Bestemmingsplan

Obrechtstraat/Palestrinastraat Oss – 2024

Toelichting

Gemeente Oss,
23 mei 2024

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding ... 4
1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Plangebied ... 4
1.3 Geldend bestemmingsplan ... 5
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie ... 9
2.1 Ontstaansgeschiedenis ... 9
2.2 Bedrijventerrein Euterpelaan en omgeving ... 10
2.3 Bestaande situatie Obrechtstraat/Palestrinastraat (plangebied) ... 14
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie ... 20
3.1 Euterpepark ... 20
3.2 Beoogde situatie Obrechtstraat/Palestrinastraat (plangebied) ... 23
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader ... 31
4.1 Wettelijk kader ... 31
4.2 Rijksbeleid ... 33
4.3 Provinciaal beleid ... 34
4.4 Gemeentelijk beleid ... 37
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten ... 49
5.1 Natuur ... 50
5.2 Archeologie en Cultuurhistorie ... 54
5.3 Mobiliteit en parkeren ... 58
5.4 Water ... 61
5.5 Defensie ... 64
5.6 Milieuaspecten ... 65
5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.) ... 82
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels ... 83
6.1 Algemeen ... 83
6.2 Regels ... 83
Hoofdstuk 7 Handhaving ... 86
7.1 Beleidskader ... 86
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma ... 86
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht ... 86
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid ... 88
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 89
9.1 Omgevingsdialoog ... 89
9.2 Vooroverleg ... 89
9.3 Inspraak ... 89
9.4 Zienswijzen ... 90

BIJLAGEN

Bijlage 1 | Aeriusberekeningen + notitie
Bijlage 2 | Quickscan flora en fauna
Bijlage 3 | Nader onderzoek natuur
Bijlage 4 | Verkeersstromenonderzoek
Bijlage 5 | Digitale watertoets
Bijlage 6 | Akoestisch onderzoek
Bijlage 7 | Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 8 | Externe Veiligheidsonderzoek

Bijlage 9 I Onderzoek naar trillingshinder
Bijlage 10 | aanmeldnotitie mer
Bijlage 11 | Verslag omgevingsdialoog

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van Obrechtstraat 1 t/m 3 - 11 t/m 23 en Palestrinastraat 10 t/m 26 in Oss, gelegen op het bedrijventerrein Euterpelaan, zijn voornemens om hun gronden te transformeren naar een gebied met zowel woningen als ruimten voor met 'Wonen' verenigbare andere functies (werken en voorzieningen). Concreet is het planvoornemen om de bestaande opstallen te slopen en op de vrijkomende gronden nieuwe bebouwing voor 281 woningen en 4575 m2 aan ruimte voor werken en voorzieningen te realiseren.

De te realiseren woningen zijn grotendeels van het type 'appartement' (227). Ook is een aandeel grondgebonden woningen (37) en maisonnettes (17) voorzien. Het werken en de voorzieningen zijn divers van karakter, het is de bedoeling ruimte te bieden aan kleine en middelgrote bedrijven, commerciële-, dienstverlenende-, maatschappelijke- en gezondheidsfuncties, sport, horeca en kantoren. Verder is het de bedoeling om de vigerende hoeveelheid vierkante meters aan detailhandel in de nieuwe situatie te behouden. Een en ander inpasbaar binnen de lichte bedrijfs- c.q. milieucategorieën.

Onderdeel van het planvoornemen is verder de realisatie van nieuwe openbare ruimte, waarbinnen ruimte is voor verblijven, wandelen en fietsen. Hiervoor wordt bestrating, groen en water aangelegd. Parkeren gebeurt aan de randen van het plangebied en in de te realiseren parkeerkelder. Om het plangebied met de auto te kunnen bereiken en verlaten is een nieuwe ontsluiting aan de Palestrinastraat voorzien, de rechtstreekse ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Euterpelaan verdwijnt.

Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan Oss 2013'. Om het planvoornemen mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan is daarvoor opgesteld.

1.2 Plangebied

De locatie waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is gelegen op de hoek van de Euterpelaan met de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. Het plangebied is op deze wegen niet direct ontsloten, dat gebeurt via de Obrechtstraat en Palestrinastraat.

Het plangebied wordt begrensd door aan de noordoostzijde de Doctor Saal van Zwanenbergsingel, aan de zuidoostzijde door de Euterpelaan, aan de zuidwestzijde door de Palestrinastraat en aan de noordwestzijde door perceel kadastraal bekend sectie E, nummer 5438 (Palestrinastraat 8), perceel kadastraal bekend sectie E, nummer 6434 (Obrechtstraat 43 t/m 43J) en perceel kadastraal bekend sectie E, nummer 6057 (Obrechtstraat 25 t/m 39).

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Oss, sectie E, nummers 3478, 6513, 6983, 6982 en 6512 gedeeltelijk. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 21.869 m2. Op de afbeelding hieronder is de locatie (plangebied) met een rode omlijning op de luchtfoto aangeduid.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is: ‘Bedrijventerrein Euterpelaan Oss - 2013’, vastgesteld op 4 juni 2015.

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen ‘Gemengd – 1’, ‘Verkeer-Verblijf’ en ‘Groen’.

De bestemming ‘Gemengd – 1’ is bedoeld voor de buitenste schil van het bedrijventerrein Euterpelaan. Binnen deze schil is een diversiteit aan functies toegestaan. De volgende functies zijn ter hoogte van het plangebied, waar de aanduidingen ‘gezondheidszorg’, ‘jeugdopvang’, ‘specifieke vorm van detailhandel – consumentenvuurwerk’ en ‘specifieke vorm van detailhandel – fietsen’ gelden, rechtstreeks toegelaten:

Functies	Toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	Toegestaan op de verdiepingen van een gebouw
Detailhandel in: -ABC-goederen; -autoaccessoires in combinatie met inbouw; -grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, zonwering, tenten, vijvers, tuinhuisjes en zwembaden;	ja	ja

-de vorm van een bouwmarkt; -in keukens, badkamers, tegels en sanitair, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 1000 m2 mag bedragen; -detailhandel als nevenactiviteit bij verhuurbedrijven voor bouwgereedschappen en bouwbenodigdheden; -productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat het een nevenactiviteit dient te zijn bij bedrijfsactiviteiten in de vorm van productie en/of installatie en tevens dat het verkoopvloeroppervlak in de vorm van een showroom ten hoogste 250 m2 mag bedragen; -fietsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – fietsen’; -consumentenvuurwerk uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detialhandel – consumentenvuurwerk’ met dien verstande dat maximaal 10.000 kg is toegestaan.		
Cultuur en ontspanning	ja	ja
Kantoren	ja	ja
Dienstverlening	ja	ja
Maatschappelijk	ja, met dien verstande dat: - gezondheidszorg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' - theorieonderwijs niet is toegestaan maar praktijkonderwijs wel; - jeugdopvang en kinder- en naschoolse opvang uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang'	nee
Bedrijven genoemd in de categorieen 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn uitgesloten.	ja	ja
Parkeervoorzieningen	ja	nee

en voorts voor de volgende functies:

a. nutsvoorzieningen;

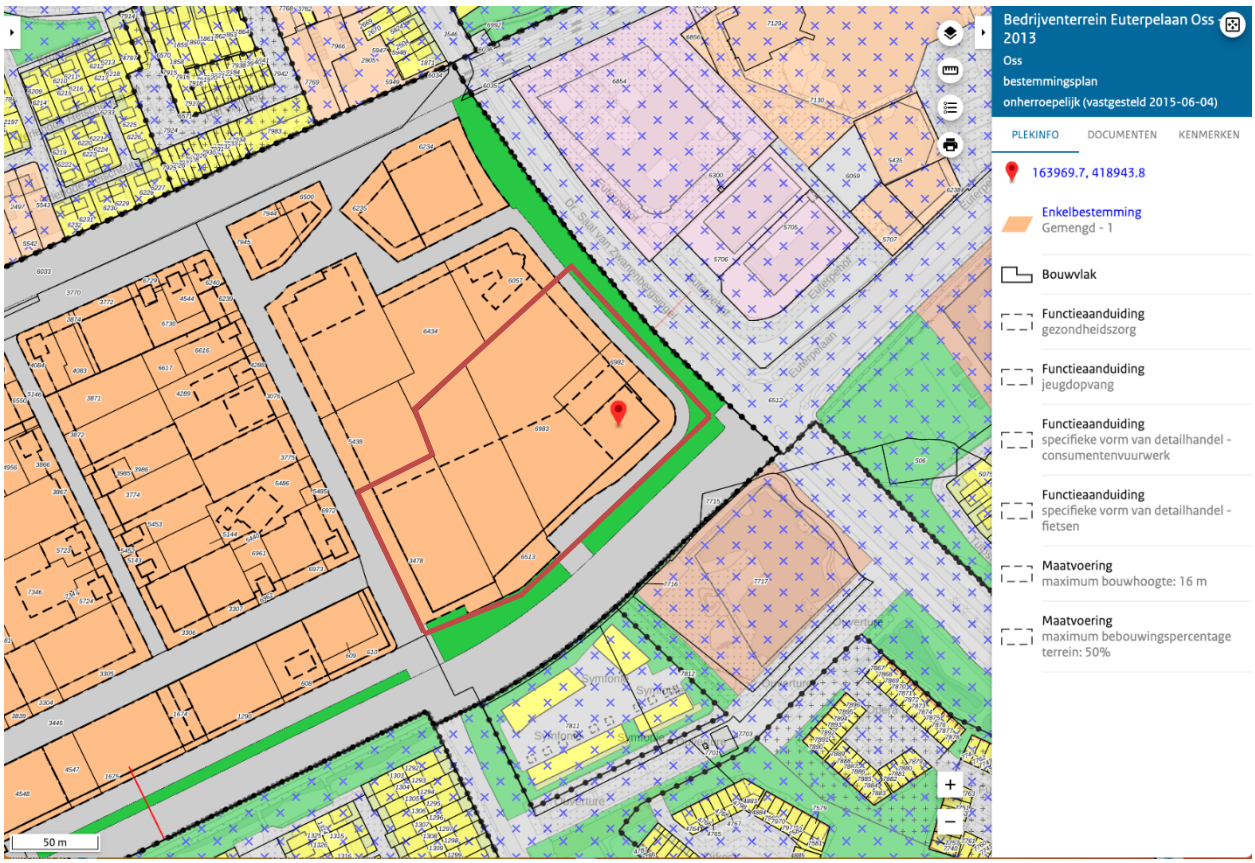
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Afgestemd op de bestemmingsdoeleinden mogen binnen het bouwvlak gebouwen tot een bouwhoogte van 16 meter worden gebouwd. Daarbij geldt een maximaal bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak van 50%.

De gronden met de bestemming ‘Verkeer-Verblijf’ zijn bedoeld 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 kunstobjecten;
g. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn bedoeld 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 ten behoeve van de functies genoemd onder b, c, d en e tot een oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied opgenomen. De ligging van het plangebied is hierop met een rode omlijning aangeduid.



Het planvoornemen kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken is daarom een bestemmingsplanherziening nodig. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan ‘Obrechtstraat/Palestrinastraat Oss – 2024’ verliest het vigerende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Euterpelaan Oss - 2013’ binnen het plangebied, haar rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Oss dankt zijn ontstaan en vroegste ontwikkeling aan zijn ligging: op de grens tussen de rivierkleigronden langs de Maas en de hogere zandgronden in het zuiden. De variatie van bodemtypen, de beschikbaarheid van water en hout en de aanwezigheid van voedselbronnen (vis, wild, planten) maakten deze omgeving tot een aantrekkelijke vestigingsplaats. Tot aan het einde van de veertiende eeuw ontwikkelde het dorp Oss zich onbegrensd. Radiale uitvalswegen verbonden Oss met de omringende dorpen. De verlening van stadsrechten en de aanleg van een omwalling en stadsrechten leidden tot een abrupte overgang tussen stad en het platteland. Vanaf dat moment vond de stedelijke groei vooral door verdichting binnen de stad plaats. De nieuwe status bezorgde Oss privileges en een belangrijke regionale centrumfunctie. De belangrijkste handelsroutes kwamen samen op de Heuvel. De Heuvel ontwikkelde zich tot het centrale marktplein. In de luwte hiervan kwam het religieuze centrum tot stand. Kenmerkend is dat het stratenpatroon van deze periode nog steeds herkenbaar is in de huidige plattegrond.

In de negentiende eeuw boden het dempen van de stadsgracht, het slechten van de wallen en het slopen van de poorten ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De industrialisatie deed zijn intrede en daarmee nam ook de bevolking toe. De stad veranderde van een agrarische naar een industriële samenleving. Het stadsbeeld wijzigt ingrijpend. De spoorlijnen en de daaraan gelegen industrieën vormden de meest in het oogspringende nieuwe ruimtelijke structuurelementen. De fabrieken ontwikkelden zich vanuit bestaande panden en vulden geleidelijk de open agrarische ruimte aan de achterzijden. Het historische stratenpatroon bleef in grote lijnen gehandhaafd. Fabrieksterreinen vormden omheinde enclaves in de stad. Fabrikanten bouwden hun villa’s aan de Molenstraat. Woningbouw vond plaats door verdichting in de historische stadskern, verdichting in de oksels van het bestaande wegenpatroon en als lintbebouwing langs de radiale wegen en de oude landweggetjes rond de stad. Naast de industriële enclaves ontstonden ook religieuze enclaves. De kloosters met de daaraan verbonden instellingen voor onderwijs en zorg manifesteerden zich als monumentale bakens in de stad. De enclaves omzomen de oude stad, maar voegen nauwelijks nieuwe structuur toe aan de stad. Wel verschuift het bestuurlijk en representatief zwaartepunt van de stad naar de Molenstraat en Spoorlaan.

Na de tweede wereldoorlog ging Oss de tweede fase van industrialisatie in. Bestaande bedrijven breidden uit maar ook veel nieuwe bedrijven kwamen naar Oss. De bevolking groeit snel. De enorme woningnood leidde tot de aanleg van grootschalige woonwijken. Omdat in de historische kern van Oss sprake was van een verkeerscongestie, onvoldoende openbare ruimte en een gebrek aan allure werd de Raadhuislaan aangelegd. Hier kwam een nieuw cultureel en bestuurlijk centrum tot ontwikkeling. De auto kreeg vrij baan in een stelsel van lanen met daaraan gekoppelde parkeerterreinen rondom het centrum. Het historische, multifunctionele centrum veranderde in een stedelijk winkelcentrum voor voetgangers. Om dit allemaal mogelijk te maken, werd de oude structuur van de stad doorsneden. Diverse fabriekscomplexen werden gesloopt. Ook verdwenen markante gebouwen uit het straatbeeld.

In de jaren ‘70 kreeg de stadsvernieuwing vorm. De stadsontwikkeling verschoof van radicale naar behoedzame ingrepen in samenspraak met de bewoners. Naast winkelen en werken moest er ook ruimte zijn om te wonen. Het aanleggen van de grootschalige verkeersstructuur werd gestopt en fabriekscomplexen werden woonbuurten, zoals Boschpoort en later ook het Berghkwartier. De wijk ‘Ruwaard’ werd ontwikkeld inclusief bedrijventerrein Euterpelaan. Tegelijkertijd kregen bedrijventerreinen Landweer en Danenhoef vorm en werd te noorden van Oss de haven aangelegd waar de eerste contouren van bedrijventerrein Elzenburg verrezen.

In de jaren 80 kwam de wijk Ussen erbij. Eind jaren 90 werd bedrijventerrein Euterpelaan, o.a. ter hoogte van het plangebied, verder werd uitgebreid richting de Doctor Saal van Zwanenbergsingel. Eind 2003 was het bedrijventerrein Euterpelaan bijna volledig verdicht tot wat het terrein nu is.

2.2 Bedrijventerrein Euterpelaan en omgeving

Bedrijventerrein Euterpelaan grenst pal aan de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen en maakt in zijn ruimtelijke positionering onderdeel uit van de ‘centrale spoorzone’ van Oss. De ‘centrale spoorzone’ van Oss is een gebied dat een scheg vormt met een breed pallet aan programma en functies dat opgespannen is tussen Amsteleind en Oss Centraal. Het programma binnen deze scheg omvat o.a. medische zorg, drie middelbare scholen, twee basisscholen, twee religieuze centra waaronder de protestantse kerk, een dansacademie, het zwembad en bedrijventerrein Euterpelaan. De spoorzone in dit deel van Oss kent daarmee een hoge mate van gebruik en dynamiek.

Bedrijventerrein Euterpelaan heeft een gemêleerd karakter. Er is zowel lichtere als zwaardere bedrijvigheid gevestigd, er zijn woon-werkpercelen, logistiek, perifere en grootschalige detailhandel, maatschappelijke functies, leisure, sport, gezondheidszorg en dienstverlening.

De bebouwing op het bedrijventerrein stamt voor 3/4de uit de jaren ‘70 en ’80 van de vorige eeuw en voor 1/4de uit begin van deze eeuw. Hier en daar zijn door de jaren heen percelen/panden samengevoegd en vernieuwd. Hoewel deze panden in combinatie met enkele oudere panden weliswaar een meer gemêleerd straatbeeld opleveren, is het algehele karakter van het bedrijventerrein sober, versteend en verouderd. Het eigendom is zeer gefragmenteerd. De openbare ruimte is aan slijtage onderhevig en nodigt niet uit tot ontmoeting en/of verblijf.

2.2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het bedrijventerrein ligt ingebed tussen het spoor en woonwijken, die voornamelijk in de jaren ’70 van de vorige eeuw zijn ontwikkeld. Het bedrijventerrein zelf heeft een orthogonale opzet die haaks op de spoorlijn staat. De kavel- en plotstructuur ontlenen hun vorm niet aan de historische onderlaag, maar zijn opgezet vanuit een functioneel gedachtegoed. Ter hoogte van de Obrechtstraat, in de noordoostelijke hoek van het bedrijventerrein, vormt de oude niet-orthogonale laanstructuur nog een relict uit de periode van voor de ontwikkeling van het gebied.

De hoogteopbouw van zowel het bedrijventerrein als de omliggende woonwijken is relatief monotoon, een enkele uitzondering daar gelaten. Een beperkt aantal doorzichten borgen de visuele connectiviteit van het bedrijventerrein met de omgeving.

Het bedrijventerrein heeft een aantal zones met een eigen beeldmerk en identiteit. De oostkant (zone 4) wordt gevormd door grote bedrijfskavels met kloeke bebouwing. Het beeld aan de spoorzijde (zone 1) vertaalt zich daarentegen naar kleinschalige individuele woon/werk kavels met bedrijfsgebouwen op het achterterrein. De woonbebouwing in deze eerste lijn aan het spoor, kenmerkt zich voornamelijk door laagbouw (1-2 lagen met kap). Het kerngebied (zone 2) wordt gekenmerkt door een sterke dynamiek in kavel-/korrelgrootte. Delen van het kerngebied zijn door de jaren heen aan elkaar gekleid tot grootschaligere kavels. Aan de Euterpelaan (zone 3) wordt het beeld gedomineerd door een reeks aaneengeschakelde platte volumes, die de weg flankeren. De voornamelijk lage, platte dozen variëren van 1 tot 2 lagen met een accent richting de bocht naar de Gerbrandylaan.

2.2.2 Functionele karakteristiek

Bedrijventerrein Euterpelaan huisvest een breed pallet aan functies, variërend van (bedrijfs)woningen tot aan bedrijfsmatig georiënteerde functies als logistiek, industrie en ambacht alsmede leisure, zorg, sport, dienstverlening en maatschappelijke functies. Er is geen sprake van een duidelijke clustering van functies, maar meer van een ‘confetti aan bedrijvigheid in een rommelige ruimte’.

2.2.3 Ontsluiting

Het bedrijventerrein Euterpelaan is omringt door infrastructuren. Aan de noordzijde ligt de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen. De Gerbrandylaan ligt ten westen en loopt over naar de Euterpelaan die het gebied aan de zuidzijde begrenst en een ontsluitingsfunctie heeft voor de wijk. Verder wordt het gebied aan de oostkant begrenst door de Doctor Saal van Zwanenbergsingel, onderdeel van de hoofdverkeersstructuur van Oss. Aanpalend aan de inkadering van infrastructuren, wordt het plangebied omringd door woonwijken die voornamelijk in de jaren ’70 zijn ontwikkeld en een lage dichtheid kennen.

