# BESTEMMINGPSLAN

# Meester Gielenplein Berghem - 2021

## Toelichting + regels



GEMEENTE Oss

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

# Bestemmingsplan Meester Gielenplein Berghem – 2021

## vastgesteld

## Toelichting

# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING


Hoofdstuk 1 Inleiding
1.1 Aanleiding
1.2 Plangebied
1.3 Geldende bestemmingsplannen
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader
4.1 Wettelijk kader
4.2 Rijksbeleid
4.3 Provinciaal beleid
4.4 Gemeentelijk beleid
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten
5.1 Natuur
5.2 Archeologie en Cultuurhistorie
5.3 Mobiliteit en parkeren
5.4 Water
5.5 Defensie
5.6 Milieuaspecten
5.7 Milieueffectrapportage (m.e.r.)
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels
6.1 Algemeen
6.2 Regels
Hoofdstuk 7 Handhaving
7.1 Beleidskader
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid
9.1 Vooroverleg
9.2 Participatietraject
9.3 Zienswijzen


## REGELS

## VERBEELDING

## BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

# TOELICHTING

Bestemmingsplan
Meester Gielenplein Berghem – 2021

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Meer dan 10 jaar geleden is de centrumontwikkeling van Berghem in gang is gezet met het toenmalige bestemmingsplan ‘Berghem-Centrum 2009’. In dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkelingsrichting van het centrum van Berghem uitgebreid beschreven. Nadien is in het bestemmingsplan ‘Berghem Dorp 2015’ de in gang gezette ontwikkelingsrichting onverkort overgenomen. Onderdelen van het centrumplan zijn inmiddels gerealiseerd en andere delen hebben een net wat andere invulling gekregen. De nieuwbouw van De Berchplaets, het dorpshuis, de tweede supermarkt met daarop appartementen in sociale huur en koop zijn gerealiseerd. Het braakliggende terrein achter De Berchplaets wacht nog een invulling en wordt nu tijdelijk als evenemententerrein gebruikt.

## 1.2 Plangebied

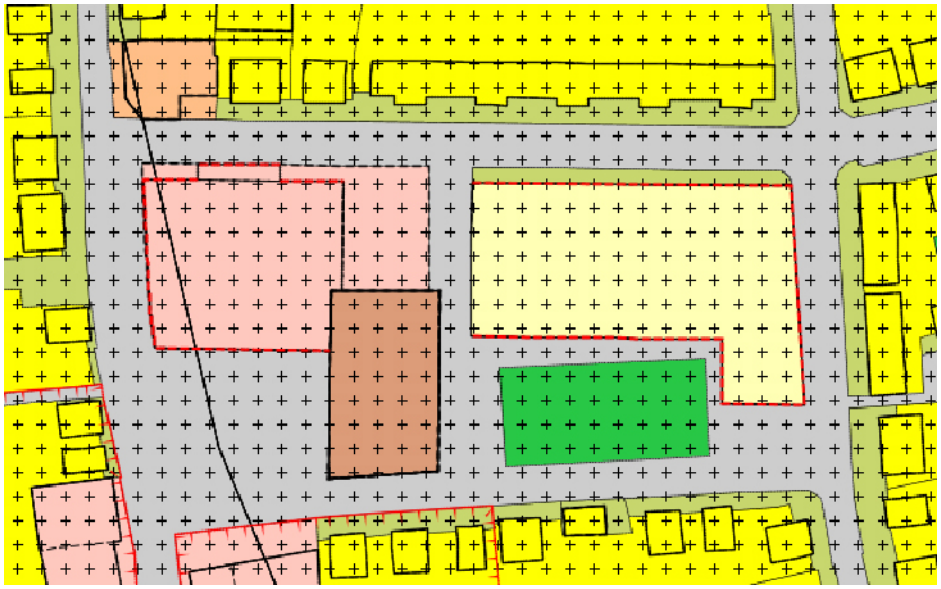
Het plangebied is gelegen aan de achterzijde van De Berchplaets, tussen Kapelaan Kitslaarstraat aan de noordzijde, Sportstraat aan de zuidzijde en de Veldstraat.

Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Berghem, sectie B, nummer 6543.



## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan ‘Berghem Dorp – 2015’. Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan Berghem Dorp-2015*

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Als gevolg van de hiervoor beschreven ontwikkelingen is de locatie van de voormalige Berchplaets vrijgekomen en is het parkeren op het Meester Gielenplein op die plek ook niet meer nodig. Andere op de locatie aanwezige bebouwing zoals gymzaal en kiosk zijn inmiddels ook allemaal gesloopt. Het terrein ligt braak en de nog aanwezige parkeerplaatsen worden nog maar zeer beperkt gebruikt. Langs de randen van de locatie zijn bomen aanwezig die onderdeel uitmaken van het straatprofiel en zullen voor zover mogelijk worden gehandhaafd. Op het terrein zelf zijn geen bomen van bijzondere betekenis aanwezig. De kleine bomengroep aan de zijde van de Sportstraat bestaat uit uitheemse soorten die niet behouden behoeven te worden. Wel is het gewenst om de grote boom op de hoek Veldstraat-Kapelaan Kitslaarstraat te handhaven.



*Vogelvlucht bestaande situatie*

## Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

In de hiervoor beschreven centrumontwikkeling werd uitgegaan van een evenemententerrein van beperkte omvang waarbij de evenementen voor een deel ook nog in de omringende straten en pleinen van het centrum zouden kunnen plaatvinden. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit vanuit leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid ongewenst is. Een groter centraal evenemententerrein is gewenst. Dit heeft geleid tot een aangepast plan voor het nog braakliggende terrein achter De Berchplaets.

*Stedenbouwkundige karakteristiek*
In de stedenbouwkundige opzet is gezocht naar een heldere eenduidige vorm van het evenemententerrein waarop alle evenementen kunnen plaatsvinden. De omvang en vorm van het evenemententerrein is medebepalend geweest voor de ruimtelijke invulling van de beschikbare ruimte. Gekozen is voor een rechthoekig evenemententerrein dat aan de noordzijde begrensd wordt door een appartementencomplex in 3 lagen. Een hoogte die goed past bij de schaal van het plein en in hoogte ook aansluit bij de supermarkt met appartementen en De Berchplaets. Hierdoor ontstaat er een heldere begrenzing van het evenementenplein.

Aan de noordkant van het complex is de parkeerruimte gesitueerd voor de woningen. Hierdoor wordt voldoende afstand gehouden tot de woningen aan de Kapelaan Kitslaarstraat. De ontsluiting vindt plaats via Kapelaan Kitslaarstraat of Veldstraat. De parkeerplaats krijgt een groene afscheiding. Op dit eigen terrein dient 1 parkeerplaats per woning aanwezig te zijn. De overige parkeerbehoefte wordt gecombineerd met parkeren voor het centrum en De Berchplaets. Hiervoor zal op het evenemententerrein naast De Berchplaets een parkeerterrein worden aangelegd.

