbest boven de interventiewaarde aangetoond.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:
- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag / verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.10.2 Doorwerking in het onderhavige plan

Om te beoordelen of in het plangebied of de nabijheid sprake is van relevante risicobronnen, is de provinciale risicokaart geraadpleegd (risicokaart.nl).

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de risicokaart blijkt dat rondom dit deel van de kern Megen geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ruim ten zuiden van Megen is een LPG tankstation aanwezig. De afstand tot deze inrichting is zeer ruim, waardoor de risicocontouren ver van het plangebied blijven.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Binnen de kern Megen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De Maas is wel een route voor gevaarlijke stoffen over het water. De Maas is echter op zeer ruime afstand van het plangebied gelegen (groter dan 300 m).

Verantwoording groepsrisico

De locatie ligt niet binnen een 10-6-contour, enkel binnen het invloedsgebied van de transportroute over het water (de Maas) zoals hieronder aangegeven in figuur 4.6.



Figuur 4.6: Uitsnede signaleringskaart EV Oss 2016

Voor de verantwoording kan in dit geval worden volstaan met een standaard verantwoording van het groepsrisico bij grotere afstand. Deze is hieronder opgenomen:

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:
- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident,
- de aard van incident (blootstelling van toxisch gas)

Het groepsrisico kan mogelijk toenemen (al dan niet significant). Vanwege de beperkte toename van het aantal inwoners in verhouding tot het bestaande aantal inwoners in de omgeving dit echter zeer beperkt. Onderhavig plan zal geen significant invloed uitoefenen op het groepsrisico.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheid tot zelfredzaamheid

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

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

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.

4.10.3 Conclusie

De beoogde woningen worden op ruime afstand van risicobronnen gebouwd. Het plangebied ligt dan ook buiten de PR- en GR-contouren van enige risicobron. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Interne en externe ontsluiting

Het plangebied wordt via een te realiseren woonstraat aangesloten op de Walstraat in het noorden en de Graaf Alardstraat in het zuiden. De woningen langs de Walstraat worden direct op de Walstraat ontsloten. Via de Walstraat en de Graaf Alardstraat kan de rest van het dorp en de N329 worden bereikt .

Extra verkeersgeneratie

Het onderhavige plangebied kent in de huidige situatie nauwelijks een verkeersaantrekkende werking. In de beoogde situatie wordt derhalve extra verkeer gegenereerd. Om de verkeersgeneratie als gevolg van het onderhavige plan te berekenen kan gebruik worden gemaakt van kencijfers van de CROW publicatie '381'. Onderstaand zijn de berekeningen weergegeven.

Tabel 4: verkeersgeneratie berekening

	Schil centrum, niet stedelijke gemeente		
	Gemiddeld per eenheid	Aantal eenheden	Totaal
Vrijstaande woningen	8,6	1	8,6
Twee-onder-een kap	8,2	4	32,8
Rijwoningen (koop)	7,8	8	62,4
Totalen		13	104

In totaal worden maximaal per dag 104 extra auto's verwacht. Omdat het plangebied in meerdere richtingen wordt ontsloten is wordt het verkeer verspreid over de straten Walstraat (in twee richtingen) en de Graaf Alardstraat (in twee richtingen). Per straat worden grofweg 52 auto's extra verwacht en grofweg 26 auto's in de 4 verschillende richtingen. De bestaande wegen kan dit extra verkeer eenvoudig verwerken en het omliggende wegennetwerk wordt niet onevenredig veel belast.

4.11.2 Parkeren

Parkeren van auto's als gevolg van de realisatie van de woningen vindt zoveel mogelijk plaats op het eigen perceel. Voor de overige percelen dienen parkeerplaatsen in het openbare gebied te worden gerealiseerd. Gemeente Oss heeft zelf parkeernormen vastgesteld. Deze normen zijn onderstaand weergegeven.

Tabel 5: parkeerbehoefte

Type woning	**Norm per eenheid**	**Aantal eenheden**	**Totaal**
Koop, vrijstaand	2,3	1	2,3
Koop, twee-onder-een-kap	2,2	4	8,8
Koop, tussen/hoek	2	8	16
Totaal		**13**	**27,1**

In totaal moeten 27,1 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De gemeente Oss beschouwt alle parkeerruimte op eigen terrein die voldoet aan de richtlijnen, als volwaardige parkeerplaatsen. Dit betekent bijvoorbeeld dat een lange oprit (minimaal 10 meter) als twee parkeerplaatsen gezien wordt. Wanneer parkeerproblemen in de praktijk ontstaan, kunnen bewoners eerst worden gewezen op het juiste gebruik van de parkeerplaatsen op eigen terrein (optimaal benutten lange oprit). Hiermee worden de bewoners zelf verantwoordelijk voor het juiste gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen.

Bij de vrijstaande woningen moeten 2 parkeerplaatsen op het eigen perceel worden gerealiseerd. Daarnaast wordt bij de 8 hoek- en de twee-onder-een-kap woningen een garage met oprit gerealiseerd. Alle opritten aan de 'woonstraat' in het plangebied worden 10 meter lang. De opritten van de twee gelijkvloerse woningen aan de Walstraat zijn 6 meter lang. In totaal kunnen op de opritten 16 auto's worden geparkeerd. In het openbaar gebied worden de overige 11 parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van langsparkeerplaatsen aan de woonstraat.