<u>Bereikbaarheid per fiets</u>

Parallel aan de Euterpelaan ligt de snelfietsroute (F59) van waaraf het bedrijventerrein te bereiken is. Rondom het plangebied is sprake van een fijnmazig fietsnetwerk dat het plangebied met omliggende woonwijken verbindt.

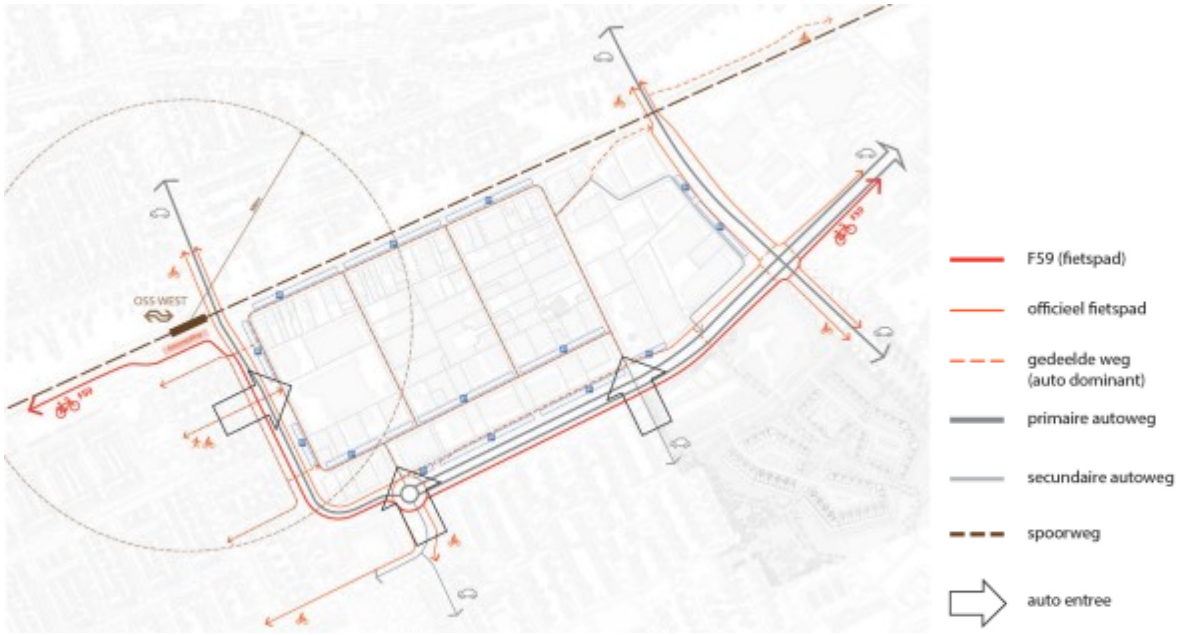
<u>Bereikbaarheid per auto</u>

Met de auto is het bedrijventerrein te bereiken via vier entrees:

- Corellistraat;
- Rossinistraat;
- Palestrinastraat;
- Obrechtstraat.

Omdat er geen doorgaande routes door het plangebied lopen is het plangebied relatief verkeersluw. Het verkeer binnen het bedrijventerrein is voornamelijk bestemmingsverkeer. Het hoofdnetwerk binnen het bedrijventerrein wordt gevormd door een 2-tal verkeerslussen; [1] de lus Corellistraat, Rossinistraat, Palestrinastraat en Willaertstraat en [2] de lus Obrechtstraat, Palestrinastraat.

Bereikbaarheid per OV
Aan de westzijde van bedrijventerrein Euterpelaan ligt station Oss-West en aan de oostzijde station Oss-Centraal.



2.2.4 Groen en water

Het bedrijventerrein heeft weinig tot geen kwalitatief groen. Op wat bestaande bomen na is het gebied kil en versteend. Klimatologisch gezien voldoet het gebied niet aan gestelde ambities om o.a. opwarming tegen te gaan, micro klimaat en biodiversiteit te verbeteren. Ruimte om water te bufferen en/of te laten infiltreren is er niet of nauwelijks aanwezig.

2.3 Bestaande situatie Obrechtstraat/Palestrinastraat (plangebied)

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van bedrijventerrein Euterpelaan (zone 4) en is omsloten door de Doctor Saal van Zwanenbergsingel, Euterpelaan, Palestrinastraat en achterkanten van moderne (hoofdzakelijk) kantoorpanden aan de Obrechtstraat. Het plangebied ligt op een markante plek en beslaat qua oppervlakte een groot gedeelte van het totale bedrijventerrein (ongeveer 10%).

2.3.1 Ruimtelijke karakteristiek

In het plangebied is deels sprake van bebouwing uit de jaren ’70 van de vorige eeuw en deels van rondom de eeuwwisseling. De meeste bebouwing in het plangebied is daarmee ten opzichte van de rest van het bedrijventerrein relatief jong.

De bebouwing uit de jaren ’70 betreft een voormalige school met gymzaal. Het gaat om typische jaren ’70 architectuur. Onderdeel van deze bebouwing is een koepelvormig gebouw, vroeger in gebruik als aula. Deze bebouwing is georiënteerd op de Palestrinastraat.

De bebouwing van rond de eeuwwisseling is moderner. Voor het totale bedrijventerrein is deze bebouwing een van de meest representatieve. De bebouwing is als een carré gepositioneerd rondom een gezamenlijk binnenterrein waar het laden/lossen en parkeren plaatsvindt. De oriëntatie van de bebouwing is gericht op de Doctor Saal van Zwanenbergsingel en Euterpelaan.

De afbeeldingen hieronder laten de huidige situatie ter plaatse zien.

Luchtfoto met plangrens (roodomlijnd)

Doctor Saal van Zwanenbergsingel richting Euterpelaan

Kruising Saal van Zwanenbergsingel met Euterpelaan

Euterpelaan

Euterpelaan

Euterpelaan

Kruising Euterpelaan met Obrechtstraat

Kruising Euterpelaan met Palestrinastraat

Palestrinastraat

Palestrinastraat

2.3.2 Functionele karakteristiek

De bebouwing in het plangebied is in eigendom van dezelfde eigenaar, die de bebouwing aan verschillende individuele ondernemers verhuurt. De verhuurbare oppervlakten verschillen in grootte (30 m2 t/m 2400 m2) en type (lage en hoge plafondhoogte, begane grond of verdieping, veel of weinig ramen, al dan niet bereikbaar om grootschalig te laden en lossen). Het gaat om ruimten bruikbaar voor kantoren al dan niet met baliefunctie, werkplaats, showroom, fitness of andere typen van sport, maatschappelijke functies en leisure. Enkele gebouwdelen zijn sinds de oplevering gevuld, andere zijn met tussenpozen gevuld of nooit in gebruik geweest.

De invulling van het plangebied is nu enkele jaren functioneel gezien grotendeels gevuld met sport (3400 m2) en maatschappelijke functies (3300 m2). Verder is de locatie gevuld met leisure (2000 m2), kantoren (1500 m2), detailhandel (1400 m2) en overige functies (2100 m2) en staat er nog een substantieel deel leeg (2300 m2).

2.3.3 Ontsluiting

Het plangebied wordt op dit moment ontsloten via de T-splitsing van de Obrechtstraat met de Euterpelaan en rechtstreeks op de Palestrinastraat. Zowel de Obrechtstraat als Palestrinastraat zijn voorzien van een trottoir voor voetgangers. Gemotoriseerd verkeer maakt gezamenlijk met fietsend verkeer gebruik van de straat.

2.3.4 Groen en water

Groen

In en om het plangebied is groen aanwezig. Het gaat om een strook van gras met bomen tussen de Obrechtstraat en de Doctor Saal van Zwanenbergsingel/Euterpelaan, blokhagen van beuk verspreid over het plangebied en diverse bomen aan de rand van het plangebied nabij de Palestrinastraat: een viertal acacia's, twee berken, twee acers en één catalpa.

Water

Binnen en rondom het plangebied liggen geen waterlopen. Ook is er geen oppervlaktewater aanwezig.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Euterpepark

3.1.1 Gebiedsconcept Euterpepark Oss

De gemeenteraad van Oss heeft op 27 januari 2022 het Gebiedsconcept Euterpepark Oss vastgesteld. Het gaat hier om een gebiedsvisie waarmee de gemeente haar ambities heeft vastgelegd om het bedrijventerrein Euterpelaan ingrijpend te gaan transformeren. Tot de vertrekpunten voor deze visie behoort dat een groot deel van het huidige terrein verouderd is en er zwaardere bedrijven zijn gevestigd, die daar eigenlijk niet (meer) op hun plek zijn. Voor deze bedrijven is het moeilijk om groeiambities te realiseren vanwege de kleine kavels. De trend op dit moment is dat grotere bedrijven wegtrekken, met als belangrijkste voorbeeld Dalco. Het economische zwaartepunt van Oss bevindt zich aan de Weg van de Toekomst; dit zijn de gebieden om te groeien als bedrijf. Dit betekent een vernieuwingsopgave voor bedrijventerrein Euterpelaan. Daarnaast is binnen het bedrijventerrein, met zowel woon- als werkpercelen, de component wonen ondergeschikt, terwijl daar in Oss juist veel vraag naar is.

Sinds 2011 wordt er al gesproken over een revitalisering van het bedrijventerrein Euterpelaan, maar dienden zich nog geen concrete plannen aan bij de gemeente Oss. In 2018 kwam er schot in de zaak toen er een initiatiefplan kwam voor in eerste instantie de locatie van de laboratoriumschool en later de locatie aan de Obrechtstraat/Palestrinastraat. Beide initiatiefplannen zijn meegenomen in de totaalvisie voor het beoogde Euterpepark, zoals dat nu op tafel ligt.

Met het vaststellen van de gebiedsvisie bevestigt de gemeente dat het toevoegen van een hoogwaardig programma van woon- en werkfuncties, naast ruimtelijke kwaliteit, essentieel zijn voor de toekomst van Euterpepark. De beoogde – en door de gemeente Oss ook gewenste - transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied zal geleidelijk plaatsvinden. De gebieds- c.q. ontwikkelvisie is dan ook vastgesteld voor de langere termijn. Een toekomstperspectief dat verandering mogelijk maakt en zelfs stimuleert.

Een nadere uiteenzetting van de gebiedsvisie Euterpepark is opgenomen in navolgende subparagrafen en in paragraaf 4.4 ‘Gemeentelijk beleid’.

3.1.1 Ruimtelijke karakteristiek

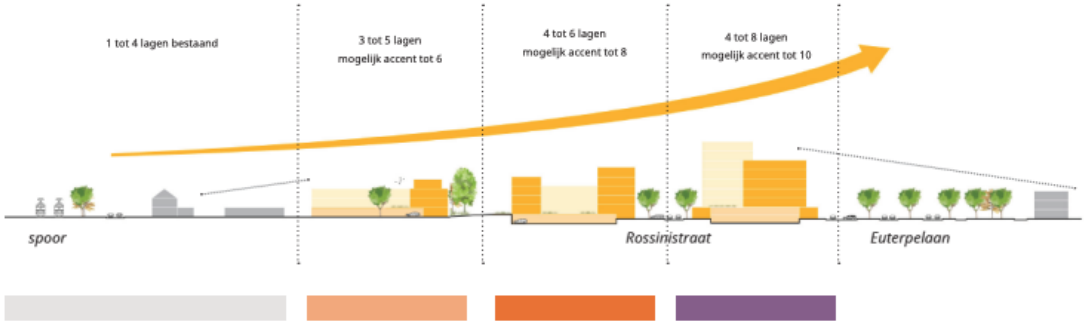
De gebiedsvisie voor het Euterpepark is geen blauwdruk voor hoe het gebied er over 20 jaar uit moet komen te zien. De visie geeft geen eindbeeld, maar een handelingsperspectief voor transformatie. Zo wordt in de visie een streefbeeld geschetst van een gebied dat zich binnen een raamwerk van vastgestelde ambities en uitgangspunten ontwikkelt en vernieuwt. Samengevat is de gebiedsvisie een richtinggevend toekomstperspectief voor de transformatie naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied in Oss.

Ondanks dat de gebiedsvisie nog geen exacte verschijningsvorm bevat, biedt de visie wel inzicht in de voorgestane identiteit, korrel en globale programmering van het beoogde Euterpepark. Het voorgestane raamwerk vertrekt vanuit de huidige hoofdstructuur van het gebied. In dit raamwerk zijn onder andere de ontsluiting voor de auto en de entrees van het gebied vastgelegd.

<u>De Groene Loper</u>
Een bijzonder onderdeel van het raamwerk is ‘De Groene Loper’, de ruggengraat van het Euterpepark. Het gaat hier om een groen netwerk, ofwel een fijnmazig samenspel van verblijfsplekken, straatjes, pleinen, parken, plantsoenen, die het station Oss West en het Sibeliuspark op aantrekkelijke wijze met elkaar verbindt.

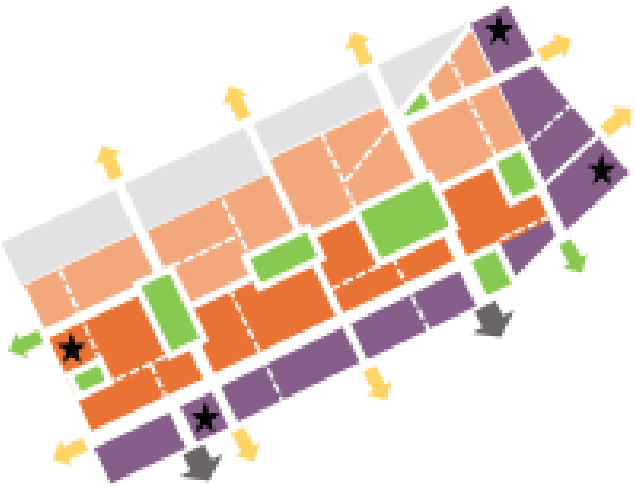
Bouwhoogte

Ten aanzien van de bebouwing in het Euterpepark is het huidige kleinschalige woonmilieu aan de spoorzone het vertrekpunt. Vanuit dit front volgt een subtiele hoogteopbouw die zich als apotheose uit aan de brede opzet van de Euterpelaan.



De hoogteopbouw - met enkele hoogteaccenten als uitzondering - volgt de maat, schaal en korrel van de in de visie opgenomen karaktergebieden (zie hiervoor paragraaf 3.1.3).

Ruimtelijke karakteristiek samengevat



3.1.2 Functionele karakteristiek

Voor het Euterpepark is het de bedoeling transformatie te realiseren naar een gebied waar het fijn werken én wonen is. Binnen het ruimtelijke raamwerk worden hiervoor in de gebiedsvisie voor het Euterpepark drie functionele zones c.q. karaktergebieden onderscheiden:

1. <u>De Stedelijke Etalage</u>
   Deze zone vormt de meest stedelijke en gemengde rand langs de Doctor Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan. In deze zone bevinden zich naast woon- en werkprogramma's ook publieke en commerciële voorzieningen. De bebouwing is georganiseerd in een plint met voorzieningen met daarop verticale volumes met woningen en kantoren. De bouwhoogte kan variëren van 4-8 bouwlagen. Hoogte-accenten zijn voorzien op de hoek van de Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan (landmark: afwijking in hoogte en uitbundig in architectuur) en bij de gebiedsentrees aan de Corellistraat, de Palestrinastraat, de Rossinistraat en de Obrechtstraat op de hoek met de oude historische Boschstraat.

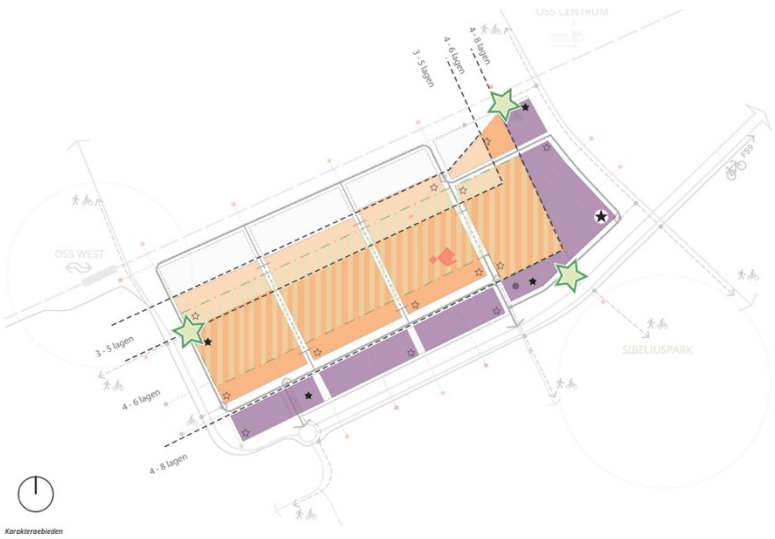
   Binnen Stedelijke etalage geldt:
   - alle plintfuncties zijn gericht op werken;
   - enkel gestapelde woonvormen.

2. <u>Kleinschalig Gemengd</u>
   Deze zone vormt het kerngebied van het Euterpepark. De kavels hebben een optimale maat om een divers programma van kleine en grotere gebouwen en blokken te huisvesten. Hoogtes is in dit kerngebied variëren tussen de 3 en de 6 lagen met uitzondering van incidentele accenten.

   Binnen Kleinschalig Gemengd geldt:
   - gestapelde en grondgebonden woonvormen wisselen elkaar af.

3. <u>De Willaertstraat zone</u>
   Deze zone bestaat voornamelijk uit bestaande woningen en kleinschalige bedrijven langs het spoor aan de Willaertstraat. In deze zone is de overwegende bouwhoogte beperkt tot circa 3 lagen. Ontwikkeling op deze locatie zal naar verwachting beperkt blijven, maar ook binnen deze zone is vernieuwing zeker denkbaar.

De positionering van de 3 zones, met inbegrip van de gewenste hoogteaccenten, is weergegeven op de afbeelding hieronder.



3.1.3 Wenkend perspectief: het nieuwe wonen en werken

Het Euterpepark zal zich op organische wijze en in meerdere opeenvolgende fasen ontwikkelen, waarbij het ‘verkleuren’ binnen het beoogde raamwerk dient plaats te vinden. Belangrijk is dat de in het raamwerk opgenomen doorwaadbaarheid geborgen blijft door het continueren van de groene loper c.q. de groene ruggengraat van Euterpepark. De in de gebiedsvisie opgenomen eerste (indicatieve) fasen van de voorgestane gebiedsontwikkeling zijn weergegeven op de afbeelding hieronder, gevolgd door het zogenoemde ‘Wenkend perspectief: het nieuwe wonen en werken’. Zoals uit de eerste afbeelding blijkt, maakt het voorliggende plan ‘Obrechtstraat/Palestrinastraat’ deel uit van fase 1 in de vorming van het Euterpepark.

indicatieve fase 1

indicatieve fase 2

indicatieve fase 3

3.2 Beoogde situatie Obrechtstraat/Palestrinastraat (plangebied)

3.2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Bijna alle bebouwing in het plangebied wordt gesloopt, alleen het koepelvormige gebouw wordt getransformeerd. De afbeelding hieronder geeft weer wat hiermee wordt bedoeld.

De sloop zal opgevolgd worden door nieuwbouw van meerdere bouwvolumes met verschillende bouwhoogten. De basis voor de concrete invulling van het plangebied is de gebiedsvisie voor het Euterpepark, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. Op de afbeelding hieronder is de plangrens weergeven op een uitsnede van (groene) onderlegger van de gebiedsvisie ter hoogte van het plangebied.