*Functionele karakteristiek*
Er worden 40 appartementen gerealiseerd. De woningen op de begane grond hebben een buitenruimte voorzien van een erfscheiding aan het evenementenplein.
Gelet op de behoefte aan woningen in diverse financieringscategorieën zal het complex bestaan uit 12 sociale huurwoningen, 14 vrij sector huur- en 14 koopwoningen.
Gelet op de doelgroep zal het gebouw van een lift worden voorzien.

Het plein en de aan te leggen parkeerplaats achter De Berchplaets zal een inrichting krijgen dat geschikt is voor evenementen. Dat zal betekenen dat het aantal vaste elementen op het plein beperkt zal zijn in verband met het flexibele gebruik.




*Proeve van verkaveling en inrichting openbare ruimte*

*Evenemententerrein*

Van oudsher worden op het Meester Gielenplein diverse evenementen georganiseerd. Net als op de andere binnenstedelijke evenementenlocaties betreft dit voornamelijk evenementen in het kader van de kermis, carnaval of Koningsdag.

In de toekomst wil de gemeente voldoende ruimte blijven bieden voor de bestaande evenementen en een aantal nieuwe evenementen faciliteren. Dit voornemen is ontstaan op basis van een participatietrajecten met de inwoners van Berghem, waarin de inwoners de wens voor meer evenementen in de woonkern hebben uitgesproken. In de hieronder volgende tabel is een overzicht van de beoogde evenementen per categorie opgenomen.

| | Categorieën | | |
|---|---|---|---|
| **Onderwerp** | **1** | **2** | **3** |
| Max. bezoekers gelijk aanwezig per evenement | 250 | n.v.t. | 3.000 |
| Max. aantal evenementen per kalenderjaar | onbeperkt | n.v.t. | 6 |
| Max. aantal evenementendagen per kalenderjaar | onbeperkt | n.v.t. | 12 |
| Max. duur van een evenement | | n.v.t. | 5 |
| Max. aantal dagen op- en afbouw per evenement | | | |
| Begintijd [1] | 07.00 uur | | |
| Eindtijd [2] | 23.00 uur | | |

[1] Op zondag is de begintijd 13.00 uur, tenzij hiervoor op grond van de Zondagswet ontheffing is verleend.
[2] De eindtijd kan X keer per kalenderjaar worden verlengd tot 01.00 uur voor dagen waarop een vrije of een feestdag volgt.

Het beleid ten aanzien van evenementen (locatieprofiel) zal in de toekomst geëvalueerd worden. Dit zou kunnen betekenen dat aanpassing kunnen plaatsvinden en het locatieprofiel kan worden.

# Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

## 4.1 Wettelijk kader

### *4.1.1 Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

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

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

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

### *4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"*

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

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

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

Het vigerende bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' voor de planlocatie is gericht op wonen in de vorm van 15 tot maximaal 25 (grondgebonden) woningen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Meester Gielenplein – Berghem 2021' maakt de realisering van ongeveer 40 woonappartementen mogelijk. Hoewel het verschil in extra woningen beperkt is, betekent dit dat het nieuwe plan voor woningbouw een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van de Ladder. De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijke gebied van Berghem. Een verzwaarde motivering is niet nodig. De ladderverantwoording is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte. Deze beschrijving is opgenomen in paragraaf 4.4.

### *4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

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

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

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

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

## 4.2 Rijksbeleid

### *4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie*

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

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

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

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

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

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

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

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen directe betrekking op de nationaal geformuleerde belangen. Wel zal bij de verdere uitwerking op lokaal niveau rekening worden gehouden met een klimaatbestendige inrichting en een duurzame energievoorziening.

## 4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

In dit plan wordt de bestemming 'Woongebied' gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Woongebouwen'. Verder worden de begrenzingen van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijf' aangepast. Hiermee wordt de realisatie van 40 appartementen mogelijk gemaakt. Het initiatief past, voor zover van toepassing, binnen de hiervoor genoemde hoofdopgaven.

### *4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

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

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

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

Dit plan voor de realisatie van 40 appartementen ligt nabij het centrum van de kern Berghem, in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'Stedelijk gebied'. De uit artikel 3.42, 3.6 en 5.16-5.20 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 4.4.3.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

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

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

Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van een diversiteit aan levensloopbestendige woningen in het centrum van Berghem, vlakbij voorzieningen. Daarmee voorziet het plan in de woonbehoefte van kleinere huishoudens, met name jongeren en ouderen. Tegelijkertijd voegt het plan een nieuw woonmilieu toe in het centrum van Berghem. De realisering van de woningen gecombineerd met een klein evenemententerrein draagt tevens bij aan versterking van de leefbaarheid in Berghem.

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

### 4.4.3 Portefeuillemanagement ‘Wonen’ en taskforce versnelling woningbouw

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

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen van ca. 15% tot 2035. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstelling vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van enige extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken[1]. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.

- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

*Verantwoording Wonen*

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan de Kromstraat vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen, regionale afspraken en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

*Het plan*
Op de planlocatie lag voorheen de sporthal van Berghem. Deze is alweer geruime tijd geleden gesloopt. Het huidige plan aan het Meester Gielenplein in Berghem maakt de bouw van 40 appartementen mogelijk, zowel in de huur als koopsfeer. Het plan kent de volgende samenstelling:
- 12 sociale huurwoningen (huur tot de liberalisatiegrens);
- 14 woningen midden huur
- en 14 koopwoningen, merendeel middelduur

Daarmee is het plan gericht op de behoefte aan betaalbare appartementen en de behoefte van kleinere huishoudens waaronder starters en ouderen. De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van PFM Wonen Oss, zoals hierboven weergegeven. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken.

*De behoefte aan woningen*
Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het regionale bestuurlijke overleg Wonen (subregio noordoost Brabant-west) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale prognose is van september 2020.

Voor de subregio Noordoost-Brabant West (waartoe ook Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op december 2020). Daarin bepaalt de subregio haar hoofdkoers voor wonen en zijn nadere afspraken gemaakt over afstemming van de woningbouwplannen. Onder andere is afgesproken dat de gemeenten ruim baan geven aan plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden. Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden. Als uitgangspunt voor de gemeentelijke opgave geldt de provinciale woningbehoefteprognose.

Per 1 januari 2020 zijn er ongeveer 40.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose moeten er tot 2029 nog circa 5.200 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw) (provinciale prognose 2020). De gemeentelijke programmering gaat uit van een verhoogde opgave met ca. 15% tot 2035. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en de woonfunctie van Oss versterken. In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningprogrammering afgezet tegen de plancapaciteit in Oss.

| bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss | | | |
|---|---|---|---|
| periode | prognose 2020 | model Oss | concrete capaciteit* |
| 2020 t/m 2024 | 2.749 | 3.114 | 2.519 |
| 2025 t/m 2029 | 2.440 | 2.805 | 545 |
| Totaal 2020 t/m 2029 | 5.189 | 5.920 | 3.064 |
| * *inventarisatie jan. 2021* | | | |

De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot en met 2029 bedraagt circa 3.000 woningen (actualisatie januari 2021). Dit is op de eerste plaats de zogenaamde harde capaciteit (juridisch bindend, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen). Daarnaast betreft het ook woningen in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de bekende mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende plan voor de woningbouw van 40 appartementen in Berghem is opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Duidelijk is dat de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken blijft. En dat Oss nog een grote opgave heeft voor de ontwikkeling van woningbouwplannen.