4.12 Kabels en leidingen

Bij ontwikkelingsgericht plannen kan de aanwezigheid van (planologisch relevante) kabels en leidingen een belemmering opleveren. In het plangebied, of in de directe nabijheid daarvan, bevinden zich geen leidingen met bijbehorende beschermingszones die planologisch relevant zijn. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Algemeen

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan mer-plichtig, project mer-plichtig of mer-beoordeling plichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken en plaats van de projecten en de kenmerken van potentiële effecten.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. aangevuld. Bij deze wijziging is een nieuwe procedure opgenomen voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.- beoordeling aan de orde is, moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

4.13.2 Doorwerking in het onderhavige plan

Omdat sprake is van een stedelijke ontwikkeling (categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen') is het noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure te doorlopen. In het kader van onderhavig plan is een aanmeldnotitie opgesteld. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De rapportage is als bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije-m.e.r.-beoordeling

4.13.3 Conclusie

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het (ontwerp) bestemmingsplan voor Walstraat te Megen zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Het voorstel is om de gemeenteraad van de gemeente Oss op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Vormgeving

Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een toelichting;
- regels;
- een digitale verbeelding, die ook een analoge versie heeft.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.
3. Algemene regels. Het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een toelichting op deze regels.

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Het begrip bestaand is in een aantal regelingen opgenomen en verklaard in de begripsomschrijving. Bij de bepaling van de bestaande situatie kan worden teruggevallen op de (veld)inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals deze bij de gemeente bekend waren bij de inwerkingtreding van het wijzigingsplan. Specifiek voor de woonschepen, aanlegsteigers, recreatiewoningen en stacaravans zijn rapportages en/of inventarisaties beschikbaar.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Ook is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

Wonen - Woonhuizen

De nieuw te realiseren woningen worden mogelijk gemaakt binnen de woonbestemmingen. De hoofdgebouwen van de woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bijgebouwen mogen ook daarbuiten worden gebouwd. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak gerealiseerd mogen worden daarnaast is op de verbeelding de maximale goot- en nokhoogte mag bedragen.

'Tuin'

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen van de beoogde bebouwing, alsmede voor in- en uitritten voor woningen.

'Groen'

Deze bestemming is van toepassing op het structureel en openbaar toegankelijke groen ten westen van de beoogde bebouwing. Binnen deze bestemming zijn uiteraard groenvoorzieningen toegelaten, met daarbij bijbehorende waterlopen en -bergingen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mag, met uitzondering van bouwwerken geen bebouwen zijnde, niet worden gebouwd.

'Verkeer - Verblijfsgebied'

De bestemming geldt voor de toe te voegen wegen en parkeervoorzieningen.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is

opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- algemene bouwregels

In dit artikel staan regels voor ondergronds bouwen.

- Algemene gebruiksregels

In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

- Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen vallen. In dit geval betreft het een geluidszone - industrie die is gelegen rondom De Heus Veevoeders.

- Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingen nog een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:
a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Oss met ontwikkelaar(s) een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Oss en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie op het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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. Het onderhavige plan worden in het kader van het vooroverleg in de gelegenheid gebracht een reactie in te dienen op het plan.

De volgende instanties zijn in de gelegenheid gesteld om tot en met 30 november 2020 te reageren op het concept-ontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Aa en Maas
3. Regionale Brandweer Brabant-Noord

Overlegreactie 1: Provincie Noord-Brabant

Het wettelijk overleg met de Provincie heeft via het formulier “Inventarisatie ruimtelijke aspecten” plaatsgevonden. Uit de inventarisatie kwam naar voren dat het plan voor de Provincie geen aanleiding vormt om opmerkingen te maken.

Antwoord burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders nemen dit antwoord voor kennisgeving aan.

Overlegreactie 2: Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap geeft aan dat er geen ruimtelijke waterbelangen van toepassing zijn in het plangebied. Het Waterschap wijst in zijn reactie wel op het waterschapsbeleid in de toelichting bij het bestemmingsplan. De toelichting verwijst niet naar het actuele waterschapsbeleid.

Antwoord burgemeester en wethouders

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aan het meest actuele waterschapsbeleid aangepast.

Overlegreactie 3: Regionale Brandweer Brabant-Noord

De regionale brandweer geeft aan dat zij, het in de toelichting bij het bestemmingsplan beschreven, aspect externe veiligheid onderschrijft. De Regionale brandweer ziet af van het geven van een nader advies.

Antwoord burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders nemen dit antwoord voor kennisgeving aan.

Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om te toevoeging van dertien woningen binnen een bestaand stedelijk gebied.

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

Ontwerp

Het ontwerp wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft één ieder de mogelijkheid om zijn of haar zienswijze met betrekking tot onderhavig plan kenbaar te maken.

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 mee 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.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije-m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 9 Selectie advies archeologie

Bijlage 10 Bodemonderzoek