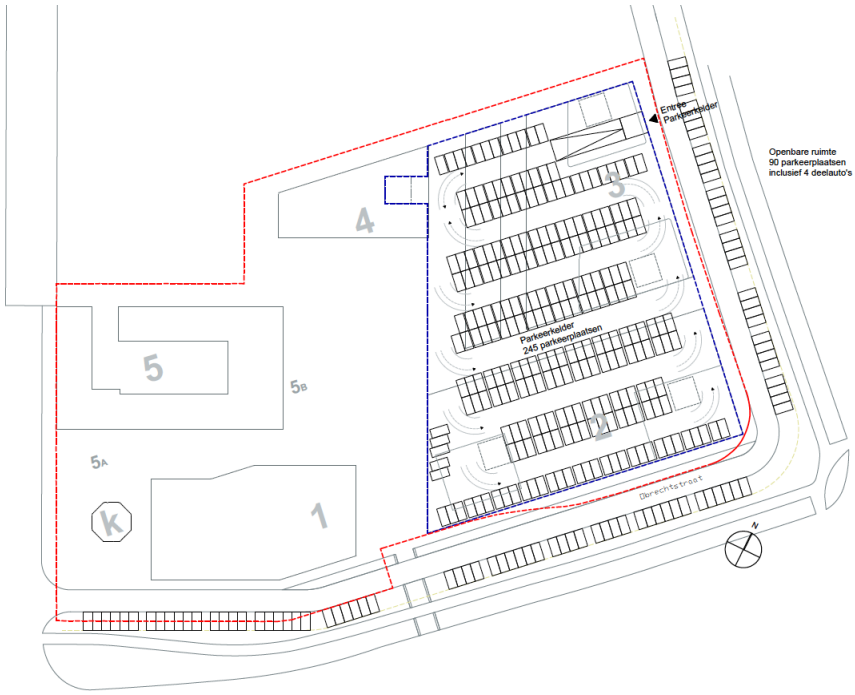
Op de afbeelding hieronder is de plangrens weergeven op een uitsnede van de onderlegger van de bouwhoogten/accenten en de karaktergebieden van de gebiedsvisie ter hoogte van het plangebied.

Bij de uitwerking van het planvoornemen zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten leidend geweest:
- Creëren van samenhangende bouwdelen c.q. -volumes;
- Creëren van straatniveau waar de menselijke maat centraal staat;
- Realisatie van groene loper door het plangebied met twee verblijfsruimten in de vorm van pocketparks;
- Opheffen bestaande ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ter plaatse van T-splitsing Euterpelaan/Obrechtstraat;
- Gemotoriseerd verkeer niet in het hart van het plangebied, maar aan de randen;
- Parkeren zoveel mogelijk ondergronds;
- Werken en voorzieningen in flexibele plinten en gestapelde woonvormen in de stedelijke etalage;
- Grondgebonden woningen in kleinschalig gemengd gebied;
- Realisatie van losstaande bouwdelen voor sociale woningbouw.
- Mogelijkheid tot gefaseerde realisatie.

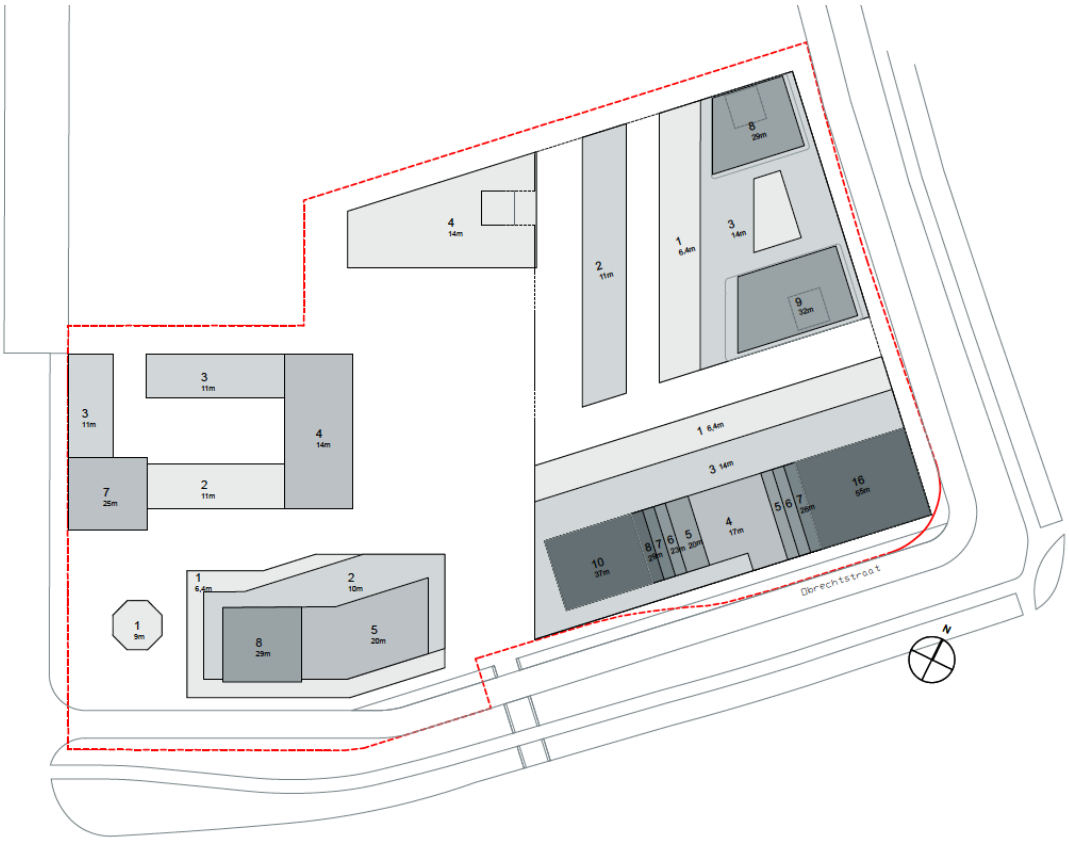
Dit heeft geresulteerd in een planvoornemen bestaande uit vijf nieuwe bouwvolumes met daarin 281 woningen (appartementen en grondgebonden) en een (bruto) vloeroppervlak van circa 4575 m2 voor werken en voorzieningen op de plinten en in het te transformeren koepelvormige gebouw. De bouwvolumes hebben meerdere voorkanten, welke gericht zijn naar de Doctor Saal van Zwanenbergsingel, Euterpelaan, Palestrinastraat, pocketparks en nieuwe straatjes in het plangebied. Op de afbeelding hieronder is deze ruimtelijke opzet zichtbaar.

Voor gemotoriseerd verkeer is het plangebied niet meer bereikbaar via de T-splitsing Obrechtstraat/Euterpelaan, maar is een nieuwe ontsluiting op de Palestrinastraat voorzien. De T-splitsing Obrechtstraat/Euterpelaan blijft als langzaamverkeersverbinding wel in stand. Voor dat doel wordt de T-splitsing als ‘Groene Loper’ ingericht.

In verband met o.a. parkeren zijn gebouw 2 en 3 voorzien van één doorlopende ondergrondse parkeerkelder welke bereikbaar is via een in-/uitrit onder gebouw 3. In de parkeerkelder is ruimte voor 245 parkeerplaatsen. Verder zijn langs de verlegde Obrechtstraat 90 parkeerplaatsen op maaiveldniveau geprojecteerd.

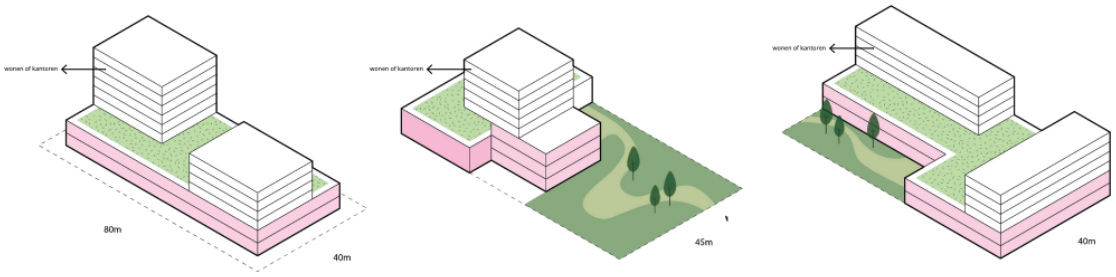


De nieuwe bouwvolumes kennen – conform de bedachte oplopende bouwhoogten en accenten in de visie voor het Euterpepark en rekeninghoudend met hoge plafonds (minimaal 1,5x een reguliere bouwlaag) in de stedelijke etalage - verschillende bouwlagen en -hoogten. Op de afbeelding hieronder is deze differentiatie weergegeven.



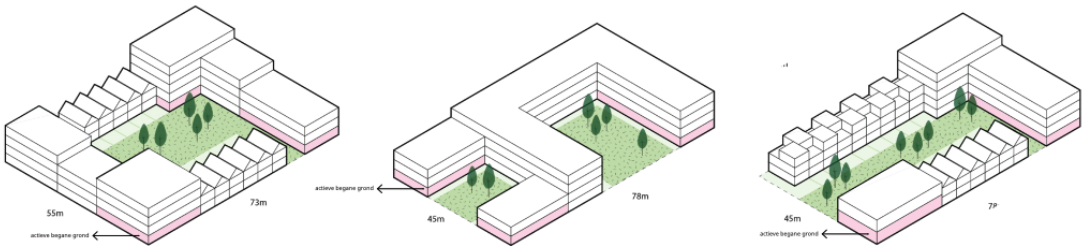
Getoetst aan de gebiedsvisie kan worden gesteld dat de basisopzet van het plan Obrechtstraat/Palestrinastraat in lijn is met de beoogde invulling van de verschillende typen planlocaties. In het plangebied gelden van de typologieencatalogus zoals opgenomen in de gebiedsvisie de typologieen ‘Stedelijke etalage’ en ‘Kleinschalig gemengd’.

Voor de Stedelijke Etalage is het de bedoeling dat werken en voorzieningen in de plint zijn gesitueerd met daar bovenop minder volumineuze/teruggelegen woongebouwen en verblijfsruimte. Deze beoogde opzet is op de afbeeldingen hieronder weergegeven.



Hieraan is bij de opzet van het plandeel in de Stedelijke etalage aangesloten.

Voor Kleinschalig gemengd geldt dat de functie van het gebied hoofdzakelijk ‘Wonen’ is. De beoogde opzet voor gebieden met deze typologie is op de afbeeldingen hieronder zichtbaar.



In het gedeelte van het plangebied dat in Kleinschalig Gemengd is gelegen zijn dan ook de beoogde grondgebonden woningen en meer kleinschalige appartementencomplexen geprojecteerd. De opzet van het planvoornemen sluit aan bij hetgeen voor deze gebieden in de visie is beoogd.

Wanneer de voorgenomen hoogteopbouw van het plan Obrechtstraat/Palestrinastraat wordt vergeleken met de in de gebiedsvisie voorgestane opbouw kan worden gesteld dat het plan in lijn is met de visie.

3.2.1 Functionele karakteristiek

De voorgenomen gebruiksfuncties binnen het plan Obrechtstraat/Palestrinastraat zijn wonen, werken en voorzieningen. Voor het werken en de voorzieningen geldt dat deze verenigbaar moeten zijn met de woningen in hetzelfde bouwvolume c.q. deel van het plangebied.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 281 woningen (appartementen en grondgebonden woningen) en in een bruto vloeroppervlak van in totaal circa 4575 m2 voor werken en voorzieningen.

Het werken en de voorzieningen zijn voorzien op de plint van de nieuwe bouwvolumes in met name de Stedelijke Etalage en in het te transformeren koepelvormige gebouw. Er zijn <u>geen</u> werken en voorzieningen voorzien op de verdiepingen van de bouwvolumes. De verdiepingen zijn bedoeld om te wonen, hier zijn dan ook appartementen voorzien. Het grootste deel van de appartementen is gelegen boven de voor werken en voorzieningen bedoelde plint in de Stedelijke Etalage. De grondgebonden woningen zijn gelegen in het gebied dat is getypeerd als Kleinschalig Gemengd, hier zijn ook op de begane grond enkele appartementen voorzien. Op de afbeelding hieronder is dit zichtbaar.

Blauw: werken en voorzieningen op de plint met appartementen op verdieping (uitgezonderd t.p.v. ‘k’);
Donkergeel: grondgebonden woning;
Lichtgeel: appartement op de begane grond.

Woningen
De te realiseren woningen zijn grotendeels van het type 'appartement' (227). Ook is een aandeel grondgebonden woningen (37) en maisonnettes (17) voorzien. De woningen betreffen zowel koop- als huurwoningen. Van deze woningen is 30% van het type sociale huur (84 stuks), 10% van het type middeldure huur (28 stuks), 40% van het type betaalbare koop tot de NHG-grens[1] (113 stuks) en 20% dure koop waarvoor geen maximum verkoopprijs geldt (56 stuks).

Met het planvoornemen wordt voorzien in een diversiteit aan woningen, sprake is van zowel grondgebonden typen als vele soorten appartementen. Het planvoornemen levert daarmee een brede bijdrage aan de Osse woningvoorraad en bedient een uiteenlopende doelgroep van woningzoekenden.

Werken en voorzieningen
Voor het werken en de voorzieningen is een divers karakter beoogd. Het is de bedoeling om ruimte te bieden aan kleine en middelgrote bedrijven, commerciële-, dienstverlenende-, maatschappelijke- en gezondheidsfuncties, sport, horeca, kantoren en detailhandel. Een en ander inpasbaar binnen de lichte bedrijfs- c.q. milieucategorieën.

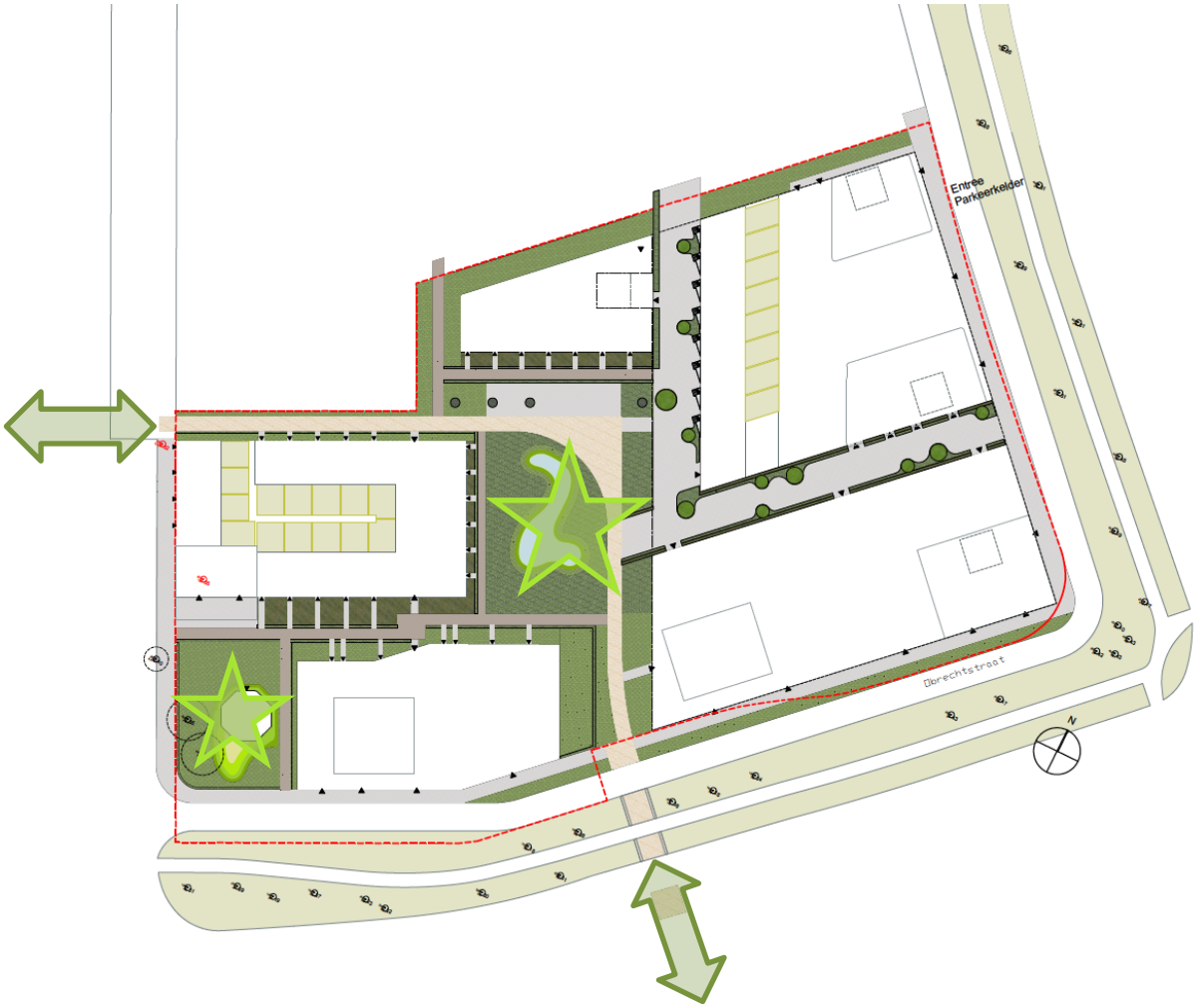
Daarbij geldt voor de functie detailhandel een maximum oppervlakte. In verband met deze functie is het de bedoeling om de vigerende hoeveelheid vierkante meters aan detailhandel in de nieuwe situatie te kunnen behouden. Het toevoegen van vierkante meters detailhandel is niet gewenst. Daarom wordt deze functie op 1400 m2 (huidige omvang fietsenwinkel) gemaximeerd en beperkt tot detailhandel in fietsen, verder is ondergeschikte en productiegebonden detailhandel van toepassing. Voor horeca zijn niet alle locaties in het plangebied geschikt, ook is het niet de bedoeling dit grootschalig toe te laten. Daarom is dit specifiek via aanduidingen geregeld op de plekken waar het passend is (in/nabij de pocketparks).

Groene ruggengraat
Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee pocketparks. Eentje centraal in het plangebied en eentje op de hoek van de Euterpelaan/Palestrinastraat. Beide pocketparks zijn op maaivelniveau voorzien. Het pocketpark centraal in het plangebied is verbonden met de door het plangebied lopende groene as (De Groene Loper) die een verbinding vormt tussen Station Oss-West en het Sibeliuspark. Dit pocketpark voorkomt dat een gesloten binnengebied ontstaat. Het pocketpark op de hoek van de Euterpelaan/Palestrinastraat is ook bereikbaar via een groene route, maar deze maakt geen onderdeel uit van De Groene Loper.

Deze openbare pocketparks creëren een groene buffer in het plangebied die niet alleen interessant is in het kader van klimaatadaptatie/ hittestress en dergelijke, maar ook voor de toekomstige bewoners dienstdoet als ontmoetingsplek van kwaliteit.

De groene ruggengraat van het plan Obrechtstraat/Palestrinastraat is zichtbaar op de afbeelding hieronder. De pijlen geven de routing van de groene loper in relatie tot de bredere omgeving aan. De sterren markeren de pocketparks.

[1] Geldend op het moment van verkoop, mits niet lager dan thans (2023) vastgesteld op 405.000 euro per woning.



Klimaatbestendig en duurzaam bouwen

Het planvoornemen voorziet in de volgende elementen, gericht op een meer duurzame en klimaatbestendige toekomst:

- Aanleg twee pocketparks, waardoor onder meer hemelwater langer wordt vastgehouden en in de bodem kan worden geinfiltreerd en de biodiversiteit wordt bevorderd;
- Aanleg groene daken, waardoor hemelwater langer wordt vastgehouden en de biodiversiteit wordt bevorderd;
- Realisatie natuurinclusieve voorzieningen ter bescherming en bevordering van de stand van de vleermuizen, ter bevordering van andere beschermde diersoorten en ter bevordering van de biodiversiteit (insecten).
- Realisatie van gasloze woningen en ruimten voor werken en voorzieningen.

Meerwaarde planvoornemen

Het totale planvoornemen zorgt voor de transformatie van een groot deel van het verouderde bedrijventerrein Euterpelaan naar een gebied waar het fijn wonen en werken is. Daarnaast levert het planvoornemen een aanzienlijke bijdrage aan de opgave van de gemeente Oss voor de realisatie van meer woningen, met name in de sociale en betaalbare categorie.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan Obrechtstraat/Palestrinastraat Oss - 2024 voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grexwet is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s).