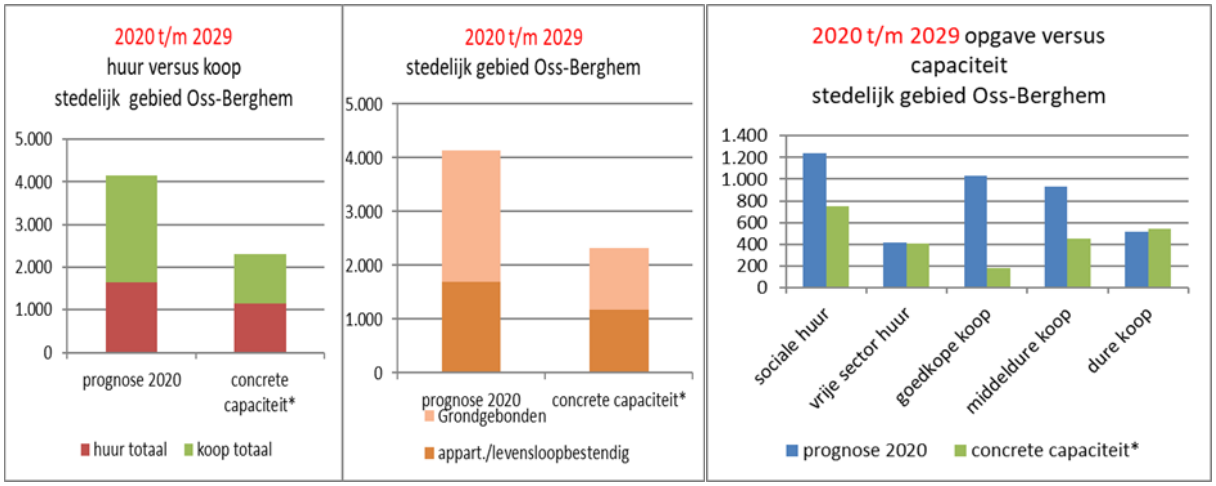
*De woningbehoefte in het stedelijk gebied Oss-Berghem*
Het plangebied aan het Meester Gielenplein ligt in Berghem. Woningbouw op deze locatie is daarmee gericht op de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem. De provinciale woningbouwprognose is doorgerekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijk gebied Oss-Berghem weer, inclusief de 40 appartementen van het plangebied. Uit het overzicht blijkt dat deze woningen naar omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het stedelijke gebied Oss-Berghem.

| bandbreedte woningopgave stedelijk gebied Oss-Berghem | | | |
|---|---|---|---|
| periode | prognose 2020 | model Oss | concrete capaciteit* |
| 2020 t/m 2024 | 2.177 | 2.434 | 1.921 |
| 2025 t/m 2029 | 1.964 | 2.221 | 397 |
| Totaal 2020 t/m 2029 | 4.141 | 4.655 | 2.318 |
| * *inventarisatie jan. 2021* | | | |

*De kwalitatieve behoefte*
Voor de woningprogrammering is ook een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus[1]. De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Er wordt een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen.

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

[1] De prijssegmenten zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 225.000; koop middelduur, > € 225.000 < €325.000, koop duur > € 325.000




Bovenstaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het stedelijke gebied Oss-Berghem weer versus de concrete plancapaciteit. Met een gevarieerde samenstelling voorziet het plan aan het Meester Gielenplein in Berghem in de behoefte aan betaalbare appartementen, zowel in de huur als koop. Dit geldt op de schaal van het stedelijke gebied Oss-Berghem, maar nog sterker voor de behoefte op de schaal van de kern Berghem. Juist in Berghem ligt het aandeel appartementen in de bestaande woningvoorraad met 8,5% ruim onder het gemiddelde van de gemeente Oss (21,5%). Ook het aandeel huurwoningen in Berghem is in verhouding laag (25% versus 38%). De ligging, direct bij de winkel- en maatschappelijke voorzieningen in het centrum van Berghem, komt ook tegemoet aan de woonwens van met name ouderen.

Conclusie: Het plan voor de ontwikkeling van 40 appartementen in het centrum van Berghem in een mix van huur en koop sluit aan bij de woningbehoefte van Berghem, zowel naar omvang als type woningen. Tegelijkertijd wordt ook een mogelijkheid voor een binnenstedelijke herontwikkeling benut. Daarmee is het programma verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

### *4.4.4 Welstandsbeleid*

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

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

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

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

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Wel geldt voor dit plangebied nog het beeldkwaliteitsplan Berghem-Centrum 2009. Het plan zal aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd.

### *4.4.5 Beleid aan huis gebonden activiteiten*

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen in deze toelichting of bij de regels.
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 35m$^2$.

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 m$^2$, 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.

# Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

## 5.1 Natuur

### *5.1.1 Wet natuurbescherming*

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

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

### *5.1.2 Groen en natuur/biodiversiteit*

*Natuurinclusief bouwen*
De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel ‘natuurinclusief’ te bouwen. Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

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

### *5.1.3 Natuurtoets*

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

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

directe relatie lag en ligt tussen een bestemmingsplan en de PAS, is het sneuvelen van de PAS ook voor RO en bestemmingsplannen van belang, met name ook door de aandacht voor stikstof. Tot nu toe werd als ondergrens waaronder je geen Natuurvergunning nodig had (0,05 Mol/ha) ook in de RO vaak gebruikt om aan te tonen dat stikstof geen probleem was voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. (AERIUS-berekening woningbouwlocatie Bergse Veld, Rho adviseurs, 23 februari 2021).
Op basis van de berekeningen zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de aanleg- en gebruiksfase uitgesloten. De ontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

*Flora en Fauna*
In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportage Quickscan Wet natuurbescherming Sportstraat te Berghem, Habitus, 18 maart 2021).

De voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting in strijd met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming. Er kunnen namelijk nesten van 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' en verblijfplaatsen van vleermuizen op de planlocatie aanwezig zijn. Daarnaast kan functioneel leefgebied van de huismus aanwezig zijn in het plangebied. De bomenrijen kunnen een essentiële vliegroute zijn van vleermuizen. Bij de ontwikkeling kunnen ook nesten van huismussen en verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied verstoord worden. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Verder zijn de plannen niet in strijd met provinciale gebiedsbescherming.

