BESTEMMINGPSLAN

Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/ Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel - 2023

Toelichting

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

Bestemmingsplan

Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel - 2023

Vastgesteld

Toelichting

Gemeente Oss,
21 september 2023

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen 8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 11
2.1 Ruimtelijke ontwikkeling Overlangel 11
2.2 Ruimtelijke opbouw plangebied 12
2.3 Functionele structuur 14
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie 15
3.1 Ruimtelijk 15
3.2 Functioneel 17
3.3 Relatie met het landschap 17
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader 19
4.1 Wettelijk kader 19
4.2 Rijksbeleid 25
4.3 Provinciaal beleid 26
4.4 Gemeentelijk beleid 29
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 39
5.1 Landschap 39
5.2 Natuur 41
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie 45
5.4 Mobiliteit en parkeren 49
5.5 Water 52
5.6 Defensie 61
5.7 Milieuaspecten 62
5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 82
5.9 Kabels en leidingen 83
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels 85
6.1 Algemeen 85
6.2 Regels 85
Hoofdstuk 7 Handhaving 89
7.1 Beleidskader 89
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 89
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 90
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 91
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 93
9.1 Omgevingsdialoog 93
9.2 Vooroverleg 94
9.3 Inspraak 95
9.4 Zienswijzen 95
9.5 Ambtshalve wijzigingen 95

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel - 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Diverse bewoners van Overlangel, Neerloon en Keent (NOK) hebben nog geen eigen woning en hebben behoefte aan een zelfstandige woning. Ook zijn er bewoners van deze kernen, die behoefte hebben aan een woning die meer aansluit op hun situatie: bijv. senioren die kleiner en gelijkvloers willen wonen en mensen die gezien hun omstandigheden (zoals gezinsvorming) juist groter willen wonen. De bewoners willen graag in Overlangel wonen, omdat de meesten daar wonen of vandaan komen.
Om te voorzien in woningen om aan deze behoefte tegemoet te komen, hebben de bewoners het heft in eigen handen genomen en een bewonersvereniging BIO (Bouwen In Overlangel) opgericht, waarbij de bewoners risicodragend de opdrachtgever zijn voor een woonontwikkeling waar zij woningen kunnen bouwen die zo goed mogelijk op hun wensen aansluiten.
Het betreft hier dus een project op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), waar veel belangstelling voor bestaat.

Voor dit voornemen tot woningbouw zijn twee locaties in beeld:
- de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat van de oude basisschool aan de Dr. Ruijsstraat 17A;
- de locatie Overlangelseweg/Kromstraat ter plaatse van het agrarisch gebied ten noorden van de Overlangelseweg en ten westen van de Kromstraat.

Over ontwikkeling van deze locaties heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss op 8 juni 2021 een brief verzonden aan de initiatiefnemers met daarin de uitspraak om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

De woningbouwontwikkelingen op de genoemde locaties zijn niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Ligging en begrenzing plangebied (Bron: www.kadastralekaart.com)

Het plangebied omvat de twee locaties voor woningbouw die in beeld zijn bij BIO.