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten

houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

Beoordeling plan
Dit bestemmingsplan maakt de realisering van 281 woningen mogelijk, zowel van woningtype appartement als grondgebonden woningen. Het programma bestaat uit:

- 84 appartementen sociale huur [30%]
- 28 appartementen middeldure huur (max. € 1.000) [10%]
- 28 grondgebonden woningen middeldure koop (€ 240.000 tot € 405.000 VON) [10%]
- 85 appartementen middeldure koop (€ 240.000 tot € 405.000 VON) [30%]
- 26 grondgebonden woningen dure koop (meer dan € 405.000 VON) [9%]
- 30 appartementen dure koop (meer dan € 405.000 VON) [11%]

In totaal valt 80% in de categorie betaalbaar.

Het voorliggende plan is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en moet dus verantwoord worden vanuit de huidige behoefte. De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijke gebied. De ladderverantwoording is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte.

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

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

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

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio’s in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Als het gaat om de toevoeging van woningen in Nederland geeft het Rijk in de NOVI aan dat er tot 2030 circa 900.000 woningen gebouwd moeten worden. Om deze woningbouw een impuls te geven, zijn in de NOVI gebieden benoemd waar overheden samenwerken aan goed bereikbare grootschalige woningbouw. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijven. De gebieden zijn onderdeel van de regionale verstedelijkingsstrategieën uit de NOVI. Binnen de provincie Noord-Brabant gaat het hier om het Stedelijk

Gebied Eindhoven en de Brabantse Stedenrij (Breda-Den Bosch-Tilburg). Oss is (vooralsnog) niet aangemerkt als specifiek 'NOVI-aandachtsgebied'.

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

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

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

Het planvoornemen is niet in strijd met de Brabantse Omgevingsvisie. Het voorziet namelijk in de basisopgaven 'werken aan een slimme netwerkstad' en 'werken aan een concurrerende, duurzame economie'.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De

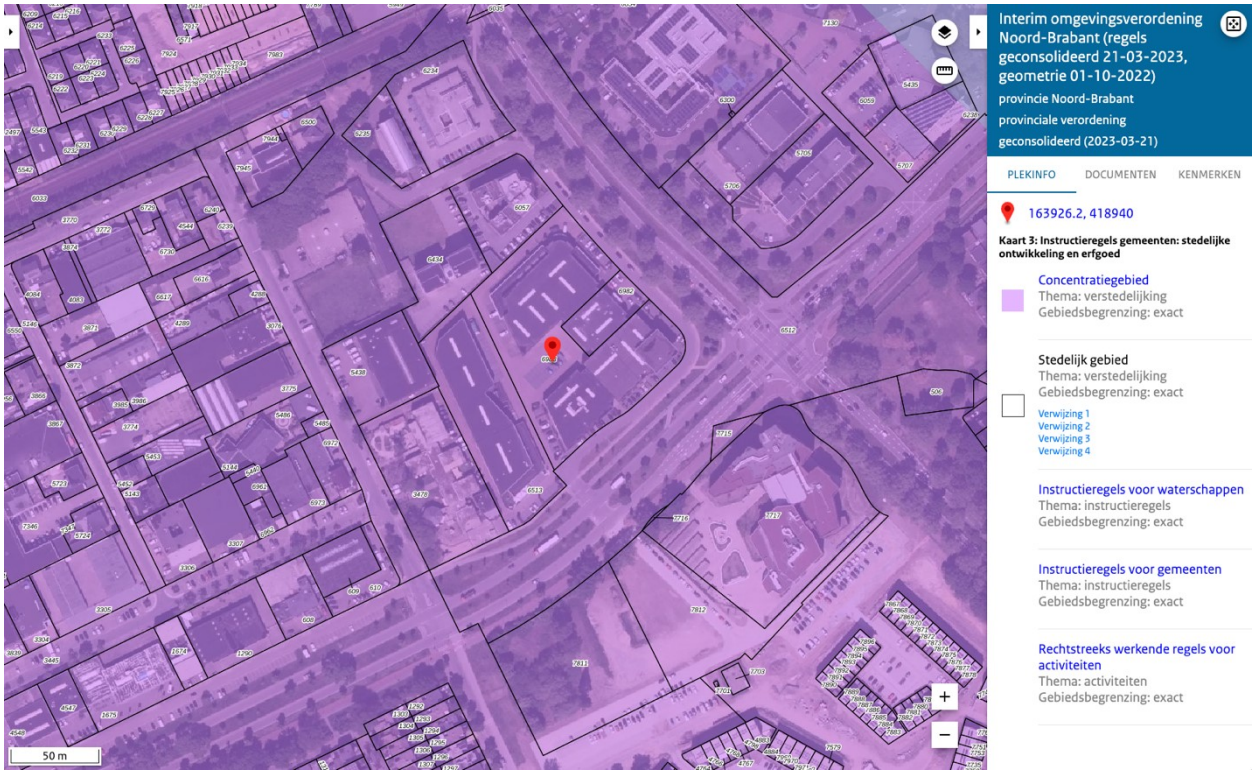
verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

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

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

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

Het plangebied ligt in het 'Stedelijk gebied – Concentratiegebied'. Op de uitsnede van de kaart van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pin) hieronder is dit zichtbaar.



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

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

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

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

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

Het plan is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Oss (spoorzone). Door via de transformatie van een verouderd werkgebied 281 woningen toe te voegen en daarbij op passende wijze 4575 m2 aan ruimte voor werken en voorzieningen te behouden wordt niet alleen ruimtebeslag niet op een uitbreidingslocatie voorkomen (zorgvuldig ruimtegebruik), maar ontstaat ook een sterk verbeterde omgevingskwaliteit.

Ten aanzien van de te hanteren lagenbenadering kan worden gesteld dat de netwerklaag hier het meest onderscheidend is. Het planvoornemen:

- draagt bij aan karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp (het plangebied levert een bijdrage aan het creëren van een aantrekkelijk stedelijk klimaat in de spoorzone van Oss);

- bevat hoogteaccenten die samenvallen met functionele zwaartepunten (hogere bouw in Stedelijke Etalage waar op de begane grond een plint voor werken en voorzieningen is beoogd en op de verdiepingen wordt gewoond, lagere bouw in Kleinschalig Gemengd waar wonen als functie de boventoon voert);
- draagt bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur (realisatie 'De Groene Loper' met pocketparks).

Het planvoornemen creëert de meerwaarde zoals beoogd in de gebiedsvisie die de gemeente voor het Euterpepark heeft vastgesteld: het planvoornemen draagt op positieve wijze bij aan de realisatie van een aangename omgeving, waarin er voor een brede doelgroep ruimte is voor wonen, werken en voorzieningen.

De uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 3.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking) en 4.4.7 (Portefeuillemanagement Wonen).

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

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

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

Kerndoel van de visie is het opvangen van de groei van de woningbehoefte en het versterken van de kwaliteit en diversiteit aan woonmilieus in de gemeente Oss. Enerzijds door intensivering (inbreiding, herstructurering en transformatie) op strategisch gelegen locaties, anderzijds door uitbreiding van woonmilieus gekoppeld aan infrastructuur en aansluitend op het bestaande bebouwde gebied met oog voor het onderliggende landschap. De waardering voor een ruim opgezette stad in een groene setting is bij dit alles groot.

Het provinciale uitgangspunt van zuinig en duurzaam ruimtegebruik bij de opgave voor wonen wordt in de structuurvisie door de gemeente Oss onderschreven. In dit kader gaat Oss uit van een tweesporenbeleid, waarbij naast de ontwikkeling van uitbreidingslocaties gelijktijdig gestreefd wordt naar een duurzame inbreiding en herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied. Aansluitend op dit alles geldt voor Oss een opgave om in te spelen op de ontwikkelingen in het bedrijfsleven. Door concurrentie, internationalisatie en snelle technologische ontwikkelingen neemt de behoefte aan vernieuwing in het bedrijfsleven toe. Dit kan van invloed zijn op de vestigingsplaats en de werkgelegenheid. Het is belangrijk voor Oss om haar aantrekkelijkheid als vestigingsplaats te behouden en te verbeteren. Er zullen voldoende ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn voor het bedrijfsleven dat wil uitbreiden of dat zich wil vestigen in Oss.

Het planvoornemen past in de structuurvisie. Via transformatie, sloop en nieuwbouw op een binnenstedelijke locatie wordt een passend antwoord gecreëerd op een structureel aanwezige vraag naar woningen. Ook zorgt het voor de verhoging van de leefbaarheid in de wijk die door deze 'stadsvernieuwing', waarbij een verouderd bedrijventerrein transformeert naar een aangename plek voor wonen, werken en voorzieningen, met grote stappen toeneemt.

Met het planvoornemen wordt voorzien in de woningbehoefte voor een gemixte doelgroep waaronder ouderen, jongeren en huishoudens met hogere inkomens. Het stadse woonmilieu dat met het planvoornemen wordt gecreëerd bevat namelijk een diversiteit aan woningtypen. Van grondgebonden tot levensloopbestendige appartementen (want gelijkvloers en met lift) van verschillende grootten in zowel de huur- als koopcategorie.

4.4.2 Omgevingsvisie Oss

Momenteel (voorjaar 2023) loopt binnen de gemeente het proces van plan- en besluitvorming, dat moet leiden tot de Omgevingsvisie Oss. Met deze omgevingsvisie maakt de gemeente plannen voor de toekomst van haar leefomgeving. Onderwerpen hierbij zijn onder meer duurzaamheid, vergrijzing, klimaatverandering, nieuwe vormen van vervoer, ruimte voor nieuwe woningen en bedrijven. De omgevingsvisie zal worden gevormd via drie gebiedsvisies voor Oss: één voor het Buitengebied, één voor het Stedelijk gebied en één voor de Stadjes & kernen. Deze gebiedsvisies worden daarna samengevoegd tot de eerste Omgevingsvisie Oss.

Met inachtname van de nationale en provinciale omgevingsvisies alsmede de uitgangspunten, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oss, ligt momenteel de opgavenotitie 'Kwaliteiten en opgaven voor de gebiedsvisies' voor als kader voor de vorming van de Omgevingsvisie Oss. In deze opgavenotitie zijn onder meer de volgende punten opgenomen, gericht op de vorming van een sterke en gezonde stad en regio:

- Samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid en kwaliteit leefomgeving.
- Kwaliteit leefomgeving bevordert een actieve gezonde levensstijl en maatschappelijke participatie.
- Afweging bij complexe projecten: vaker op de 'bedoeling' in plaats van beleidsregels afwegingen maken.
- De omgevingsvisie wordt geen blauwdruk, maar een ontwikkelingsgericht document dat uitdaagt tot initiatieven en ruimte biedt aan ontwikkelingen. De omgevingsvisie is flexibel, maar biedt ook een afwegingskader waaraan nieuwe initiatieven getoetst kunnen worden.
- Groene stad: de stad is verrassend groen. Een veelheid aan parken, groenstroken, bomen, mogelijkheden voor wateropslag en wandelmogelijkheden in de eigen omgeving. Voor inwoners met een kleine tuin of van een appartement is volop groene ruimte aanwezig.
- Complete woonomgeving: voldoende en betaalbare woningen is blijvend van belang. Maar gezien de economische ontwikkelingen is er ook behoefte aan woningen in het midden en hogere segment.
- Ruimte om woningen te bouwen: zowel binnen de stad als aan de randen van Oss zijn volop mogelijkheden om te bouwen. Herontwikkeling van verouderde bebouwing langs het spoor en op diverse plekken in de stad. Er is veel ruimte om kwaliteit toe te voegen en er zijn door de combinatie van herstructurering en nieuwbouw kostendragers voorhanden.

Als het gaat om de opgaven voor het stedelijk gebied geeft de gemeente aan dat Oss een middelgrote stad is en dat Middelgroot om 'kwaliteit van leven' vraagt. De middelgrote stad onderscheidt zich van zowel de grote stad als het platteland met dorpen als een aantrekkelijke woon- en werkstad met een hoge 'quality of life'. Centrale grote opgave én kans daarbij is de inzet op transformatie en herontwikkelingen van het bestaande stedelijke weefsel. Voor de woongebieden stelt de gemeente als hoofdopgave om aan te sluiten bij de behoeften vanuit de veranderde bevolkings- en huishoudenssamenstelling en diversiteit aan woonmilieus en functiemenging. Als woningbouwimpuls geeft de gemeente aan te werken aan een ondernemende woon- en werkstad met ruim 100.000

inwoners, hetgeen wordt vastgelegd in de Omgevingsvisie. Tot 2035 worden 8.200 woningen gerealiseerd voor de eigen en regionale opgave. Met onder andere concentratie van herstructurering aan de Spoorzone. Met kwaliteit die onderscheidend is. Met een aanbod voor alle inwoners, huur, koop, grondgebonden, appartement etc.

Ten aanzien van de vorming van een vitale economie, met onder andere ruimte voor industrie en werklocaties, geeft de gemeente aan dat het van groot belang is dat er voldoende aantrekkelijke locaties zijn in Oss (en de regio) voor kantoren, bedrijven en (groot)winkelbedrijven. Die locaties moeten goed aangesloten zijn op het verkeers- en vervoersnetwerk. De gemeente ziet het als urgent om vast te houden aan het vraaggericht ontwikkelen èn dat nieuwe locaties in beeld worden gebracht. Uitgaande van een sterk aanhoudende vraag is per jaar circa 8 ha nodig, zowel groot- als kleinschalig. Naast nieuwe bedrijventerrein is herstructurering/herontwikkeling van bestaande terreinen van groot belang. Om toekomstbestendig te blijven en in te kunnen spelen op actuele behoeften, is hiervoor structureel aandacht nodig. Als concreet voorbeeld wordt hierbij het bedrijventerrein Euterpelaan genoemd, waarbij momenteel wordt gewerkt aan de herstructurering daarvan.

Als onderdeel van de gewenste herstructurering van het bedrijventerrein Euterpelaan maakt het planvoornemen reeds deel uit van de opgavenotitie, gericht op de vorming van de Omgevingsvisie Oss.

4.4.3 Strategienota economie Oss 2021-2025

Op 16 december 2021 stelde de gemeenteraad de Strategienota Economie Oss 2021-2025 ‘Moderne Maakstad Oss’ vast. De strategienota vervangt de beleidsvisie Economische ambities 2014 - 2020 ‘Samen vernieuwen’.

In de Strategienota geeft de gemeente aan om, samen met haar partners, Oss de komende jaren te ontwikkelen tot een moderne maakstad en werk te maken van duurzame innovatie en toekomstbestendige werkgelegenheid. Een belangrijke basisvoorwaarde voor de welvaart en het welzijn van de inwoners van Oss is Werk en Inkomen. Duurzame innovatie en toekomstbestendige werkgelegenheid dragen direct hieraan bij. Deze thema’s zijn daarom leidend in de strategie van de gemeente om Oss te ontwikkelen tot een moderne maakstad. Gericht op duurzame innovatie en toekomstbestendige werkgelegenheid hanteert de gemeente in de Strategienota de volgende 6 ambities:

- Stimuleren ondernemerschap;
- Uitbouwen economische ecosystemen
- Inzetten op toekomstbestendige arbeidsmarkt en talent
- Stimuleren duurzaam en toekomstbestendig ondernemen
- Ruimte maken voor ondernemen
- Profileren van Oss als moderne maakstad.

Om Oss te ontwikkelen tot een moderne maakstad en te komen tot duurzame innovatie en toekomstbestendige werkgelegenheid zijn moderne vestigingsplaatsfactoren nodig, zo stelt de gemeente. Een weerbare en veerkrachtige economie begint met diversiteit in de economische structuur. Oss kent in dit opzicht een gevarieerde economische bedrijvigheid: op bedrijventerreinen, in het stadscentrum, in de wijken, dorpen en kernen en in het buitengebied. Een brede variatie aan economische sectoren maakt onze economie minder kwetsbaar bij schommelingen en in crisissituaties. Voor de banen van de toekomst zijn de topsectoren binnen Oss, het MKB en ZZP’ers belangrijk.

Ter realisatie van haar ambities wil de gemeente onder meer komen tot nieuwe plekken voor flexibele huisvesting van ZZP’ers. Zij kunnen hier elkaar ontmoeten, netwerken, sparren en overleggen. Tevens wil de gemeente moderne vestigingsplaatsfactoren creëren, waarmee de aantrekkelijkheid van Oss voor bedrijven en hun werknemers wordt vergroot. Dit alles om Oss neer te zetten als gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Het planvoornemen vormt middels de beoogde combinatie van wonen, werken en voorzieningen een goede basis voor de vorming van een moderne vestigingsplaats in dit deel van Oss.

4.4.4 Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem

In de visie ‘Stedelijk gebied Oss-Berghem’ schetst de gemeente Oss haar ambities en doelen voor de leefomgeving in dit gebied, waarbinnen het plangebied is gelegen, voor de komende 15 jaar. Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad in gestemd met deze visie en vormt deze, samen met de gebiedsvisies ‘Buitengebied’ en ‘Stadjes & Kernen’, de bouwstenen voor de integrale omgevingsvisie voor heel Oss.

Voor het stedelijk gebied geldt tot 2035 een forse woningbouwopgave, met een met bandbreedte van 5.200 tot 6.500 woningen tot 2035. Het zwaartepunt van deze opgave ligt in de eerste 10 jaar. Daarbij is er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, vooral voor ouderen en starters, en in een meer stedelijk woonmilieu nabij de stedelijke voorzieningen. Tot de uitgangspunten van de gebiedsvisie behoort dan ook het komen tot een compleet programma aan woningen, voor alle soorten woonbehoeften en met aandacht voor de woonomgeving. Omdat de bestaande capaciteit voor woningbouw in het stedelijke gebied zeer beperkt is werkt de gemeente aan de ontwikkeling van nieuwe locaties, met als uitdaging om deze te verbinden aan de kenmerkende kwaliteiten die Oss ook nu tot een aangename, compacte en complete stad maken. Een stad om in te wonen, te werken en te recreëren.

Ter onderbouwing van het beoogde woonprogramma gaat de visie ‘Stedelijk gebied Oss-Berghem’ in op de provinciale prognose 2020. Deze voorziet in een groei van de gemeente Oss naar meer dan 100.000 inwoners in 2035. Vooral in het stedelijke gebied Oss-Berghem neemt de bevolkingsomvang sterk toe, naar verwachting met circa 8.000 inwoners in 2035. Daarbij verandert ook de samenstelling van de bevolking. Door de voortgaande vergrijzing groeit het aandeel ouderen, waardoor ook het aantal kleine huishoudens fors toeneemt. De huidige woningvoorraad in de gemeente Oss, ook in het stedelijke gebied, is nog sterk gericht op gezinnen, hoewel het aantal appartementen toeneemt. Dat betekent dat meer dan voorheen geschikte woningen voor kleinere huishoudens of andere samenlevingsvormen gerealiseerd moeten worden, waaronder woningen voor ouderen en starters. Dit kan in de vorm van appartementen, levensloopbestendige woningen, kleinere woningen of nieuwe woonvormen.

Het voorgaande brengt met zich mee dat de druk op de Osse woningmarkt toeneemt, ook vanuit de grotere regio. Daarom versnelt de gemeente de komende jaren de woningbouw tot zo’n 600 woningen per jaar. De groei van de gemeente Oss naar meer dan 100.000 inwoners zal qua woningbouwopgave grotendeels in het stedelijk gebied landen. Met een programma van circa 6.500 woningen tot 2035 in het stedelijke gebied wordt voorzien in de eigen behoefte en ook in de behoefte door migratie, zowel uit binnen- als buitenland. Ambitie van de gemeente is dan ook om de woonfunctie van de gemeente Oss verder te versterken, ook in regionaal opzicht, door het aanbieden van onderscheidende woonmilieus.

Verschillende locaties binnen het gebied Oss-Berghem bieden de kans om in bestaand stedelijk gebied via herstructurering nieuwe woonmilieus toe te voegen. Voor een specifiek deel van het stedelijk gebied kiest de gemeente voor een vergaande binnenstedelijk herstructurering. Meer concreet vraagt de huidige, gedateerde en vaak monofunctionele situatie in gebieden rondom de spoorlijn, de ‘Spoorzone Oss’, nadrukkelijk om doorontwikkeling naar een volgende levensfase. Veelal zijn dit de gebieden die in de naoorlogse periode grootschalig en monofunctioneel zijn ontwikkeld. De nabijheid van centrumvoorzieningen en openbaar vervoer maken deze gebieden aantrekkelijk voor menging van wonen en werken in een meer stedelijk milieu. Daarbij sluit de herontwikkeling met wonen aan bij de nadruk vanuit provincie en rijk op binnenstedelijke woningbouw in de nabijheid van spoorknooppunten.