Ten aanzien van vleermuizen dient te worden voldaan aan de volgende maatregelen:
Maatregel 1: behoud alle drie de bomen met holtes én de bomenrijen grenzend aan het plangebied
Maatregel 2: voorkom dat de bomen met holtes in het plangebied én de bomenrijen en woningen rond het plangebied beschenen worden door verlichting tijdens de werkzaamheden én in de nieuwe situatie. De bomen en woningen dienen geheel onbeschenen te blijven.
Maatregel 3: voorkom dat sterke trillingen ontstaan tijdens de werkzaamheden. Indien er geheid moet worden, voer dit dan trillingsvrij uit.
Er kan niet aan al deze maatregelen worden voldaan. Er wordt nader onderzoek naar verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen gedaan.
PM

Er is een vervolgonderzoek voor de huismus uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer 15777.001, 9 juni 2021). Hieruit blijkt dat er geen overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming aan de orde is en dat een ontheffing niet noodzakelijk is. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal geen essentieel deel van het functioneel leefgebied verloren gaan. Tevens zullen de nestlocaties van de huismus in de nabije omgeving van de onderzoekslocatie niet opzettelijk verstoord worden gezien de afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de voorgenomen plannen.

## 5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

### *5.2.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet*

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

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

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

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

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

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

### *5.2.2 Archeologiebeleid*

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

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*<br>*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*<br>*Middelhoge verwachtingswaarde* | *1000 $m^2$ / 30 cm -Mv* |
| *Lage verwachtingswaarde* | *5 hectare / 30 cm -Mv* |
| *Reeds onderzocht* | *Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.* |
| *Verstoord* | *Geen onderzoeksplicht* |

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied [zie archeologische beleidskaart]. Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan xxx [zie tabel] m².

### *5.2.3 Archeologietoets*

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

*Bestemmingsplanregels*

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

*Toetsing van de plannen*

Archol heeft een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De proefsleuven die verspreid over het plangebied zijn gegraven tonen aan dat het gehele terrein, zowel het westelijke grasveld als het oostelijke parkeerterrein, recent is afgegraven; onder andere bij (achtereenvolgend) de aanleg van voetbalvelden, de bouw van een sporthal en gemeenschapsgebouw en de meest recente sloop van deze gebouwen. Er zijn weliswaar twee sporen gevonden. Het gaat hier echter om twee uitzonderingen: een ijzertijdkuiltje onder een slechts lokaal bewaard stukje enkeerdlaag en een waterput uit de late middeleeuwen die alleen maar is bewaard, omdat dergelijke sporen in het verleden werden uitgegraven tot op het toenmalige grondwaterpeil. Uitgaande van de bodemopbouw zijn rondom de twee sporen geen resten meer van een eventueel bijbehorend erf met (relatief ondiepe) bewoningssporen meer te verwachten. Het algehele beeld van geringe sporen en vondsten sluit hierbij aan.
De conclusie luidt dan ook dat de sporen de enige resten vormen van twee vindplaatsen, een uit de ijzertijd en een uit de late middeleeuwen, die zich hier in het verleden hebben bevonden. In de omgeving zijn door de afgravingen geen andere sporen meer van de vindplaatsen te verwachten met uitzondering van hele diepe sporen zoals de voornoemde waterput. Aangezien de laatste resten van de twee

vindplaatsen al volledig zijn gedocumenteerd en afgewerkt, zijn de vindplaatsen niet als behoudenswaardig te bestempelen.

Er is een selectiebesluit genomen. Voor het terrein gelden geen archeologische restricties ten aanzien van de werkzaamheden. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. In het gebied geldt echter wel een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten. Ook geldt een uitwerkingsplicht ten aanzien van de het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek. Beiden aspecten zullen als vooraarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan hoeft het plangebied ook niet meer planologisch beschermd te blijven door middel van een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'.

### *5.2.4 Cultuurhistorie*

*Wettelijk kader*

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

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

*Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid*
Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.
Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

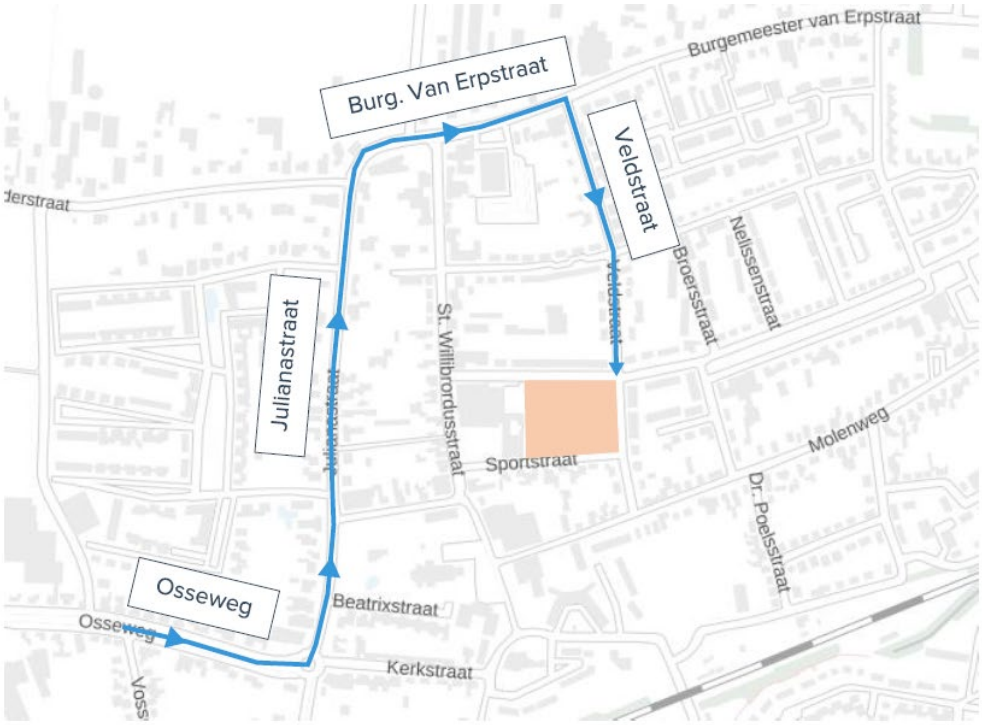
*Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*
Met de onder het kopje ‘archeologie’ genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen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

## 5.3 Mobiliteit en parkeren

### *5.3.1 Verkeer*

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

Het Meester Gielenplein wordt voor regionaal verkeer bij voorkeur ontsloten via de Osseweg, Julianastraat, Burgemeester van Erpstraat en de Veldstraat. Dit is een combinatie van gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 kilometer per uur en erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur.




### *5.3.2 Parkeren*

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota ‘Parkeernormen 2017’ geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Totaal komt dat op 60 parkeerplaatsen neer die in het plangebied gerealiseerd moeten worden. Er zullen 40 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd.

Voor evenementen is parkeren mogelijk bij de kerk aan de Sint Willibrordusstraat, bij de Berchplaets of (indien dit noodzakelijk wordt geacht) bij de sportvelden aan de Osseweg. Gelet op de grootte van de evenementen en het lokale karakter ervan, wordt echter verwacht dat het merendeel van de bezoekers de evenementenlocatie te voet of fietsend bezoeken. Dit betekent, net als bij de overige binnenstedelijke evenementenlocaties, dat uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met actief verkeer uit alle richtingen rondom het evenemententerrein.

## 5.4 Water

### *5.4.1 Wetgeving en beleid*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.
De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGPR een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

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

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

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
    1. Hergebruik

2. Infiltratie/bergen
3. Afvoer

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
  1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
  2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
  3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
  4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
  5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

### *5.4.2 Watertoets*

De watertoets is uitgevoerd door Tauw, zie hiervoor het bijlagenboek.

## 5.5 Defensie

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

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

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

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

## 5.6 Milieuaspecten

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

- Bedrijven en milieuzonering

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

### *5.6.1 Bedrijven en milieuzonering*

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

In de directe omgeving van het geprojecteerde appartementencomplex is geen bedrijvigheid aanwezig waarmee op basis van richtafstanden rekening mee moet worden gehouden. Wel zijn in de nabijheid een supermarkt en winkels aanwezig. Bij de realisatie van deze supermarkt is reeds rekening gehouden met het omgevingsgeluid vanwege bevoorrading. Uit het akoestisch onderzoek, zie paragraaf 5.6.6, blijkt dat dit omgevingsgeluid geen belemmering vormt.
Verder bevindt zich in de nabijheid het buurthuis ‘De Bergplaets’ dat op basis van de VNG-lijst in milieucategorie 2 valt. Uitgaande van de gebiedstypering gemend gebied bedraagt de richtafstand 10 meter. De afstand tussen buurthuis en geprojecteerde appartementen bedraagt meer dan 10 meter.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op het Meester Gielenplein.

### *5.6.2 Bodem*

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

Er is door AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 20180485-018, 30 maart 2020). Op basis van de resultaten van de uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd:

- In de vaste bodem (boven- en ondergrond) zijn geen visuele verontreinigingen aangetroffen. De gemeten gehalten van de geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- In het grondwater is enkel een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond.
- Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.
- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten.

- Gezien de resultaten van het milieuhygiënische onderzoek is op basis van de CROW 400 op het werk geen veiligheidsklasse van toepassing.

### *5.6.3 Externe veiligheid*

*Rijkskader*

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

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

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

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

*Gemeentelijk kader*

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

De locatie is niet gelegen binnen een 10-6-contour, enkel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Oss-Ravenstein. Er is formeel advies gevraagd aan de regionale brandweer / de Veiligheidsregio.

De zelfredzaamheid wordt gezien de aard van de ontwikkeling als redelijk tot goed beoordeeld. De ontwikkeling heeft betrekking op het oprichten van nieuwe woningen op een afstand van ca. 330 meter van de spoorlijn. Dit betekent dat het scenario toxisch als relevant scenario moet worden beschouwd. Omdat nieuwbouwwoningen als gevolg van energieprestatie voorgeschreven in het Bouwbesluit goed

geisoleerd worden, bieden deze een goede bescherming tegen het binnendringen van toxische stoffen. Hierdoor is de kans op letsel beperkt.
Het is wel van belang dat ramen, deuren en ventilatieopeningen in voorkomende gevallen afgesloten kunnen worden.

De incidentbestrijding vindt op enige afstand van het spoor plaats. Indien een stof vrijkomt kan deze, voordat de brandweer ter plaatse is en kan ingrijpen direct verdampen en met de lucht meegevoerd worden. Om een plas af te dekken of een wolk neer te slaan zijn grote hoeveelheden water nodig wat vaak van grotere afstanden aangevoerd moet worden. De bestrijding van dit type incidenten is om deze redenen matig / slecht.

### *5.6.4 Luchtkwaliteit*

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.
De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet ‘in betekende mate’ (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof ($PM_{10}$) en stikstofdioxide ($NO_2$), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekszone de grenswaarden voor $PM_{10}$ of $NO_2$ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo’n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.
Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.
De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

### *5.6.5 Straling*

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

### *5.6.6 Weg-, spoor- en industrielawaai*

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

Ingenieursbureau VANKEULEN advies bv heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd (document VKa.21rh10.21ro13.2, 25 februari 2021). Uit het uitgevoerde geluidonderzoek blijkt daarmee dat voor geen van de relevante geluidbronnen weg- en spoorweglawaai de grenswaarde wordt overschreden.

Door Tritium advies is een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd (2103/152/RV-01, 29 april 2021). In dit rapport zijn geluidniveaus berekend tijdens de representatieve bedrijfssituaties van omliggende bedrijven. Hieruit blijkt enerzijds dat een akoestisch goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de beoogde appartementen en anderzijds dat er geen sprake is van een akoestische inperking van de omliggende bedrijven. Voor wat betreft het aspect omgevingslawaai zijn er derhalve geen bezwaren om de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

### 5.6.7 Geluid evenementen

Op het Meester Gielenplein treedt bij een maatgevend evenement een maximaal geluidsniveau op van 80 dB(A); 5 dB(A) meer dan de Nota Limburg voorschrijft ter voorkoming van onduldbaar hinder. Overeenkomstig aan de evenementenlocaties in de binnenstad van Oss is op deze locatie – centraal gesitueerd in het centrum van Berghem – een bepaalde mate van hinder evident bij het organiseren van evenementen. In de kernen wordt echter veel waarde gehecht aan lokale tradities en van oudsher worden dan ook diverse evenementen georganiseerd, veelal in het kader van Bevrijdingsdag, carnaval, kermis en Koningsdag. In antwoord op de wens vanuit de inwoners van Berghem en op basis van het gevoerde participatietraject wil de gemeente op het Meester Gielenplein daarom ruimte blijven bieden voor het organiseren van evenementen.

Voor deze locatie worden drie evenementen beoogd welke tezamen maximaal 12 evenementsdagen per kalenderjaar omvatten en een maximale gevelbelasting van 80 dB9A) veroorzaken bij de hoogst belaste woning(en). De geluidshinder die uit deze evenementen voortvloeit wordt met het oog op de bovenstaande argumentatie alsook de sociaal-maatschappelijke-, economische- en culturele voordelen aanvaardbaar geacht door de gemeente.

| | Categorieën | | |
|---|---|---|---|
| **Onderwerp** | **1** | **2** | **3** |
| Max. bezoekers gelijk aanwezig per evenement | 250 | n.v.t | 1.500 |
| Max. aantal evenementen per kalenderjaar | onbeperkt | n.v.t. | 3 |
| Max. aantal evenementendagen per kalenderjaar | onbeperkt | n.v.t. | 12 |
| Max. duur van een evenement | | n.v.t. | 5 |
| Max. aantal dagen op- en afbouw per evenement | | n.v.t. | |
| Max. aantal geluidsdagen per evenement | n.v.t. | n.v.t. | 5 |
| Muziekgeluid 07.00 tot 23.00 uur [1, 2] | n.v.t. | n.v.t. | 80 dB(A) |
| Begintijd [3] | 07.00 uur | | |
| Eindtijd [2] | 23.00 uur | | |

[1] Het maximale toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming, exclusief muziekgeluidscorrectie van 10 dB en periodetoeslag.
[2] De eindtijd kan X keer per kalenderjaar worden verlengd tot 01.00 uur voor dagen waarop een vrije of een feestdag volgt.
[3] Op zondag is de begintijd 13.00 uur, tenzij hiervoor op grond van de Zondagswet ontheffing is verleend.