Het voorgaande is onder meer van toepassing voor het werkgebied Euterpelaan, deel uitmakend van voornoemde spoorzone en gelegen in de nabijheid van centrumvoorzieningen en openbaar vervoer. Een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave kan hier landen in een nieuw hoogwaardig binnenstedelijk

gemengd woonmilieu. Een stedelijke milieu waar een mix van wonen, werken en voorzieningen het beeld bepaalt en waar ruimte is voor intensievere, soms ook hogere bebouwing met extra aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte en plekken voor ontmoeting. Een steeds groter wordende groep inwoners kiest bewust voor dit soort woonmilieus, zowel jong als oud. Hier is ruimte voor intensievere, soms ook hogere bebouwing met extra aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte en plekken voor ontmoeting. Deze nieuwe stedelijkheid vraagt tevens aandacht voor de menselijke maat en een duurzame groen en klimaatadaptieve inpassing.

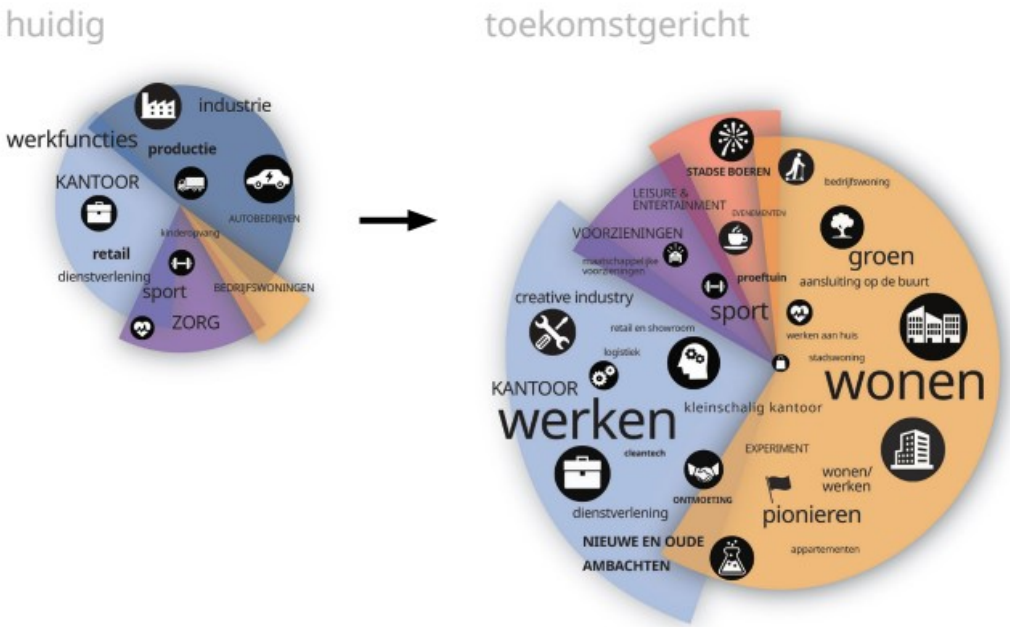
Resumerend kan in de spoorzone Oss een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave landen. Dit in een nieuw hoogwaardig binnenstedelijk gemengd woonmilieu. Een stedelijke milieu waar een mix van wonen, werken en voorzieningen het beeld bepaalt. Met ruimte voor intensievere en hogere bebouwing en met extra aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte en plekken voor ontmoeting.

Het planvoornemen is gelegen in het werkgebied Euterpelaan, onderdeel van de spoorzone waarbinnen transformatie voor wonen, werken en voorzieningen is voorzien. In dit gebied is het de bedoeling te transformeren van een paars (bedrijvigheid) naar oranje (gemengd gebied voor wonen, werken en voorzieningen) gebied, waar wonen functioneel gezien het grootste aandeel krijgt en levendigheid blijft bestaan en in een behoefte blijft voorzien door het aandeel werken en de voorzieningen. Het planvoornemen voorziet in deze transformatie doordat een grote hoeveelheid woningen wordt toegevoegd (281) en een substantiële hoeveelheid (4575 m2) ruimte beschikbaar blijft voor werken en voorzieningen.

4.4.5 Gebiedsvisie Euterpepark

De gemeenteraad van Oss heeft op 27 januari 2022 de gebiedsvisie Euterpepark vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente aan het bedrijventerrein Euterpelaan ingrijpend te willen transformeren. Meer concreet biedt de gemeenteraad in deze gebiedsvisie ruimte voor onder meer het ‘nieuwe werken’, woon-werkcombinaties en een duurzame openbare ruimte. Vertrekpunt voor deze gebiedsvisie is het gegeven dat een groot deel van het huidige terrein verouderd is en er tevens sprake is van zwaardere bedrijven, die daar eigenlijk niet op hun plek zijn. Sinds 2011 wordt er al gesproken over een revitalisering van het bedrijventerrein Euterpelaan, maar dienden zich nog geen concrete plannen aan bij de gemeente Oss. In 2018 kwam er schot in de zaak toen er een initiatiefplan kwam voor in eerste instantie de locatie van de laboratoriumschool en later de locatie aan de Obrechtstraat/Palestrinastraat. Beide plannen zijn meegenomen in de totaalvisie die nu voorligt.

Essentie van de gebiedsvisie is dat het huidige verouderde en stenige bedrijventerrein Euterpelaan zich ontwikkelt tot een aantrekkelijk, groen en toekomstbestendig gemengd woonwerkgebied: het Euterpepark. Het ruimtegebruik zal worden geïntensiveerd, met een gemengde programmering van binnenstedelijk wonen en werken (en voorzieningen). Dat betekent een ruimtelijk-functionele diversiteit in bebouwing, met een mix van bestaande en nieuwe gebouwen. Tegelijk met de verdichting komt er meer lucht en openheid in het gebied. Er komen groene, doorgaande zones met een hoge verblijfskwaliteit. Dit groene netwerk maakt het Euterpepark tevens klimaatbestendig. Kort samengevat komen in het beoogde Euterpepark de gemeentelijke opgaven vanuit de woon- en werkagenda samen.



De kansen die zich inmiddels hebben aangediend voor de herontwikkeling van verschillende locaties, waaronder voorliggend plan voor de percelen aan de Obrechtstraat/Palestrinastraat, dienen als stevige impuls voor het in gang zetten van de verdere gebiedstransformatie. Daarnaast zullen de verbindingen met de omgeving worden verbeterd en is het streven om een autoluw hart te laten ontstaan.

Wonen
De gewenste transformatie voorziet onder andere in de toevoeging van woningen, een functie die nu niet of nauwelijks in het gebied aanwezig is. Daarbij ontstaat een menging van stedelijk wonen in hogere dichtheden met werken: zowel op pand als op gebiedsniveau. Belangrijk daarbij is een diversiteit aan stedelijke typologieën voor meerdere doelgroepen. De gemeente hecht daarbij waarde aan de volgende woonaspecten:
- Zowel voor de Osse markt als voor de regio.
- Onder andere voor kleine huishoudens, ouderen, bijzondere doelgroepen, maar ook forenzen, waaronder hoogopgeleiden en arbeidsmigranten.
- Diversiteit woningen ook binnen grote(re) woongebouwen.
- Grondgebonden/appartementen: gericht op appartementsvormen afgewisseld met een aandeel grondgebonden woningen (woon-werkpanden en stadswoningen).
- Kwaliteit (eigendomsvorm en prijsklassen).
- Minimaal 30% goedkope (sociale) huur – minimaal 20% goedkope koop (op gebiedsniveau).

Werken
Voor veel ondernemers is de stap van ‘starter aan huis’ naar de eerste eigen bedrijfsruimte (te) groot. Het beoogde Euterpepark biedt ruimte voor ZZP’ers en ambachtelijke (maak)bedrijven die in de fase tussen ‘starter aan huis’ en de eerste eigen bedrijfsruimte zitten. Het Euterpepark is en blijft wat dat betreft een plek waar gewerkt wordt. Daarbij zal een gedeeltelijke verschuiving plaatvinden van de klassieke bedrijvigheid van een bedrijventerrein naar nieuwe vormen van binnenstedelijk werken: lichtere en voornamelijk kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen. Dat betekent dat zware en grootschalige bedrijvigheid gaandeweg plaats maakt voor het nieuwe werken: Euterpepark wordt een broedplaats voor zowel hoofd als handen. Panden met wonen op de verdieping en werken/voorzieningen in de plint lenen zich goed hiervoor.

Voorzieningen

Het Euterpepark is niet direct een locatie voor publieksgerichte voorzieningen; daarvoor is het stadscentrum meer geschikt. Wel wordt gedacht aan voorzieningen die passen bij de binnenstedelijke situering en aansluiten bij de omliggende woongebieden en stedelijke functies in de zone langs de Doctor Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan. In deze 'stedelijke etalage' is plaats voor onder meer sport & ontspanning, maatschappelijk- en zorgprogramma.

Het planvoornemen maakt onderdeel uit/ is opgenomen in de gebiedsvisie voor het Euterpepark en sluit qua beoogde ruimtelijke en functionele karakteristiek dan ook naadloos aan bij de ambities zoals in de visie verwoord. Dit blijkt onder andere uit paragraaf 3.2 en paragraaf 4.4.7 van deze toelichting.

4.4.6 Wonen

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

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

4.4.7 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. De uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen worden jaarlijks bijgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. De systematiek van de PFM werkt met een bandbreedte van de actuele provinciale woningbehoefteprognose en het model Oss met een verhoogde ambitie. Daarmee wordt ingespeeld op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te kunnen vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de

noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.

- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken[2]. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke doelgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn de mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

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

Het plan
Het gaat hier om een herontwikkelingsproject op de locatie gelegen aan de Obrechtstraat/Palestrinastraat in Oss dat nu is ingericht als bedrijventerrein. De planlocatie ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem, in de spoorzone van Oss. De locatie is goed bereikbaar en gelegen nabij/tussen diverse voorzieningen. De te realiseren woningen zijn van verschillende typen, grootten en prijsklassen en grotendeels ook levensloopbestendig omdat het een groot aandeel gelijkvloerse appartementen betreft die per lift bereikbaar zijn. Door het verschil in grootte en typologie, maar ook door de ligging zijn de woningen geschikt voor zowel een jongere doelgroep als senioren. Het planvoornemen betreft specifiek de realisatie van vijf bouwvolumes met daarin 4575 m2 aan ruimte voor werken en voorzieningen en 281 woningen.

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

Het woningbouwprogramma is als volgt verdeeld over woningtypen en prijssegmenten, in lijn met de Woonagenda Oss 2022-2024:

- 84 appartementen sociale huur [30%]
- 28 appartementen middeldure huur (max. € 1.000) [10%]
- 28 grondgebonden woningen middeldure koop (€ 240.000 tot € 405.000 VON) [10%]
- 85 appartementen middeldure koop (€ 240.000 tot € 405.000 VON) [30%]
- 26 grondgebonden woningen dure koop (meer dan € 405.000 VON) [9%]
- 30 appartementen dure koop (meer dan € 405.000 VON) [11%]

In totaal valt 80% in de categorie betaalbaar.

Het woningbouwprogramma is als volgt verdeeld qua gbo's en situering:

- De sociale huurappartementen variëren in grootte van 50 tot 65 m2 gbo en zijn gesitueerd in blok 1 (51 appartementen), blok 4 (16 appartementen) en blok 5a (17 appartementen). De middeldure huurappartementen hebben een oppervlakte tussen de 70 en 75 m2 gbo. Vier van dit type zijn eveneens in blok 1 gesitueerd. Dit maakt deze blokken geschikt voor exploitatie door een woningbouwcorporatie.
- De overige middeldure huurappartementen eveneens tussen de 70 en 75 m2, de middeldure koopappartementen (variërend van 70 m2 tot net boven 100 m2 gbo) en de dure koopappartementen (vanaf 100 m2 gbo) bevinden zich in blok 2, 3 en 5B.
- De middeldure en dure grondgebonden woningen (variërend van 96 m2 tot 144 m2 gbo) bevinden zich in blok 3, 4 en 5.

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

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

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

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

bandbreedte opgave woningvoorraad	**gemeente Oss**

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

** inventarisatie augustus 2023*

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

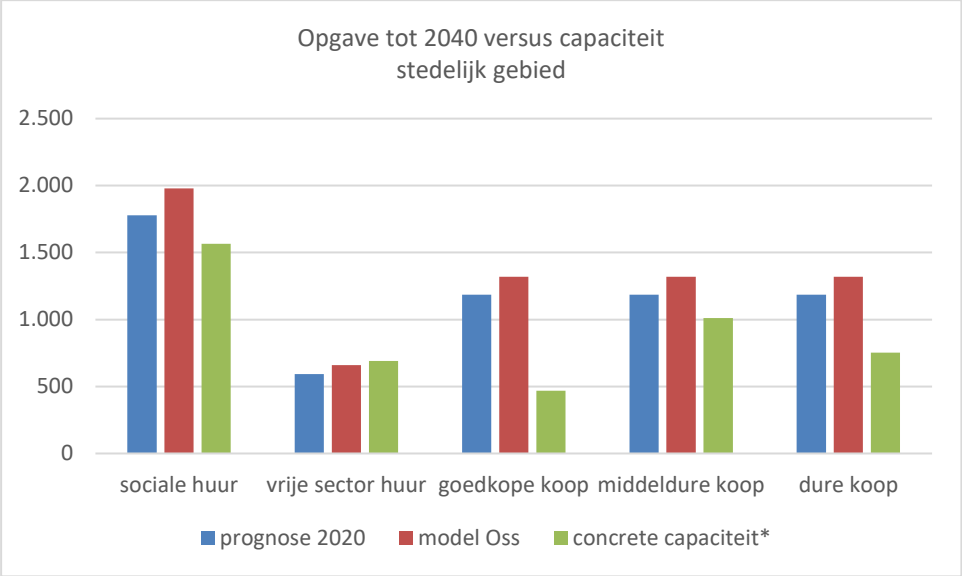
De woningbehoefte in het stedelijk gebied Oss-Berghem
De woningprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het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

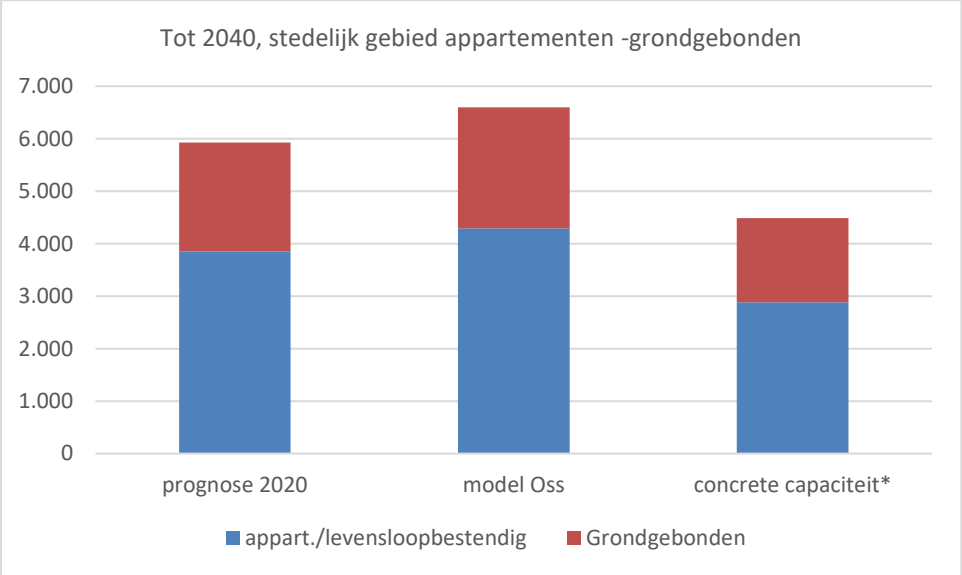
bandbreedte opgave woningvoorraad	**stedelijk gebied**		
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2023 t/m 2032	4229	4724	4489
2033 t/m 2039	1695	1875	0
Totaal 2022 t/m 2039	5.924	6.599	4.489

** inventarisatie augustus 2023*

De kwalitatieve behoefte
In de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss is een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en prijssegmenten[3]. De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen. Belangrijk is ook de betaalbaarheid van wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

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





Bovenstaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het stedelijk gebied Oss-Berghem weer versus de concrete capaciteit (bron: PFM Wonen Oss, 2023). Zichtbaar is onder meer een tekort in het betaalbare koopsegment en de sociale huur. Bij de programmering van het plan aan de Obrechtstraat is rekening gehouden met bovenstaande behoefteraming. Dit heeft geleid tot een gevarieerd woningprogramma met een divers programma huur en koopwoningen, zoals eerder bij de planbeschrijving weergegeven. Met de geschetste samenstelling voorziet het plan in de behoefte van verschillende doelgroepen, zowel in de huur als koop in verschillende woningtypen in verschillende oppervlakteklassen. Ook wordt er ingezet op zowel grondgebonden programma als levensloopbestendige appartementen. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende behoefte van oudere en kleinere huishoudens.

Conclusie
De ontwikkeling van 281 woningen aan de Obrechtstraat in Oss in voorliggend plan sluit zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin aan bij de woningbehoefte van gemeente Oss en in het bijzonder het stedelijk gebied Oss-Berghem – zowel naar omvang als naar type woningen. Daarmee is het programma

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

4.4.8 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. Aanvullend geldt de afspraak dat bij grootschalige ontwikkelingen en ontwikkelingen op prominente locaties de plannen worden ingebracht bij het Adviesteam Omgevingskwaliteit. In dat Adviesteam zitten o.a. een stedenbouwkundige, landschapsarchitect en architecten.

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing moet worden getoetst. Het plan hoeft niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur. Gezien de grootte en importantie van onderhavige locatie is het inbrengen van de plannen bij het Adviesteam Omgevingskwaliteit aan de orde en hieraan wordt dan ook invulling gegeven (vastgelegde afspraak).

4.4.9 Detailhandel

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

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

Met het planvoornemen worden – met het oog op de detailhandelsvisie - geen nieuwe mogelijkheden voor detailhandel gecreëerd. Wel wordt de bestaande hoeveelheid vierkante meters aan detailhandel in het plangebied behouden. Het gaat om 1400 m2 specifiek voor fietsen. Doordat het gaat om bestaande in gebruik zijnde detailhandelsmeters die blijven behouden en geen nieuwe vierkante meters voor detailhandel worden toegevoegd wordt aan de visie voor een compact centrum niet getornd. Het initiatief is in lijn met de visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006 – 2015.

4.4.10 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 erop 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 bij de regels van dit bestemmingsplan.
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.