### *5.6.8 Gezondheid*

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

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

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

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

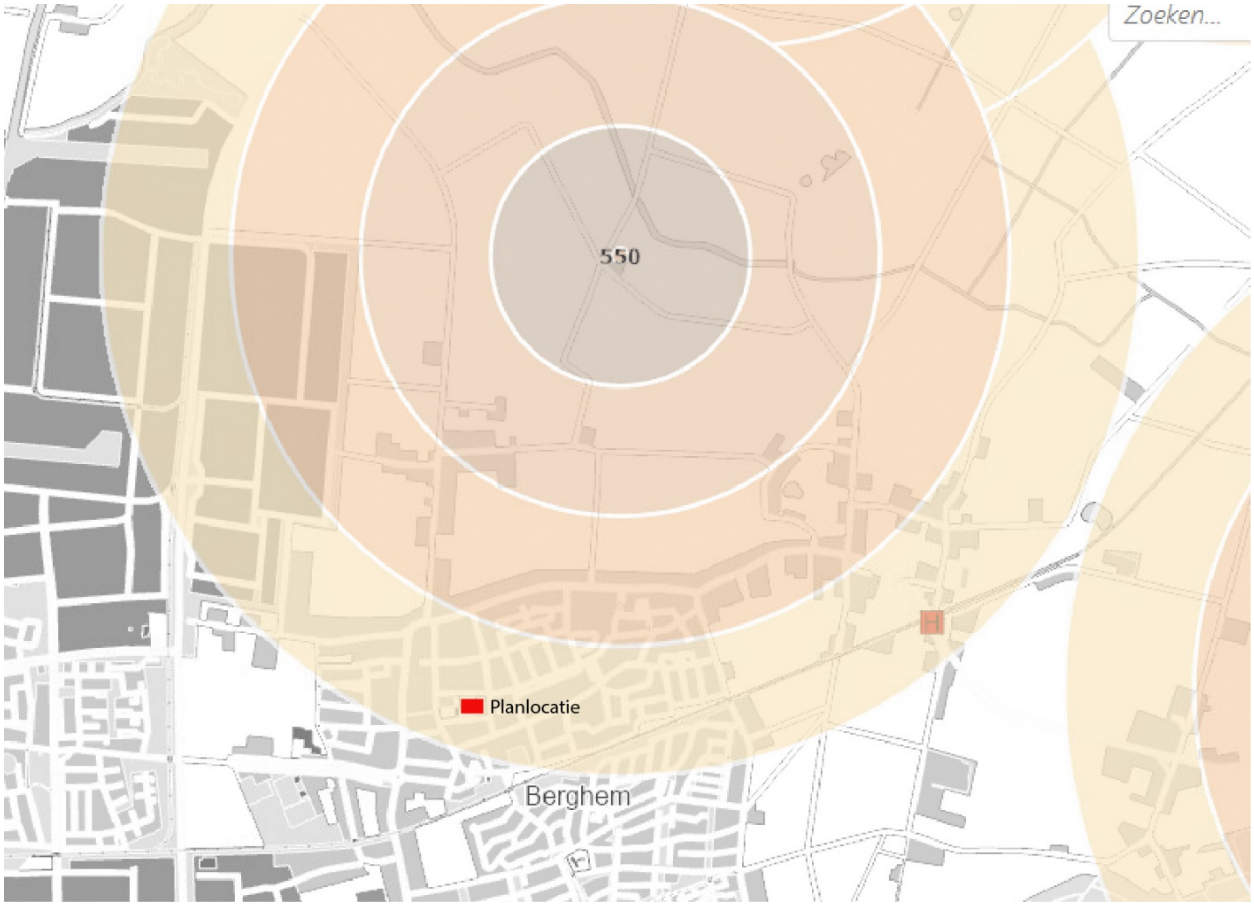
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop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

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

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

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

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




Geitenhouderijen ten opzichte van het plangebied
Op een afstand van ca. 1.800 meter van het plangebied ligt een geitenhouderij aan de Harenseweg 44 in Berghem. Voor dit bedrijf zijn 550 geiten vergund. Dit betreft de uiterste grens tussen het bouwblok van het agrarisch bedrijf en de rand van het plangebied. Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen na een zorgvuldige afweging met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen 2 km rondom een geitenhouderij. Het plangebied ligt in de cirkel van 2 kilometer van een geitenhouderij. De gemeente vindt de ontwikkeling aanvaardbaar voor wat betreft volksgezondheid vanwege de relatief grote afstand (> 1.500 meter) tussen de geitenhouderij en het plangebied. Gezien de recente bevindingen in het VGO3 onderzoek blijkt dat de associatie vooral sterk is naarmate de afstand tussen plangebied en geitenhouderij kleiner is.

Informatiemogelijkheid bewoners.
De toekomstige bewoners worden geïnformeerd over de aanwezigheid van een geitenhouderij en de (mogelijk) daaruit voortkomende gezondheidsrisico's.

### 5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

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

*Verantwoording*
Er is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

## Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

### 6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Bij de regels hoort een bijlage, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten.

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

### 6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Groen
Binnen deze bestemming zijn alleen de grotere en/of, structurele groengebieden opgenomen.

Artikel 4: Tuin
Deze bestemming is in samenhang met de woonbestemmingen opgenomen. Op gronden met deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd. Een uitzondering is gemaakt voor carports.

Artikel 5: Verkeer - Verblijf
De openbare ruimte is, met uitzondering van de onder Verkeer genoemde wegen, veelal bestemd als Verkeer – Verblijf. De openbare ruimte heeft naast de verkeersfunctie een belangrijke verblijfsfunctie. De straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen krijgen een bestemming Verkeer – Verblijf. Binnen deze bestemming kunnen nutsvoorzieningen worden opgericht. Ook mogen er evenementen binnen deze bestemming plaatsvinden.

Artikel 6: Wonen – Woongebouwen
Binnen deze bestemming zijn de woongebouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 8: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 10: Afwijken van de bouwregels algemeen
Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 12: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen:
Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

## 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.

## Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd.

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van een ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

# Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 9.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

## 9.2 Participatietraject

In 2019 verzocht de dorpsraad aan de gemeente Oss om de planontwikkeling voor het terrein achter de Berchplaets te heroverwegen. Reden was dat er in de toenmalig planontwikkeling te weinig ruimte over bleef voor evenementen. De gemeente is op dat verzoek ingegaan. Er zijn meerdere varianten gemaakt. Deze varianten zijn besproken met dorpsraad, omwonenden en de opinie commissie van de raad. Daaruit kwam een voorkeur voor variant 2. Het college heeft daarop besloten die variant uit te werken en vervolgens uit te voeren. Bij iedere stap heeft de gemeente omwonenden en dorpsraad betrokken en konden zij input geven. Ook in het vervolgtraject zullen omwonenden en dorpsraad nauw betrokken blijven. Verder is er een website waarop iedereen informatie kan terugvinden. Een feedbackpanel betrekken we bij de uitwerking van bijvoorbeeld de inrichting van het evenemententerrein.

## 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

# Meester Gielenplein Berghem - 2021

# Inhoudsopgave

**Regels** **3**

**Hoofdstuk 1** **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 13

**Hoofdstuk 2** **Bestemmingsregels** **15**
Artikel 3 Groen 15
Artikel 4 Tuin 17
Artikel 5 Verkeer - Verblijf 18
Artikel 6 Wonen - Woongebouwen 19

**Hoofdstuk 3** **Algemene regels** **20**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 20
Artikel 8 Algemene bouwregels 21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 10 Afwijken van de bouwregels algemeen 24

**Hoofdstuk 4** **Overgangs- en slotregels** **25**
Artikel 11 Overgangsrecht 25
Artikel 12 Slotregel 26

**Bijlagen bij de regels** **27**

**Bijlage 1** **Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten** **28**

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**
het bestemmingsplan Meester Gielenplein Berghem - 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmrgielnplnbgh-VG01 van de gemeente Oss.

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

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

**1.4 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels regels worden gesteld over het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

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

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

**1.7 achtergevelrooilijn:**
de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd; als er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

**1.8 bebouwing:**
gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn.

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

**1.10 bedrijf/bedrijfsactiviteit:**

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

**1.11 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

**1.12 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een activiteit, zoals een winkel, bedrijf, kantoor, dienstverlenende instelling of een aan huis gebonden activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

**1.13 bestaand:**

a. over bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
b. over gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, met dien verstande dat geometrisch bepaalde bestemmingsvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' als één bestemmingsvlak gelden.

**1.16 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.17 bijgebouw:**

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

**1.18 bouwen:**

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

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.20 bouwlaag:**

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

**1.21 bouwmassa:**

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

**1.22 bouwperceel:**

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

**1.23 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.24 bouwvlak:**

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

**1.25 bouwwerk:**

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

**1.26 carport:**

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

**1.27 cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van):**

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, bioscoop, bowlingbaan, casino, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, fitnesscentrum, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speeltuin, sportschool, theater, wellnesscentrum.

**1.28 cultuurhistorische waarde:**

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

**1.29 detailhandel:**

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

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

**1.31 dove gevel:**
een gevel die voldoet aan de voorwaarden uit artikel 1b vierde lid van de Wet geluidhinder.

**1.32 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond.

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

**1.34 extensieve dagrecreatie:**
recreatief medegebruik waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en naar de aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

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

**1.36 galerie:**
ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstobjecten.

**1.37 garagebedrijf:**
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen zonder de verkoop van motorbrandstoffen.

**1.38 garagebox:**
stallingsruimte voor één auto, deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen.

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

**1.40 gebouwd terras:**
een uitbouw aan een gebouw in gebruik voor een horecavestiging, die uitsluitend dienst doet als zitgelegenheid voor bezoekers van die horecavestiging.

**1.41 geluidzoneringplichtige inrichting:**
inrichtingen als bedoeld in de artikelen 1 en 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, en die zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D behorend bij het Besluit omgevingsrecht.

**1.42 gestapelde bebouwing:**

bebouwing bestaande uit in één hoofdgebouw boven en eventueel naast elkaar gelegen zelfstandige woningen.

**1.43 gevellijn:**

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

**1.44 groepsmatige activiteit:**

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

**1.45 hoofdgebouw:**

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

**1.46 horeca:**

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

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

een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (uitgezonderd een erotisch getinte vermaaksfunctie).

**1.47 horeca van categorie 1:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie, en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is, zoals een hotel of pension.

**1.48 horeca van categorie 2:**

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren voor consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zoals een (hotel)restaurant, pannenkoekenhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

**1.49 horeca van categorie 3:**

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie, zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, maaltijdafhaalcentrum, lunchroom en ijssalon.

**1.50 horeca van categorie 4:**

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

**1.51 horeca van categorie 5:**

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal.

**1.52 huishouden:**

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door niet meer dan 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
    1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
    2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

**1.53 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf:**

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar al dan niet administratief of anderszins ondersteund door niet meer dan een ander persoon.

**1.54 kampeermiddel:**

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover dat of die geen bouwwerk is, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.55 kampeerterrein:**

terrein, speciaal ingericht om in tent, camper, of caravan te overnachten.

**1.56 kantoor:**

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening.

**1.57 kantoor met baliefunctie:**

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau.

**1.58 kelder:**

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

**1.59 kwetsbaar object:**

een object waarvoor volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

**1.60 lawaaisport:**

een sport waarbij in hoge mate (motorisch of mechanisch) geluid wordt geproduceerd, zoals autosport, motorsport, (model)vliegsport en karting.

**1.61 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:**

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

**1.62 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:**

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: asielzoekerscentrum, bibliotheek, drugsopvang, gezondheidszorg (inclusief apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

**1.63 mantelzorg:**

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

**1.64 milieuzoneringslijst:**

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

**1.65 onderbouw:**

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

**1.66 ondergeschikte detailhandel:**

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

**1.67 peil:**

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

**1.68 permanente bewoning:**

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

**1.69 productiegebonden detailhandel:**

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

**1.70 prostitutie:**

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

**1.71 recreatieve bewoning:**
de bewoning die plaatsvindt in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie;

**1.72 recreatieverblijf:**
een kampeermiddel, trekkershut, groepsaccommodatie, stacaravan of recreatiewoning.

**1.73 recreatiewoning:**
een gebouw dat dient als tijdelijk verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.74 risicovolle inrichting:**
een inrichting waarbij volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

**1.75 ruimtelijke kwaliteit:**
kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

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

**1.77 stacaravan:**
een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

**1.78 statische opslag:**
opslag van goederen die naar hun aard weinig verplaatsing behoeven, zoals caravans, campers, boten en (klassieke) auto's.

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

**1.80 verdieping:**
elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

**1.81 verkoopvloeroppervlakte (vvo):**
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

**1.82 voorgevellijn:**

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

**1.83 vuurwerkbedrijf:**

een inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

**1.84 wonen:**

het bewonen van een woning.

**1.85 woning:**

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

**1.86 woongebouw:**

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

**1.87 woonhuis:**

een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

**1.88 woonwagen:**

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

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

**2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

**2.3 het bebouwingspercentage:**

de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

**2.4 de bovenkant spoorstaaf:**

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

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

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

**2.6 de dakvoet:**

het laagste punt van een schuin dak.

**2.7 de daknok:**

het hoogste punt van een schuin dak.