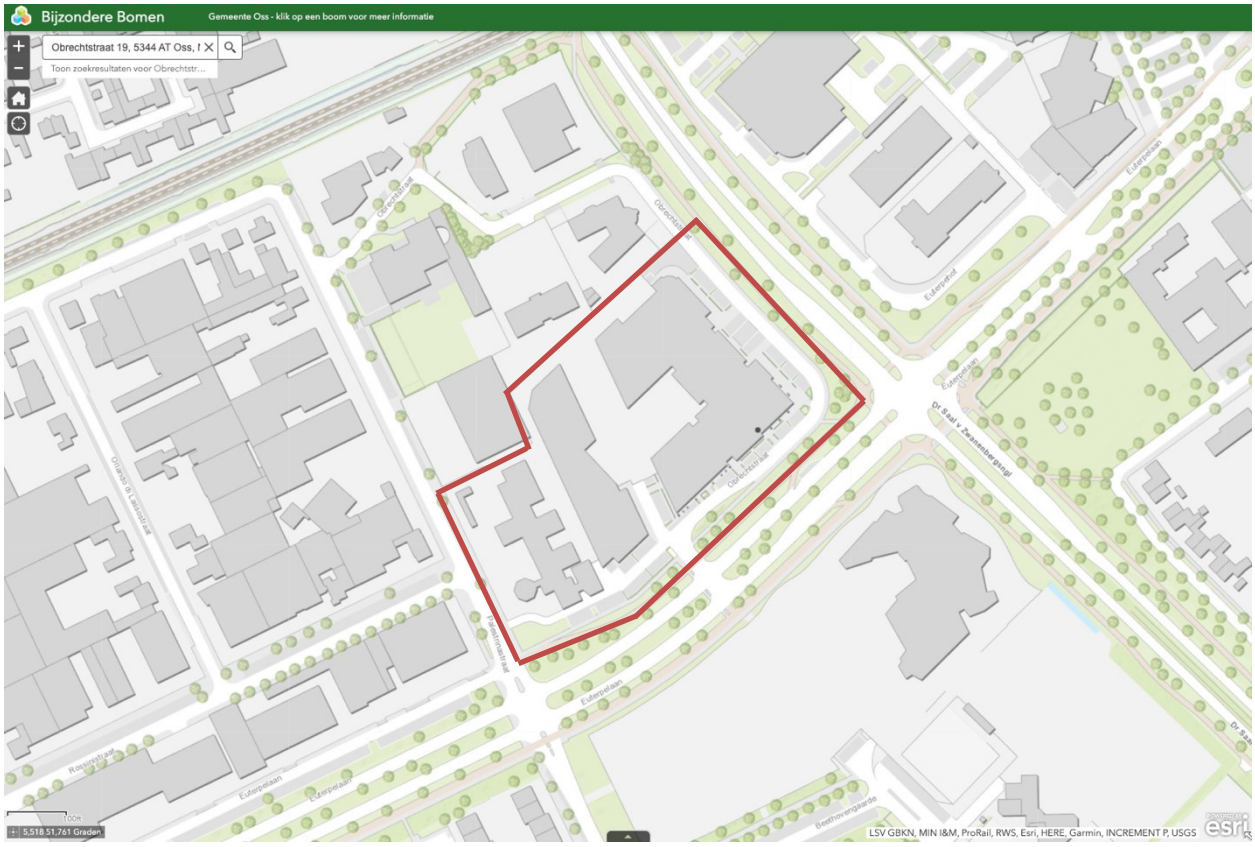
5.1.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuurinclusief bouwen
De gemeente streeft ernaar 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.

Een groene invulling is onderdeel van het planvoornemen. Er worden twee pocketparks gerealiseerd inclusief waterbergingsvoorzieningen in de vorm van een wadi’s en er worden door het plangebied heen bomen en plantsoenen toegevoegd. In de nieuwe hoofdbebouwing zijn natuurinclusieve elementen voorzien, welke via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan zijn geborgd.

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.

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



5.1.3 Natuurtoets

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

5.1.3.1 Gebiedsbescherming

Binnen Nederland zijn 166 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Voor de Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Activiteiten en ontwikkelingen die een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen hebben, zijn verboden.

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

Veel van de Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante negatieve effecten’ op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Sinds 1 juli 2021 is de Wsn samen met het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Deze regelgeving wijzigt de Wet en het Besluit natuurbescherming en moet voorzien in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De Wsn regelt ook een aanpassing van het Besluit natuurbescherming, waardoor een vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van bouwprojecten. Deze vrijstelling is op 2 november 2022 echter tenietgedaan via de uitspraak van de Raad van State inzake Porthos (ECLI:NL:RVS:2022:3159). Sindsdien

geldt de vrijstelling niet meer en moet zowel voor de gebruiks- als aanlegfase worden bepaald of er negatieve effecten kunnen optreden.

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

Uit de 'Handreiking Voortoets Stikstof' (3 maart 2021) blijkt dat een voortoets moet worden overlegd bestaande uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie. In de handreiking is hierover opgenomen "Op grond van de AERIUS-resultaten kunnen significant negatieve gevolgen van een plan of project op voorhand uitgesloten worden als het plan of project niet leidt tot een depositietoename op een stikstofgevoelig habitattype of leefgebiedtype waar de KDW (bijna) wordt overschreden. De Voortoets bestaat dan enkel uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie dat significante gevolgen zijn uitgesloten".

Op basis van artikel 2.7, lid 1 en 2 jo. artikel 2.8 lid 1 van de wet Natuurbescherming geldt dat er een Passende Beoordeling moet worden gemaakt wanneer een plan of project (afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten), significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Wanneer deze gevolgen in de Voortoets op grond van objectieve gegevens met zekerheid kunnen worden uitgesloten, is geen Passende Beoordeling vereist en bij projecten geen vergunning.

Het onderscheid tussen de Passende Beoordeling en de Voortoets is niet wettelijk vastgelegd. Wel zijn het Rijk en provincies akkoord gegaan met de Handreiking Voortoets stikstof en wordt deze als landelijke lijn gehanteerd.

Voor het planvoornemen is voor zowel de gebruiks- als aanlegfase een Voortoets gedaan (bijlage 1 bij deze toelichting). Uit de Voortoets blijkt dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

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

Door Buro Maerlant is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 2). De quickscan kent de navolgende conclusies en advies:

"In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- *Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing (spouw en betimmeringen);*
- *Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).*

<u>Effecten</u>

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter, is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Indien vleermuizen worden aangetroffen kunnen op basis van deze resultaten gepaste maatregelen worden getroffen. Met de juiste maatregelen worden effecten voorkomen en is er geen ontheffing benodigd."

<u>Nader onderzoek en preventieve maatregelen</u>
Vleermuizen
Voorafgaand aan de ingrepen is nader onderzoek benodigd naar vleermuizen. Het onderzoek dient volgens het huidige protocol (versie 2021) te bestaan uit diverse bezoeken in de periode medio mei tot medio september. Het onderzoek dient gericht te zijn op de volgende functies: kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en (massa)winterverblijf.

Vogels algemeen
Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, wordt aanbevolen werkzaamheden als sloop en de werkzaamheden met zwaar materieel nabij beplantingen uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan."

In verband met de potentiele aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen in het plangebied is door Buro Maerlant een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 3) en kent de navolgende conclusies en advies:

"<u>Conclusie</u>
Het plangebied heeft op drie locaties functie als zomerverblijf voor 1 tot circa 5 gewone dwerg-vleermuizen. Tevens is een vermoedelijk paarverblijf aanwezig in hetzelfde gebouwdeel waar een zomerverblijf is aangetroffen. Met name bij mildere winters kan een dergelijke verblijfplaats ook worden gebruikt om te overwinteren. Door de sloop worden de verblijfplaatsen tijdelijk weggenomen. Doordat binnen het territorium voldoende alternatieven (geschikte woningen en overige bebouwing) overblijven en een overmaat aan tijdelijke vleermuiskasten zal worden aangeboden, worden geen effecten verwacht met de juiste uitvoer. De aangetroffen verblijfplaatsen genieten krachtens de Wet natuurbescherming strikte en jaarronde bescherming.

Ten behoeve van de ingrepen dient een mitigatieplan te worden opgesteld met een gerichte aanpak om effecten te voorkomen. In de nieuwbouw dienen nieuwe permanente voorzieningen te worden getroffen in de vorm van inbouw vleermuiskasten. Met een juiste aanpak worden effecten voorkomen en is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming doordat sprake is van behoud van functionaliteit.

<u>Advies</u>
Gewone dwergvleermuis
Geadviseerd wordt voorafgaand aan de ingrepen een mitigatieplan op te stellen met in detail de te nemen beschermende maatregelen voorafgaand en tijdens de sloop en op basis daarvan een ontheffing Wet natuurbescherming bij de provincie Noord-Brabant aan te vragen. De ontheffing is nodig voordat met de sloop kan worden aangevangen. De volgende maatregelen en voorziening- en dienen in het mitigatieplan

te worden uitgewerkt, waarbij het kennisdocument gewone dwergvleermuis van BIJ12 richting kan geven en deels maatwerk benodigd is:

- *Het aanbieden van tijdelijke voorzieningen ter overbrugging van de sloop en realisatie in de vorm van zes clusters van 4 kleine vleermuiskasten plat model. De kasten worden op zo kort mogelijke afstand in de omgeving aangeboden en zijn minimaal 1 x tegelijkertijd aanwezig als verblijfplaatsen in functie zijn.*
- *Uitvoer vleermuisvriendelijke sloop, door de bebouwing voorafgaand aan de feitelijke sloop op een diervriendelijke wijze vrij te maken van vleermuizen.*
- *Planning af te stemmen op de kwetsbare periode van vleermuizen (bijvoorbeeld vleermuisvrij maken buiten de winterrust en de voortplantingsperiode: tussen 1 april en 1 augustus of tussen 1 oktober en 15 november).*
- *Treffen van nieuwe permanente voorzieningen in de nieuwbouw in de vorm van inbouw vleermuiskasten, minimaal 24 stuks geclusterd;*
- *Uitvoer van de beoogde groene inrichting van het plan en het gebruik van vleermuisvriendelijke armaturen als buitenverlichting wordt toegepast.*

Slimme fasering
Het plangebied heeft een relatief groot oppervlak, waarbij het aannemelijk lijkt dat de feitelijke realisatie gefaseerd zal worden uitgevoerd. Men kan overwegen éérst delen aan bod te laten komen waar geen vleermuizen zijn aangetroffen en hier alvast voorzieningen te treffen. In het meest gunstige geval zullen vleermuizen de nieuwbouw spontaan betrekken."

Rondom het plangebied zijn in 2023 - voor de voortplantingsperiode voor vleermuizen - tijdelijke vleermuiskasten geplaatst. Gezien het niet de bedoeling is te slopen voordat dit bestemmingsplan onherroepelijk is, hangen de kasten in ieder geval een geruime periode waardoor naast het reeds aanwezige alternatieve aanbod ruim extra aanbod voor de vleermuis is gecreëerd.
De fasering van het planvoornemen verloopt daarnaast van noordoost naar zuidwest. De verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden zich hoofdzakelijk in het zuidwesten van het planvoornemen (voormalig schoolgebouw). Door in de nieuwbouw de voorgestelde voorzieningen voor vleermuizen te treffen ontstaan daarnaast – alvorens het voormalige schoolgebouw wordt gesloopt - ook nieuwe permanente verblijfplaatsen.
Verder wordt in het plangebied meer groen gerealiseerd dan nu het geval is (o.a. twee pocketparks), wat positief is voor de vleermuis en andere al dan niet beschermde soorten.

In verband met de daadwerkelijke sloop en realisatie van het planvoornemen zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld. Omdat voor de sloop van de bebouwing in het plangebied een vergunning nodig is en in dat kader getoetst wordt aan de Wet natuurbescherming is via die weg geborgd dat een mitigatieplan wordt opgesteld, ernaar wordt gehandeld en er geen sprake zal zijn van overtredingen met de Wet natuurbescherming.

Natuur vormt – mits een mitigatieplan i.v.m. vleermuizen wordt opgesteld, door het bevoegd gezag akkoord bevonden en door de initiatiefnemer nageleefd - geen belemmering voor het planvoornemen.

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 *Archeologisch (AMK-) monument*	*0 m^2 / 30 cm -Mv*
Beschermde stadsgezichten	*35 m^2 / 30 cm -Mv*
Historische stads-/dorpskern	*50 m^2 / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde	*100 m^2 / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein *Middelhoge verwachtingswaarde*	*1000 m^2 / 30 cm -Mv*
Lage verwachtingswaarde	*5 hectare / 30 cm -Mv*

Reeds onderzocht	*Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.*
Verstoord	*Geen onderzoeksplicht*

Volgens de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde.

5.2.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is het bestemmingsplangebied als (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde aangeduid. Volgens het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor gebieden met deze verwachtingswaarde dat er (in beginsel) een onderzoekverplichting is bij projectgebieden groter dan 100 m2 binnen een aaneengesloten, onverstoord gebied van 0,5 ha en bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Toetsing van de plannen

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Euterpelaan Oss 2013’ wordt onder het aspect archeologie echter geconstateerd dat dit bestaande gebied nagenoeg geheel bebouwd en dus reeds verstoord is. Aansluitend wordt geconcludeerd dat daarmee de archeologische verplichting vervalt. In de vigerende situatie is op dit moment dan ook geen dubbelbestemming ter bescherming van eventuele archeologische waarden van kracht.

Concreet betekent dit dat er, ook al wordt er meer dan 100 m2 dieper dan 30 cm geroerd, geen noodzaak is tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Bestemmingsplanregels

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid 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.

In onderhavige situatie is het niet nodig om een dubbelbestemming ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden op te nemen. Uiteraard blijft gelden dat indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld dienen te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologische informatiesysteem. Daarnaast is het advies om de vondst ook bij de gemeente te melden.

5.2.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het

gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen. Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpandige veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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

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

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

In het plangebied is geen sprake 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. In juli 2023 is aanvullend hierop de Koersnota Mobiliteit vastgesteld.

Door Megaborn is een notitie opgesteld i.v.m. de verkeersgeneratie en ontsluiting van het planvoornemen. De notitie is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4) en kent de navolgende conclusie. *"De nieuwe ontwikkeling zorgt naar verwachting voor ongeveer 370 minder motorvoertuigverplaatsingen per etmaal dan in de huidige situatie. Door de afsluiting van de Obrechtstraat zal de Palestinastraat drukker worden. Deze toename van verkeer is acceptabel."*

Gezien de conclusie van de notitie vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft haar parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen Oss 2023, waarin is opgenomen welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Het plangebied is gelegen in het centraal stedelijk woonmilieu.

<u>Parkeerbehoefte</u>
In het plangebied zijn woon- en werkfuncties en voorzieningen voorzien.

In de tabel hieronder is aan de hand van de parkeernormen die gelden in het centraal stedelijk woonmilieu en de voorziene invulling van het werken en de voorzieningen in het plangebied de parkeervraag opgenomen. Voor deze functies is een realistische inschatting van de daadwerkelijke invulling is gedaan.

actieve functies	omvang	eenheid	norm	eenheid	aantal pp
fitness/sportschool	475	m2	0,034	pp per m2	16,2
kinderdagverblijf/creche	1200	m2	0,011	pp per m2	13,2
commerciele dienstverlening	470	m2	0,0185	pp per m2	8,7
detailhandel	1400	m2	0,0155	pp per m2	21,7
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	700	m2	0,0175	pp per m2	12,3
horeca	330	m2	0,05	pp per m2	16,5
totaal (afgerond)					**88**

In de tabel hieronder is aan de hand van de parkeernormen die gelden in het centraal stedelijk woonmilieu en de voorziene invulling van het wonen in het plangebied de parkeervraag opgenomen.

woonfuncties	omvang	eenheid	norm	eenheid	aantal pp
sociale huur appartementen bewoners	84	woningen	0,7	pp per woning	58,8
sociale huur appartementen bezoekers	84	woningen	0,1	pp per woning	8,4
middenhuur appartementen bewoners	28	woningen	0,7	pp per woning	19,6
middenhuur appartementen bezoekers	28	woningen	0,1	pp per woning	2,8
middeldure koopwoningen bewoners	28	woningen	1,4	pp per woning	39,2
middeldure koopwoningen bezoekers	28	woningen	0,1	pp per woning	2,8
middendure appartementen bewoners	10	woningen	1,0	pp per woning	10,0
middendure appartementen bezoekers	10	woningen	0,1	pp per woning	1,0
middendure appartementen bewoners	73	woningen	1,2	pp per woning	87,6
middendure appartementen bezoekers	73	woningen	0,1	pp per woning	7,3
middendure appartementen bewoners	2	woningen	1,3	pp per woning	2,6
middendure appartementen bezoekers	2	woningen	0,1	pp per woning	0,2
dure koopwoningen bewoners	1	woningen	1,4	pp per woning	1,4
dure koopwoningen bezoekers	1	woningen	0,1	pp per woning	0,1
dure koopwoningen bewoners	13	woningen	1,5	pp per woning	19,5
dure koopwoningen bezoekers	13	woningen	0,1	pp per woning	1,3
dure koopwoningen bewoners	12	woningen	1,7	pp per woning	20,4
dure koopwoningen bezoekers	12	woningen	0,1	pp per woning	1,2
dure appartementen bewoners	23	woningen	1,3	pp per woning	29,9
dure appartementen bezoekers	23	woningen	0,1	pp per woning	2,3
dure appartementen bewoners	7	woningen	1,5	pp per woning	10,5
dure appartementen bezoekers	7	woningen	0,1	pp per woning	0,7
totaal (afgerond)					**328**

De totale parkeervraag bestaat uit afgerond 416 parkeerplaatsen. Omdat in het plangebied sprake is van meerdere functies is bezien wat de parkeervraag is in de maatgevende periode (werkdag avond). Zie hiervoor de tabel hieronder.

aanwezigheidspercentages (bepalen maatgevende periode)															
werkdag ochtend		werkdag middag		werkdag avond		koopavond		werkdag nacht		zaterdag middag		zaterdag avond		zondag middag	
50%	8	50%	8	100%	16	100%	16	0%	0	100%	16	100%	16	75%	12
100%	13	75%	10	10%	1	10%	1	0%	0	10%	1	10%	1	10%	1
100%	9	100%	9	5%	0	75%	7	0%	0	75%	7	0%	0	0%	0
30%	7	60%	13	10%	2	75%	16	0%	0	100%	22	70%	15	100%	22
100%	12	100%	12	5%	1	5%	1	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
30%	5	60%	10	40%	7	80%	13	0%	0	100%	17	40%	7	100%	17
	54		62		27		54		0		62		39		52

aanwezigheidspercentages (bepalen maatgevende periode)															
werkdag ochtend		werkdag middag		werkdag avond		koopavond		werkdag nacht		zaterdag middag		zaterdag avond		zondag middag	
50%	29	50%	29	90%	53	80%	47	100%	59	60%	35	80%	47	70%	41
10%	1	20%	2	80%	7	70%	6	0%	0	60%	5	100%	8	70%	6
50%	10	50%	10	90%	18	80%	16	100%	20	60%	12	80%	16	70%	14
10%	0	20%	1	80%	2	70%	2	0%	0	60%	2	100%	3	70%	2
50%	20	50%	20	90%	35	80%	31	100%	39	60%	24	80%	31	70%	27
10%	0	20%	1	80%	2	70%	2	0%	0	60%	2	100%	3	70%	2
50%	5	50%	5	90%	9	80%	8	100%	10	60%	6	80%	8	70%	7
10%	0	20%	0	80%	1	70%	1	0%	0	60%	1	100%	1	70%	1
50%	44	50%	44	90%	79	80%	70	100%	88	60%	53	80%	70	70%	61
10%	1	20%	1	80%	6	70%	5	0%	0	60%	4	100%	7	70%	5
50%	1	50%	1	90%	2	80%	2	100%	3	60%	2	80%	2	70%	2
10%	0	20%	0	80%	0	70%	0	0%	0	60%	0	100%	0	70%	0
50%	1	50%	1	90%	1	80%	1	100%	1	60%	1	80%	1	70%	1
10%	0	20%	0	80%	0	70%	0	0%	0	60%	0	100%	0	70%	0
50%	10	50%	10	90%	18	80%	16	100%	20	60%	12	80%	16	70%	14
10%	0	20%	0	80%	1	70%	1	0%	0	60%	1	100%	1	70%	1
50%	10	50%	10	90%	18	80%	16	100%	20	60%	12	80%	16	70%	14
10%	0	20%	0	80%	1	70%	1	0%	0	60%	1	100%	1	70%	1
50%	15	50%	15	90%	27	80%	24	100%	30	60%	18	80%	24	70%	21
10%	0	20%	0	80%	2	70%	2	0%	0	60%	1	100%	2	70%	2
50%	5	50%	5	90%	9	80%	8	100%	11	60%	6	80%	8	70%	7
10%	0	20%	0	80%	1	70%	0	0%	0	60%	0	100%	1	70%	0
	153		155		292		259		300		197		268		229
	206		217		319		313		300		259		307		281

Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 319 parkeerplaatsen. Indien alle parkeerplaatsen voor elke functie beschikbaar zijn, moet dit aantal parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. In het plangebied zijn 335 parkeerplaatsen voorzien. Voldaan wordt daarmee aan de parkeerbehoefte.

Conclusie
In het plangebied is sprake van een sluitende parkeerbalans. Voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen Oss 2023. Parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Water

5.4.1 Wetgeving en beleid

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

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

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

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.
In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

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

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

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

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid
Conform het gemeentelijk beleid geldt de vereiste dat bij nieuwe plannen 25 mm van de verharding (inclusief bebouwing) moet worden gecompenseerd. In geval sprake is van meer dan 500 m2 toename van verharding gelden voor het totaal de vereisten van het waterschap.