**2.8 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**2.9 de breedte van een bouwperceel:**

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

**2.10 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**2.11 de inhoud van een bouwwerk:**

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

**2.12 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**2.13 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**2.14 de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
e. nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties;
f. verhardingen anders dan voor de functies genoemd onder b, c, d en e tot een oppervlakte van niet meer dan 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
g. terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen;
h. er zijn maximaal 6 (meerdaagse) vergunningplichtige evenementen toegestaan waarbij de duur van het evenement maximaal 5 dagen per evenement per jaar bedraagt;
i. per evenement zijn maximaal 3 dagen voor op- en afbouw toegestaan;
j. het bezoekersaantal niet meer bedraagt dan 1500 personen tegelijkertijd aanwezig, mits voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen;
k. het geluidsvolume mag tijdens evenementen niet meer bedragen dan 80 db(a) op de dichtsbijzijnde geluidsgevoelige gevel;
l. op zondag is alleen muziekgeluid na 13.00 uur toegestaan. De eindtijd van de muziek tijdens een evenement is 23.00 uur. Op dagen waarop een vrije- of feestdag volgt kan deze tijd worden verlengd tot 01.00 uur. Tijdens de jaarlijkse kermis kan de eindtijd, op dagen waarop een doordeweekse dag volgt, worden verlengd tot 0.00 uur.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

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

#### 3.2.2 Bouwwerken die geen gebouw zijn

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

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

#### 3.2.3 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties

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

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

#### 3.2.4 Grotere gebouwen voor nutsvoorzieningen

In afwijking van artikel 3.2.2 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gebouwen worden gebouwd voor nutsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels.

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 $m^2$.
b. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

c. De goothoogte mag niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.2 voor de bouw van gebouwen voor spel- en verblijfsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 75 $m^3$;
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
c. De afstand van een gebouw tot de dichtstbijzijnde woning mag niet minder bedragen dan 50 m.

### 3.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

# Artikel 4 Tuin

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

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

### 4.2.2 Bouwwerken die geen gebouw zijn

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van wat er onder a staat, mag de bouwhoogte:
    1. van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m;
    2. van erf- en terreinafscheidingen, die een afscheiding vormen van de openbare weg of ander openbaar gebied, niet meer bedragen dan 1 m, waarbij geldt, dat laatstgenoemde bouwhoogte op een afstand van meer dan 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer mag bedragen dan 1,80 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en achter de voorgevel niet meer dan 4 m.

## 4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

## 4.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

# Artikel 5 Verkeer - Verblijf

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
b. erven, pleinen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
g. voorzieningen voor afvalinzameling en openbaar vervoer;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen;
j. er zijn maximaal 6 (meerdaagse) vergunningplichtige evenementen toegestaan waarbij de duur van het evenement maximaal 5 dagen per evenement per jaar bedraagt;
k. per evenement zijn maximaal 3 dagen voor op- en afbouw toegestaan;
l. het bezoekersaantal niet meer bedraagt dan 1500 personen tegelijkertijd aanwezig, mits voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen;
m. het geluidsvolume mag tijdens evenementen niet meer bedragen dan 80 db(a) op de dichtsbijzijnde geluidsgevoelige gevel;
n. op zondag is alleen muziekgeluid na 13.00 uur toegestaan. De eindtijd van de muziek tijdens een evenement is 23.00 uur. Op dagen waarop een vrije- of feestdag volgt kan deze tijd worden verlengd tot 01.00 uur. Tijdens de jaarlijkse kermis kan de eindtijd, op dagen waarop een doordeweekse dag volgt, worden verlengd tot 0.00 uur.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd voor de in artikel 5.1 genoemde doelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

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

### 5.2.2 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinsallaties

In afwijking van artikel 5.2.1 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 $m^{2.}$
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

## 5.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

# Artikel 6 Wonen - Woongebouwen

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Algemeen

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

### 6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De bouwhoogten van hoofdgebouwen en andere gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.

### 6.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

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

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

## 6.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

## 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.1 en worden toegestaan dat de gebouwen in ondergeschikte mate worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen voor bewoners van deze gebouwen en van bewoners in de omgeving, mits voorzien kan worden in de extra parkeerbehoefte, die deze voorzieningen met zich brengen.

## 6.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

# Artikel 8 Algemene bouwregels

## 8.1 Ondergronds bouwen

### 8.1.1 Ondergrondse bouwwerken

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

### 8.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 8.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

## 8.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

### 8.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

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

a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met niet meer dan 2 m overschrijden, mits:
    1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
    2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de voorgevel;
    3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers,

luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

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

#### 8.2.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 8.2.1 onder a2 en toestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt dan 75% van de voorgevel van het woonhuis.
b. voor andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 8.2.1, mits:
    1. de bouwgrens met niet meer dan 2,5 meter wordt overschreden;
    2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
    3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

### 8.3 Parkeervoorzieningen

#### 8.3.1 Medebestemming voor parkeervoorzieningen

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn, voor zover dit niet reeds is aangegeven, tevens bestemd voor parkeervoorzieningen.

#### 8.3.2 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op wat er geregeld is voor de voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

a. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op de situatie ter plaatse. De afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - moet minstens 3,50 bij 5,00 m bedragen.
c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

#### 8.3.3 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 8.3.2 Bouwregels voor parkeervoorzieningen sub a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

# Artikel 9 Algemene gebruiksregels

## 9.1 Verboden gebruik

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

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

## Artikel 10 Afwijken van de bouwregels algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

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

# Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

## Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Meester Gielenplein Berghem - 2021.

# Bijlagen bij de regels

# Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

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

| | rubriek | aan huis gebonden activiteiten |
|---|---|---|
| 1 | **Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening** | - huisartsenij,<br>- psychologie,<br>- psychiatrie,<br>- fysiotherapie en bewegingsleer,<br>- voedingsleer en voedingsadvies,<br>- mondhygiëne,<br>- tandheelkunde,<br>- logopedie,<br>- orthopedagogie,<br>- verloskunde,<br>- alternatieve geneeswijze,<br>- diergeneeskunde |
| 2 | **Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening** | - notaris,<br>- advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur,<br>- accountant en belastingconsulent,<br>- assurantie- en verzekeringsbemiddeling,<br>- exploitatie en handel in onroerende zaken,<br>- hypotheekadviseur en financieel adviseur<br>- tolk/vertaler |
| 3 | **Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf** | - (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf<br>- hoedenmaker<br>- (muziek)instrumentenmaker<br>- kaarsenmaker<br>- lijstenmaker<br>- vervaardiging munten<br>- vervaardiging sieraden<br>- kunstschilder (met atelier)<br>- fotograaf |
| 4 | **Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek** | - reclame ontwerp<br>- grafisch ontwerp<br>- architectonisch ontwerp<br>- stedenbouwkundig ontwerp<br>- tuin- en landschapsontwerp<br>- computerservice en informatietechnologie<br>- maatschappij- en geestesw etenschappelijk onderzoek |
| 5 | **Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend** | - kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en en ander zonder bewerking of verwerking van stofffen, voorwerpen of materialen)<br>- kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis) |
| 6 | **Eenmans-reparatie-/ verhuurbedrijf** | - uurwerkreparatiebedrijf<br>- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf<br>- reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur)<br>- reparatie van muziekinstrumenten |

| | | |
|---|---|---|
| **7** | **Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven** | - kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel)<br>- schoonheidsspecialist<br>- manicure<br>- pedicure<br>- sportmassage<br>- hondentrimmer<br>- taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, niet meer dan één auto)<br>- begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium)<br>- decorateur<br>- privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taalllessen) |
| **Uitsluitingen.**<br>**Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:** | | - groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk<br>- buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen<br>- opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen<br>- reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen<br>- detailhandel |