5.4.2 Watertoets

Hemelwater

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

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

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het planvoornemen de normale procedure geldt. Ook doet het waterschap enkele algemene aanbevelingen voor de planvorming, welke bij de verdere uitwerking van het planvoornemen in acht moeten worden genomen.
Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Dit komt onder andere omdat in het plangebied geen watergang aanwezig is, ook is geen sprake van een beschermingszone of andere relevante zaken waarmee rekening moet worden gehouden. Verder is het plangebied op dit moment volledig verhard, waardoor geen sprake is van toename van verharding en de Keur op basis daarvan niet van toepassing is voor wat betreft eisen in het kader van hemelwaterberging. Bijgevoegd bij deze toelichting is het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl (bijlage 5).

Conform het gemeentelijk beleid geldt voor het plangebied een compensatieplicht voor hemelwaterberging, omdat sprake is van een herontwikkeling (nieuw plan). Dit betekent dat voor alle verharding in de toekomstige situatie 25 mm per m2 verhard oppervlak aan hemelwater tijdelijk moet worden geborgen in het plangebied. In de nieuwe situatie gaat het om circa 10.000 m2 verhard oppervlak en 7000 m2 niet verhard oppervlak. Dit resulteert in een bergingsopgave van 250 m3. Om deze bergingsopgave te realiseren is in het plangebied voldoende ruimte voor wadi's in de geplande pocketparks (onderdeel van de 7000 m2 aan niet verhard oppervlak) in combinatie met de toepassing van sedum- dan wel groene daken. Om te borgen dat van al het verhard oppervlak 25 mm per m2 wordt geborgen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Afvalwater

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. Er moet gescheiden (afvalwater apart van overstort/ overloop hemelwater) worden aangeboden.

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

Conclusie

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

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
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Trillingen

5.6.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Euterpelaan, een terrein met een oppervlakte van circa 18 hectare. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een menging van functies. Binnen dit gemêleerde karakter is plaats voor zowel lichte als zwaardere bedrijvigheid, woon-werkpercelen en sociaalmaatschappelijke functies. Qua karakteristiek en uitstraling zijn drie gebiedsdelen te onderscheiden. Langs de oost-, zuid- en westkant van het bedrijventerrein bevinden zich de meer representatieve functies uit verhoudingsgewijs lagere milieucategorieën, zoals kantoren, (perifere) detailhandel en functies op het gebied van cultuur en ontspanning. Op het binnenterrein liggen vooral bedrijven uit de verhoudingsgewijs hogere milieucategorieën. Een overzicht van hindercontouren (o.b.v. een gemengd gebied) van de bestaande toegelaten functies binnen het bedrijventerrein Euterpelaan is weergegeven op de afbeelding hieronder.

Richtafstanden vormen in eerste instantie indicaties voor de aan te houden afstand tussen milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende (bedrijfs)activiteiten. Aan de hand van aanvullend

(concreet) maatwerk kan nader inzicht worden verkregen in de feitelijke en uiteindelijk maatgevende situatie. Op voorhand en in algemene zin gaat het daarbij om de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

In het plangebied worden zowel gevoelige als milieubelastende functies toegelaten. De milieubelastende functies zijn van dien aard dat ze nabij gevoelige functies kunnen worden uitgeoefend. Deze functies vormen met die reden geen belemmering voor de in het plangebied te realiseren gevoelige functies (woningen) dan wel eventuele gevoelige functies rondom het plangebied.

<u>Geluid</u>
De nieuwe gevoelige functies worden geprojecteerd binnen in acht te nemen richtafstanden van milieubelastende functies rondom het plangebied, waarvoor het geluidsaspect maatgevend is. Daarnaast zijn in het plangebied naast gevoelige functies ook milieubelastende functies voorzien die geluid produceren. Door Nipa Milieutechniek is onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai waarin de nieuwe gevoelige functies in het plangebied zijn betrokken, alsook de nieuwe milieubelastende functies in het plangebied en de milieubelastende functies in de omgeving. Het onderzoek bevat ook de onderdelen rail- en wegverkeerslawaai en is bijgevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting. Voor wat betreft het aspect industrielawaai kent het onderzoek de navolgende conclusie.

“Uit de berekening volgt dat niet in alle rekenpunten wordt voldaan aan de toetsingswaarde (voorkeursgrenswaarde) voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus van 50 dB(A) voor industrielawaai overeenkomstig hoofdstuk 2. De hoogste geluidbelasting van industrielawaai is 58 dB(A). Bij een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) moet in stap 3 van (conform bedrijven en milieuzonering) worden gemotiveerd waarom de geluidbelasting toelaatbaar is waarbij maatregelen en cumulatie van geluid aan de orde moet komen.”

De Geluidnota Oss maakt het mogelijk om ten aanzien van industrielawaai een maximale ontheffingswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau Lar, LT van 55 dB(A) toe te staan/ te vergunnen. Het gaat dan om een maximale ontheffingswaarde voor een woning in een woonwijk met hoge geluidsdruk. De Geluidnota voorziet in beginsel echter niet in de ontwikkeling van woningen op bedrijventerrein Euterpelaan. Met inachtname van de gebiedsvisie Euterpepark en in het kader van onderhavige planvorming heeft de gemeente Oss op ambtelijk niveau echter aangegeven uit te gaan van algemene uitgangspunten voor het verlenen van hogere grenswaarden uit haar beleid.

Vanuit het vertrekpunt dat bestaande bedrijvigheid op bedrijventerrein Euterpelaan maatgevend is voor het aspect industrielawaai vormen de uitgangspunten op basis waarvan deze bedrijven zijn gevestigd de basis voor het akoestisch toetsingskader in het plangebied. Op basis hiervan wordt de woonomgeving van de bedrijvigheid getypeerd als ‘Burgerwoningen op een niet-gezoneerd industrieterrein’, waarvoor de geluidwaarde ‘streven naar 55 dB(A) doch maximaal 65 dB(A)’ geldt.

Voor de gevels van de woningen aan de noordzijde van het plangebied wordt de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet overschreden. Voor enkele andere gevels in het plangebied wel tot een maximale waarde van 58dB(A). De geluidsbelasting overschrijdt dan wel de maximale ontheffingwaarde, maar dit is van tijdelijke duur omdat toegewerkt wordt naar een volledige transformatie van het bedrijventerrein tot een aantrekkelijk woon-werkgebied. En, er kan een aanvaardbaar binnengeluidsniveau worden gecreëerd van 33 dB(A). Een gevel van een woning/appartement heeft bij de toepassing van een ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer in de basis een minimale geluidwering van 20 dB(A). Door toepassen een gebalanceerd ventilatiesysteem wordt in de regel al een geluidwering van de gevel van 25 dB(A) bereikt. Op basis van deze motivatie ligt een hogere geluidgrenswaarde voor het aspect industrielawaai in de rede. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en bedrijvigheid wordt niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Omdat in de motivering voor het verlenen van een hogere geluidgrenswaarde niet alleen het aspect 'maatregelen', maar ook het aspect cumulatie betrokken moet worden en de aspecten weg- en railverkeerslawaai in onderhavige situatie ook relevant zijn wordt voor de integrale eindconclusie en motivatie verwezen naar paragraaf 5.6.8 van deze toelichting.

Geurhinder
Het aspect geurhinder is ter hoogte van het gedeelte van bedrijventerrein Euterpepark waar het planvoornemen is gelegen niet aan de orde en vormt met die reden geen belemmering voor het planvoornemen. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.6.4 van deze toelichting.

Gevaar
Het aspect gevaar afkomstig van inrichtingen is in onderhavige situatie alleen vanuit het tankstation met LPG aan de Euterpelaan 33 mogelijk aan de orde. Uit onderzoek dat in verband met het aspect externe veiligheid voor onderhavige planvoornemen is uitgevoerd blijkt dat deze inrichting geen belemmering voor het planvoornemen vormt. Een en ander is nader uiteengezet in paragraaf 5.6.3 van deze toelichting. Voor de motivatie van dit aspect wordt met die reden verwezen naar die paragraaf en het onderzoek in bijlage 8.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt op basis van voorgaande en hetgeen in paragrafen 5.6.3, 5.6.4 en 5.6.8 van deze toelichting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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.

Door Van Oort Bodemonderzoek is voor het planvoornemen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage (7) bijgevoegd bij deze toelichting. De samenvatting en advies van dit onderzoek zijn als volgt:

"Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er milieutechnische bezwaren zijn tegen een woonbestemming en toekomstige nieuwbouw.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5725 en NEN 5740. De strategie van het onderzoek is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een onverdachte niet lijnvormige locatie (ONV-NL).

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000. De analyses (AS3000) zijn uitgevoerd door SGS Environmental Analytics BV uit Rotterdam.

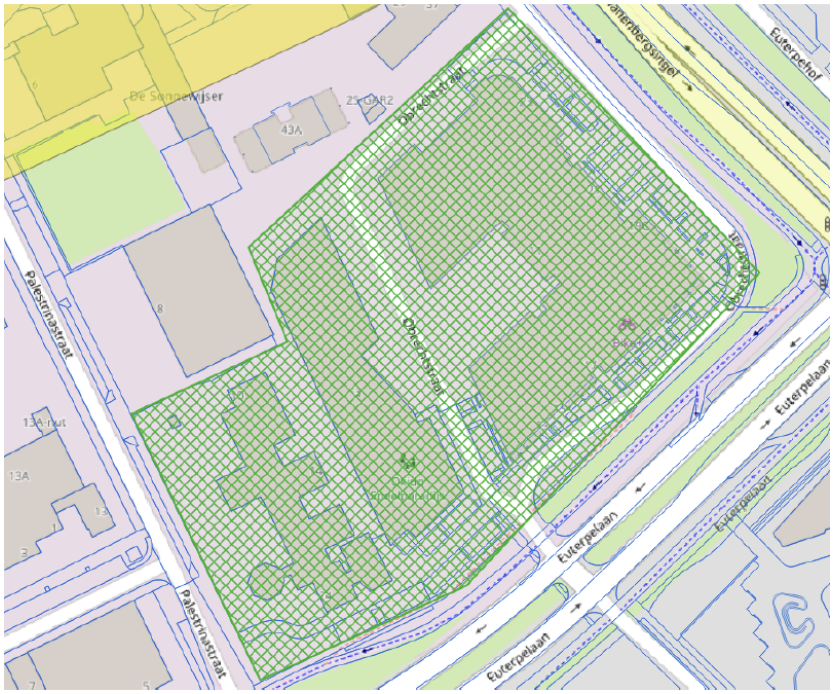
Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn (<Aw). Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium (>Sw).

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor een woonbestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning."

De gemeente Oss heeft ingestemd met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en heeft geconcludeerd dat de bodem op de onderzochte plekken geschikt is voor de beoogde functies. Gezien ter plaatse van de bebouwde delen van het plangebied geen bodemonderzoek is uitgevoerd, moet dit nadat de sloop heeft plaatsgehad aanvullend nog gedaan worden. Dit onderzoek moet bij de aanvraag omgevingsvergunning i.v.m. de activiteit 'Bouwen' onderdeel uitmaken van de stukken die gepaard gaan met de aanvraag.

Bodem vormt – mits na sloop een aanvullend verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd en hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies - geen belemmering voor het planvoornemen.

<u>Ontplofbare Oorlogsresten WOII</u>
Het plangebied is geheel onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII op basis van de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten en het daaraan gekoppelde vooronderzoek van AVG uit 2016. De afbeelding hieronder – een uitsnede van de kaart behorende bij dit onderzoek ter hoogte van het plangebied - maakt dit inzichtelijk. Dit wil zeggen dat de kans dat tijdens grondwerkzaamheden binnen het plangebied explosieven of munitie wordt gevonden zeer klein is. Het is niet nodig om hier onderzoek naar te doen.



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

Ontplofbare oorlogsresten vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

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.

Toetsing planvoornemen

Door Antea Group is een onderzoek naar externe veiligheid in verband met het planvoornemen uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 8) en kent de navolgende conclusie.

"Het plangebied zal ruimte bieden voor 4575 m2 commerciële en maatschappelijke functies en 281 woningen (combinatie van grondgebonden, maisonnette en appartementen). De bestaande bebouwing zal worden geamoveerd. In het kader van de ruimtelijke procedure dient onder andere het aspect externe veiligheid te worden beschouwd. In de omgeving van het plangebied bevinden zicht de risicobronnen:
- *Spoorlijn Den Bosch- Nijmegen;*
- *LPG-tankstation de Ruwaard;*
- *A59.*

Risicobeschouwing
Spoorlijn Den Bosch- Nijmegen
- *De spoorlijn heeft een 10-6/jaar plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. Het plangebied ligt op circa150 meter afstand van de spoorlijn. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;*
- *De spoorlijn heeft geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Er gelden daarmee geen aanvullende eisenconform het Bouwbesluit;*
- *Het groepsrisico van de spoorlijn bevindt zich onder de oriëntatiewaarde en neemt nihil toe te gevolgevan de ontwikkeling.*
- *Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport-routes van toepassing.*

LPG-tank station de Ruwaard
- *LPG-tankstation de Ruwaard heeft een wettelijk vastgesteld invloedsgebied van 150 meter. De afstandvan de risicobron tot het plangebied bedraagt 280 meter. Het valt daarmee buiten het invloedsgebiedvan het LPG-tankstation.*

A59
- *De A59 heeft een invloedsgebied van 880 meter (stofcategorie: LT2). De afstand van de risicobron tothet plangebied bedraagt 2200 meter. Het valt daarmee buiten het invloedsgebied van de A59.*

Verantwoording groepsrisico
Verantwoording van het groepsrisico is voor de spoorlijn Den Bosch-Nijmegen verplicht. In deze rapportage is een aanzet gedaan voor de verantwoording van het groepsrisico. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Oss, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van de ruimtelijke procedure.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico stelt gemeente Oss in het kader van de ruimtelijke procedure de veiligheidsregio Brabant-noord in gelegenheid advies uit te brengen."

Advies Veiligheidsregio
De Veiligheidsregio is gevraagd om op onderhavig plan te reageren. Dit hebben zijn op 13 september 2023 gedaan. De reactie van de Veiligheidsregio is hieronder (integraal) overgenomen.

"In het plan wordt in § 5.6.3 ingegaan op het aspect externe veiligheid. Door adviesbureau Antea is een onderzoek extern veiligheid uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat met een beperkte groepsrisicoverantwoording kan worden volstaan. De paragraaf externe veiligheid en het onderzoek geven ons geen aanleiding tot het maken van op-of aanmerkingen.

Dit advies vervolgt met een korte beschrijving van de scenario's met daarbij het slachtoffer- en schadebeeld, een beoordeling t.a.v. de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en sluit af met een advies.

> Scenario's
De relevante scenario's i.r.t het plangebied zijn een BLEVE en toxische wolk

BLEVE
Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen of door een hoge mechanische impact de tankwand verzwakt en bezwijkt. Brandbaar gas komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Het slachtoffer-en schadebeeld is afhankelijk van de afstand tussen incidentlocatie en het plangebied. Het slachtoffer- en schade beeld wordt zichtbaar gemaakt in de tabel in de bijlage. Uit tabel 1 en 2 blijkt dat de kans op letaal- of ernstig letsel beperkt is

Toxische wolk
Een toxische wolk wordt veroorzaakt door een mechanische impact op de tank als gevolg van bijv. een ontsporing Hierdoor ontstaat een gat in de tank. waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stofvrijkomt en met de wind mee wordt verspreidt. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof. Uit tabel 3 blijkt dat de kans op letaal-of ernstig letsel beperkt is.

In algemeenheid geldt dat de kans op het plaatsvinden van dit type incidenten als gevolg van veiligheidsmaatregelen rondom het vervoer bijzonder klein is.

> Beoordeling zelfredzaamheid
Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Euterpelaan en de spoorlijn. Dit betekent dat men afhankelijk vanaf de locatie waar een BLEVE in een andere richting moet vluchten. Uit de afbeelding op pagina 25 van het plan blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn om het plangebied is verschillende richtingen te ontvluchten. Het plangebied ligt binnen het bereik van een WAS sirene. Alarmering en instructies kunnen ook via NL Alert en andere social media worden gegeven.
Voor het scenario toxisch is schuilen het beste handelingsperspectief. Nieuwe gebouwen bieden als gevolg van energieprestatie een prima bescherming tegen het binnen dringen van toxisch stoffen. Het is wel van belang dat ventilatieopeningen afgesloten kunnen worden.
Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied voldoende is.

> Beoordeling bestrijdbaarheid
Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden zijn de opkomsttijd, de aanwezigheid van bluswater en de bereikbaarheid van belang.

De opkomsttijd van de brandweer bedraagt ca. 6 minuten. Het plangebied kan via twee onafhankelijke routes bereikt worden. Indien met de inrichting van het plangebied rekening wordt gehouden met de richtlijnen beschreven in de Handreiking bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen is er ook sprake van voldoende bereikbaarheid voor de hulpdiensten binnen het plangebied.

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

Tankwagens die LPG aanleveren zijn voorzien van een isolerende bekleding. Dit betekent dat afhankelijk van de vulgraad van de tank een explosie na 75 minuten kan plaats vinden. De brandweer zal om deze

reden een redelijke tijd hebben om de tank te kunnen koelen en het gebied te ontruimen. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als goed beoordeeld.

Spoorketelwagons zijn niet voorzien van een isolerende bekleding. Een BLEVE als gevolg van een mechanische impact op de tankwand is niet te bestrijden. Een BLEVE als gevolg van een hoge hittestraling kan na 15 minuten plaats vinden. Het is niet mogelijk om binnen dit tijdsbestek een effectieve koeling te starten. Om deze reden zullen de hulpdiensten defensief optreden. De bestrijdbaarheid voor dit scenario wordt als slecht beoordeeld.

> Advies
Uit de beoordelingen volgt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de zelfredzaamheid in het plangebied.

- *De individuele woningen worden waarschijnlijkheid van een eigen ventilatie unit worden voorzien. De bewoners moet bekend zijn op welke manier hun unit uit schakelen is. In het technisch ontwerp van de ventilatie units moet rekening worden gehouden dat dit op een simpele eenvoudige manier mogelijk is bijvoorbeeld d.m.v. een schakelaar of het verwijderen van een stekker.*

- *Er is sprake van twee verschillende handelingsperspectieven, vluchten v.s. binnen blijven én er is sprake van twee verschillende vluchtroutes Het is van belang om de aanwezige personen te wijzen op de verschillende handelingsperspectieven en voorkeurs vluchtroute bij een dreigende BLEVE en bij een toxische wolk.*
  Informeer de toekomstige bewoners actief over de risico's en het handelingsperspectief. Dit kan bijv. door het aanbieden van een informatiebrief / meterkastkaart door de ontwikkelende partij aan (potentiële) kopers / huurders.
  Deze informatie kan worden meegewogen in het besluit om zich hier te vestigen. De bewoners zijn zich bewuster van het risico en weten beter hoe te reageren op een dreiging. Dit heeft een positief effect op het veiligheidsbewustzijn en de mate van zelfredzaamheid.

- *Belangrijke veiligheidswinst kan bereikt worden door het saneren van het LPG tankstation. Hiermee vervallen de risicocontouren liggend aan de route waarover LPG wordt aangevoerd.*
  Dit betekent dat bij de toekomstige ontwikkeling aan deze route van delen geen rekening meer hoeft te worden gehouden met externe veiligheidsrisico's in relatie met het vervoer en de verlading van LPG over de weg. Ook de veiligheidssituatie voor de woningen en andere objecten liggend aan deze wegen verbetert hierdoor.

- *Houdt bij de inrichting van het plangebied rekening met de richtlijnen beschreven in de Handreiking bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Omdat er sprake is van hoogbouw dient in de gebiedsinrichting ook rekening worden gehouden met opstelmogelijkheden voor dit type hulpverlenings-voertuigen.*

- *Uit het plan blijkt dat onderwerpen zoals klimaatadaptie, duurzaamheid belangrijke thema's zijn bij de transformatie van het gebied. Onder de woongebouwen zal een parkeergarage voor 245 auto's gesitueerd worden. Aangenomen kan worden dat dit op termijn grotendeels auto's aangedreven door alternatieve energiebronnen zijn. Wij adviseren graag over de (nieuwe) risico's en maatregelen die meegenomen kunnen worden in het ontwerp van het plan."*

<u>Conclusie</u>
Door Antea Group is een onderzoek naar Externe Veiligheid uitgevoerd. Hieruit blijken geen belemmeringen voor het planvoornemen. Ook de Veiligheidsregio heeft positief geadviseerd. Externe veiligheid vormt – mits het advies van de Veiligheidsregio in acht wordt genomen - geen belemmering

voor het planvoornemen.

5.6.4 Geur: industrieel

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

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

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

Het enige bedrijf in de nabijheid van het plangebied dat mogelijk industriële geurhinder veroorzaakt is Dalco Food en het daar nabij gelegen bedrijf Halal Food. Voor deze bedrijven is in het kader van de ontwikkeling aan Corellistraat 10 (voormalige laboratoriumschool), eveneens een transformatielocatie op Bedrijventerrein Euterpelaan, een onderzoek naar industriële geurhinder uitgevoerd. Ter plaatse van de op zeer korste afstand hiervan gelegen planontwikkeling aan Corellistraat 10 blijkt geen sprake te zijn van geurhinder. Het is op basis hiervan aannemelijk dat op veel verder weg gelegen afstand van Dalco Food en Halal Food ter plaatse van onderhavig planvoornemen eveneens geen sprake is van geurhinder.

Geurhinder ten gevolge van industriële bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

<u>Grenswaarden luchtkwaliteit</u>
Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

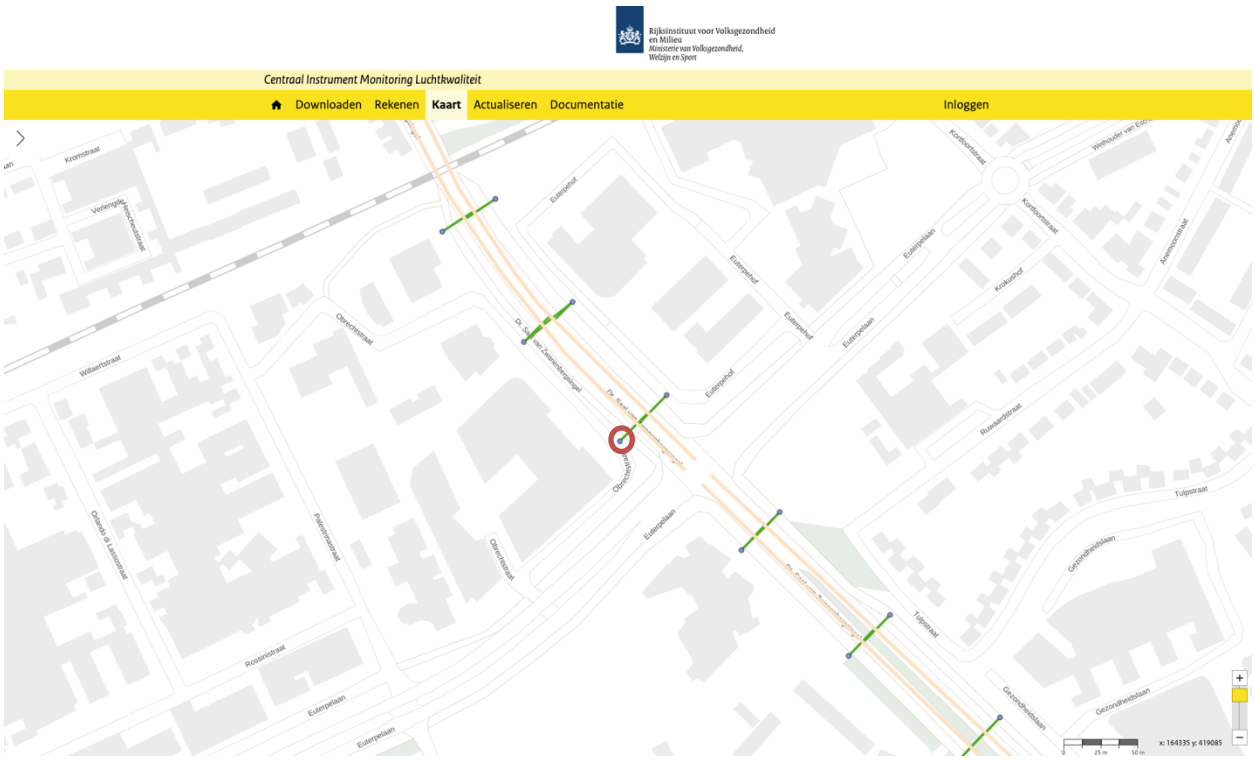
Stof	Soort norm	Concentratie	Status
NO^2 - Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	40 µg/m^3 (sinds 2015)	Grenswaarde
NO^2 - Stikstofdioxide	Uurgemiddelde (mag max. 18x per jaar worden overschreden	200 µg/m^3	Grenswaarde
PM_{10} - fijnstof	Jaargemiddelde[1]	40 µg/m^3	Grenswaarde
PM_{10} - fijnstof	Jaargemiddelde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

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

De totale concentratie is als volgt:

Stof	Waarde ter plaatse
NO2	17,5154 ug/m3

PM10	17,9305 ug/m3
PM2,5	10,5767 ug/m3



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

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

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

Aangezien het hier een ruimtelijke ontwikkeling betreft die kleiner is dan hetgeen genoemd staat in de Regeling NIBM en het planvoornemen aan verkeersaantrekkende werking afneemt t.o.v. de vigerende situatie (-370 mvt/etmaal), kan geconcludeerd worden dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project NIBM is.

<u>Besluit gevoelige bestemmingen</u>
Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, kantoren en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

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

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

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

5.6.7 Straling

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

Het plangebied is niet gelegen nabij een hoogspanningslijn, wat betekent dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een magnetische veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla ten gevolge van hoogspanningslijnen. Straling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.6.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

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

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

Voorwaarde geluidsluwe gevel
- Een woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de streefwaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen.
- Bij vervangende nieuwbouw zijn de inpassingsmogelijkheden van de woningen in de bestaande geluidsituatie vaak beperkter dan voor een nieuwe situatie. Daarom wordt hier voor een geluidsluwe gevel een ruimere marge aangehouden: 5 dB boven de streefwaarde.
- De eisen van het Bouwbesluit blijven van kracht om een acceptabel akoestisch binnenklimaat te garanderen.

Voorwaarde woningindeling
- De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel.

Voorwaarde geluidsluwe buitenruimte
- Indien een woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

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.

<u>Toetsing planvoornemen</u>
Het planvoornemen bevat op basis van de Wet geluidhinder 281 nieuwe geluidsgevoelige objecten. Ook maken milieubelastende functies onderdeel uit van het planvoornemen.

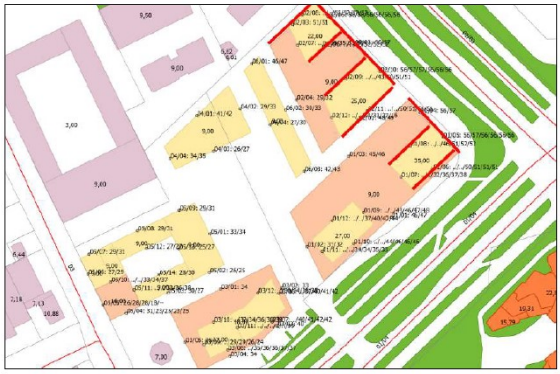
In onderhavige situatie zijn de aspecten industrielawaai, wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai relevant. Het planvoornemen ligt namelijk in de geluidzones van bedrijven, wegen en het spoor. Op het aspect industrielawaai is reeds inhoudelijk ingegaan in paragraaf 5.6.1 van deze toelichting, waarin het bevoegd gezag wordt verzocht om het verlenen van een ontheffing hogere grenswaarde voor het aspect industrielawaai (58 dB(A)). Verderop in deze paragraaf wordt hierop – bezien vanuit het onderdeel cumulatie – verder ingegaan.

Omdat het planvoornemen is gelegen in geluidzones van wegen en het spoor is door Nipa Milieutechniek een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg- en railverkeerslawaai. Het onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd en kent v.w.b. de aspecten weg- en railverkeerslawaai de navolgende resultaten en conclusies.

<u>Wegverkeerslawaai</u>

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai van de Doctor Saal van Zwanenbergsingel, de Euterpelaan en de Palestrinastraat wordt overschreden. Het gaat om een overschrijding van maximaal 9 dB. De maximale ontheffingwaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Doctor Saal van Zwanenbergsingel
Uit de tabellen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai als gevolg van de Doctor Saal van Zwanenbergsingel ten hoogste 7 dB overschreden. Een aanvraag om een ‘hogere waarde’ van ten hoogste 55 dB is noodzakelijk. De gevels waarvoor een hogere waarde aan de orde is zijn met een rode lijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



Euterpelaan
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai van het wegverkeer op de Euterpelaan wordt ten hoogste 7 dB overschreden. Een aanvraag om een ‘hogere waarde’ van ten hoogste 55 dB is noodzakelijk. De gevels waarvoor een hogere waarde aan de orde is zijn met een rode lijn weergegeven op onderstaande afbeelding.

Palestrinastraat
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai van het verkeer op de Palestrinastraat wordt ten hoogste 7 dB overschreden. Een aanvraag om een ‘hogere waarde’ van ten hoogste 55 dB is noodzakelijk. De gevels waarvoor een hogere waarde aan de orde is zijn met een rode lijn weergegeven op onderstaande afbeelding.

Rossinistraat
De geluidbelasting van het wegverkeer op de Rossinistraat voldoet met 46 dB aan de voorkeursgrenswaarde. Een hogere waarde is hier niet aan de orde.

Railverkeerslawaai
Uit de tabel blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai ten hoogste met 7 dB wordt overschreden. Aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan. Een aanvraag om een ‘hogere waarde’ van ten hoogste 62 dB is noodzakelijk. Op onderstaande afbeelding zijn de gevels met de rode lijn gemarkeerd waarvoor ten gevolge van railverkeerslawaai een hogere waarde moet worden vastgesteld.

Gecumuleerde geluidbelasting weg- en railverkeer
De gecumuleerde geluidbelasting is ten hoogste 63 dB. Het wegverkeer is maatgevend voor de geluidsbelasting.

De mogelijkheden om de berekende gevelbelasting naar de voorkeurgrenswaarde van 48 dB terug te brengen zijn onderzocht. Hierbij is gebleken dat:
- verlaging van de verkeersintensiteit op de weg niet aan de orde is;
- de betrokken wegen niet zijn voorzien van geluidarm asfalt, dit is een optie bij eventueel toekomstig groot onderhoud;
- de situering van de bouwlocatie vastligt;
- het toepassen van of het verhogen van al aanwezige schermen of wallen in het gebied tussen de ontvanger en de bron uit stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel is.

Gesteld kan worden dat er conform de Wgh geen onacceptabele samenloop van geluid is. Door het binnenniveau in de appartementen op basis van de gecumuleerde geluidbelasting door wegen en railverkeerslawaai te borgen op 33 dB is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conform het gemeentelijk beleid dient een nieuw te bouwen woning, wanneer de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, over een geluidluwe gevel(deel) en buitenruimte te beschikken. Omdat de exacte indeling van de beoogde appartementen nog niet bekend is zal dit onderdeel nader uitgewerkt en bij de bouwaanvraag getoetst moeten worden.

Industrielawaai
Voor dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 5.6.1 van deze toelichting.

Gecumuleerde geluidbelasting weg-, rail en industrielawaai
De gecumuleerde geluidbelasting LCUM ten gevolge van wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai bedraagt (omgerekend naar wegverkeerslawaai) ten hoogste 63 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh ter plaatse van de dichtst bij het spoor gelegen appartementen (blok 3).

Woon- en leefklimaat
Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 6 bij deze toelichting) blijkt dat het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonbestemmingen in het planvoornemen ten gevolge het gecumuleerde weg-, rail- en industrielawaai zonder aanvullende (gevel) maatregelen niet voldoende is gewaarborgd. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is een nadere toetsing van de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevels die belast zijn met een hogere geluidswaarde dan de voorkeursgrenswaarde aan de orde.

Ontheffing hogere waarde
De voorkeursgrenswaarden voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai worden overschreden. Gezien de berekende wettelijke geluidbelastingen van ten hoogste 55 dB als gevolg van het wegverkeer op de Saal van Swanenbergsingel, van 55 dB van de Euterpelaan en 55 dB van de Palestrinastraat, ten hoogste 62 dB van het railverkeerslawaai ter plaatse van de onderzoeklocatie en ten hoogste 58dB(A) voor industrielawaai kunnen ontheffingen voor hogere waarde worden verleend.

Conclusie
Om het planvoornemen mogelijk te kunnen is het verlenen van een ontheffing hogere grenswaarde in verband met wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai nodig. De procedure die hiervoor doorlopen moet worden is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geborgd. Aanvullend geldt daarbij dat voor de woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt verleend voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning activiteit ‘Bouwen’ een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels moet worden uitgevoerd. Hieruit moet blijken dat de karakteristieke geluidwering van de gevel zorgt voor een aanvaardbaar binnengeluidsniveau. Ook dit is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

Op basis van voorgaande is het woon- en leefklimaat in het plangebied gewaarborgd.

5.6.9 Trillingen
Het plangebied ligt nabij de spoorlijn ’s-Hertogenbosch – Nijmegen. Het treinverkeer over deze spoorlijn kan gepaard gaan met trillingen. Realisatie van het planvoornemen brengt de bouw van woningen met zich mee, die worden aangemerkt als trillingsgevoelige objecten. In Nederland bestaat geen wet voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Het aspect trillingshinder is echter wel een aandachtspunt in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ in de zin van de Wro. Hiervoor wordt een aantal richtlijnen en beleidsregels gebruikt. Voor het planvoornemen is de richtlijn van de Stichting

Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 van belang, meer specifiek Richtlijn deel B ‘Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet-en beoordelingsrichtlijn’ (SBR B). Deze richtlijn is ook de basis van de toetsing zoals voorgesteld in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het Ministerie van I&W van mei 2019. De tabel hieronder toont de van toepassing zijnde streef- en grenswaarden conform de SBR B (nieuwe situaties, herhaald voorkomende trillingen).

	dag en avond			nacht		
	A_1 [-]	A_2 [-]	A_3 [-]	A_1 [-]	A_2 [-]	A_3 [-]
woning	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

Volgens de SBR dient de maximale trillingssterkte Vmax in eerste instantie getoetst te worden aan A1. Indien hieraan voldaan wordt is sprake van een acceptabele situatie. Indien niet wordt voldaan aan A1 dient de maximale trillingssterkte getoetst te worden aan A2. Bij overschrijding van A2 is sprake van een conform SBR hinderlijke situatie. In het geval dat wordt voldaan, dient de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de betreffende ruimte (Vper) getoetst te worden aan A3. Bij overschrijding van A3 is wederom sprake van een conform SBR hinderlijke situatie. Opgemerkt wordt dat de streefwaarden van de SBR in principe geen wettelijke grenswaarden zijn. Volledigheidshalve de kanttekening dat het voldoen aan de streefwaarden van de SBR niet inhoudt dat geen sprake zal zijn van voelbare trillingen. De waarde van 0,1 wordt normaliter gezien als de voelbaarheidsgrens. Een streefwaarde van Vmax van 0,2 in woningen sluit derhalve niet uit dat bepaalde passages voelbaar kunnen zijn.

Het planvoornemen ligt op 125 meter afstand van de spoorlijn ’s-Hertogenbosch-Nijmegen en bevindt zich daardoor binnen het standaard aandachtsgebied, waar conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het Ministerie van I&W (mei 2019) nader onderzoek naar trillingshinder wenselijk is. In april 2022 heeft M+P conform de vereisten zoals opgenomen in de Richtlijn deel B ‘Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet-en beoordelingsrichtlijn’ (SBR B) een onderzoek naar mogelijke trillingshinder uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 9) en kent de navolgende conclusie: “Op basis van berekeningen kan geconcludeerd worden de kans op trillingshinder ten gevolge van railverkeer bij het hier onderzochte plandeel Euterpepark nihil is.”

Trillingen vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

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

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

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

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Obrechtstraat/Palestrinastraat Oss – 2024 is – in lijn met het vigerende bestemmingsplan en andere plannen in Euterpepark - gekozen voor een globale regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 en 4), de algemene regels (artikelen 5 tot en met 8) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 9 en 10). Bij de regels horen drie bijlagen, te weten:

- een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten, en;
- een milieuzoneringslijst;

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2: Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Gemengd
De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de functie wonen in combinatie met werken en voorzieningen op de plinten van de bebouwing die aan de Euterpelaan/Doctor Saal van

Zwanenbergsingel is gesitueerd. Via een functie-aanduiding is de locatie van de plinten waar dit bedoeld is specifiek aangeduid. In de plinten is ruimte voor de volgende bij de woonfunctie passende functies:
- bedrijvigheid genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- detailhandel in fietsen tot een maximum van 1400 m2 en ondergeschikte en productiegebonden detailhandel;
- cultuur en ontspanning;
- kantoren;
- dienstverlening;
- maatschappelijke functies waarbij rekening is gehouden met hetgeen in de vigerende situatie is toegelaten;
- horeca in categorie 3 ter plaatse van twee specifiek hiervoor aangeduide locaties (totaal circa 330 m2).

Naast de hoofdfuncties zijn water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, terrassen, tuinen, erven en terreinen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Er is een afwijkingsmogelijkheid en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor flexibiliteit in functies binnen het plan.

Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, waarbinnen overeenkomstig met de gebiedsvisie voor het Euterpepark verschillende bouwhoogten zijn toegelaten.

Artikel 4: Groen
Deze bestemming is opgenomen voor het groene binnengebied waar de groene loper en pocketparks zijn voorzien. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, wegen en woonstraten, nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties, terrassen en aanvullende ondergeschikte verhardingen.

Artikel 5: Verkeer-Verblijf
Deze bestemming is opgenomen voor de ontsluiting van het plangebied en de ‘achterliggende’ percelen verderop aan de Obrechtstraat (richting het spoor). Binnen deze bestemming vindt ook het parkeren op maaiveldniveau plaats en is een deel van de structurele groenvoorziening langs de Euterpelaan en Saal van Zwanenbergsingel gelegen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7: Algemene bouwregels
In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen. Onderdeel van deze regels zijn regels in verband met natuurinclusief bouwen, hemelwaterberging en parkeren.

Artikel 8: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 10: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 11: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage: lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels aan huis te toelaatbaar zijn.

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

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met alle eigenaren en huurders van omliggende panden. Het verslag van deze omgevingsdialoog is bijgevoegd in bijlage 11 van voorliggende toelichting.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Daarom is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Rijkswaterstaat, de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas, Veiligheidsregio Brabant-Noord en de Dorpsraad.

9.2.1 Provincie Noord Brabant

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening kan een gemeente met behulp van een e-formulier een ruimtelijk plan elektronisch toezenden aan de provincie Noord-Brabant. Met dat formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. De gemeente ontvangt vervolgens via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpwijzigingsplan op 8 augustus 2023 door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft geen opmerkingen over dit plan.

9.2.2 Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening een reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft zij op 31 augustus 2023 gedaan. Het waterschap heeft aangegeven dat zij het concept ontwerpbestemmingsplan heeft bestudeerd en heeft geconcludeerd dat geen ruimtelijke waterschapsbelangen van toepassing zijn en met die reden geen opmerkingen op het planvoornemen hebben.

9.2.3 Veiligheidsregio

Ook de Veiligheidsregio heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening een reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft zij op 13 september 2023 gedaan. De reactie van de Veiligheidsregio is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt in de toelichting en wordt bij de verdere ontwikkeling van het planvoornemen ter harte genomen.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om een plan waarvoor recentelijk een gebiedsvisie is vastgesteld. In het kader van het op- en vaststellen van de gebiedsvisie, waarin het planvoornemen is opgenomen, is met de omgeving geparticipeerd. Daarnaast heeft de initiatiefnemer van het planvoornemen een omgevingsdialoog gevoerd. Dit heeft geleid tot het besluit om voor het planvoornemen geen voorontwerpbestemmingsplan te maken en inspraakprocedure te volgen.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen voor 6 weken ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon tijdens de terinzagelegging zijn zienswijze schriftelijk of mondeling over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn door de gemeente geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Zienswijzen vormen met die reden geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.