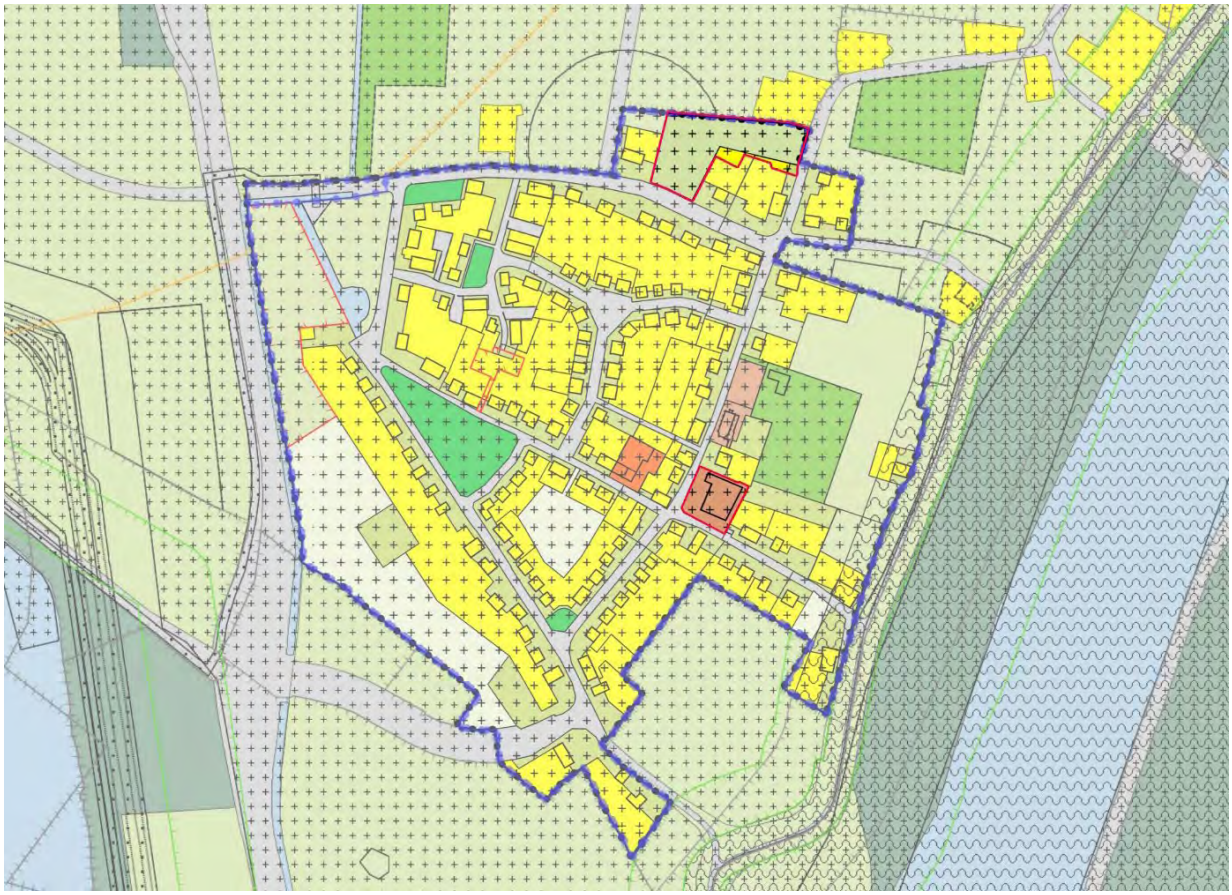
- De locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie E, nr. 442 met een oppervlakte van ca. 2280 m^2.
- De locatie Overlangelseweg/Kromstraat betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie E, nr's.792, 847, 1020 en 1021 (allen gedeeltelijk) met een oppervlakte van ca. 5770 m^2.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel - 2023' geldt binnen het plangebied onderstaand bestemmingsplan.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
'Negen Kernen 2012' (identificatienummer NL.IMRO.0828.BPnegenkernen2012-VG01)	13 september 2012

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Negen Kernen 2012' met de twee plangebiedsdelen in rode omlijning aangegeven (Bron: Ruimtelijke Plannen).

Als enkelbestemmingen voor het zuidelijk plandeel (locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat) gelden de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie historische kern’. Voor het noordelijk plandeel (locatie Overlangelseweg/Kromstraat) gelden de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, ‘Tuin’ en ‘Wonen’. Als dubbelbestemming geldt voor het grootste deel van het plangebied de bestemming ‘Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog’ en voor een klein deel aan de zuidzijde de dubbelbestemming‘ Waarde – Archeologie historische kern’.

De ontwikkeling van nieuwe woningbouw past niet in het geldende bestemmingsplan.

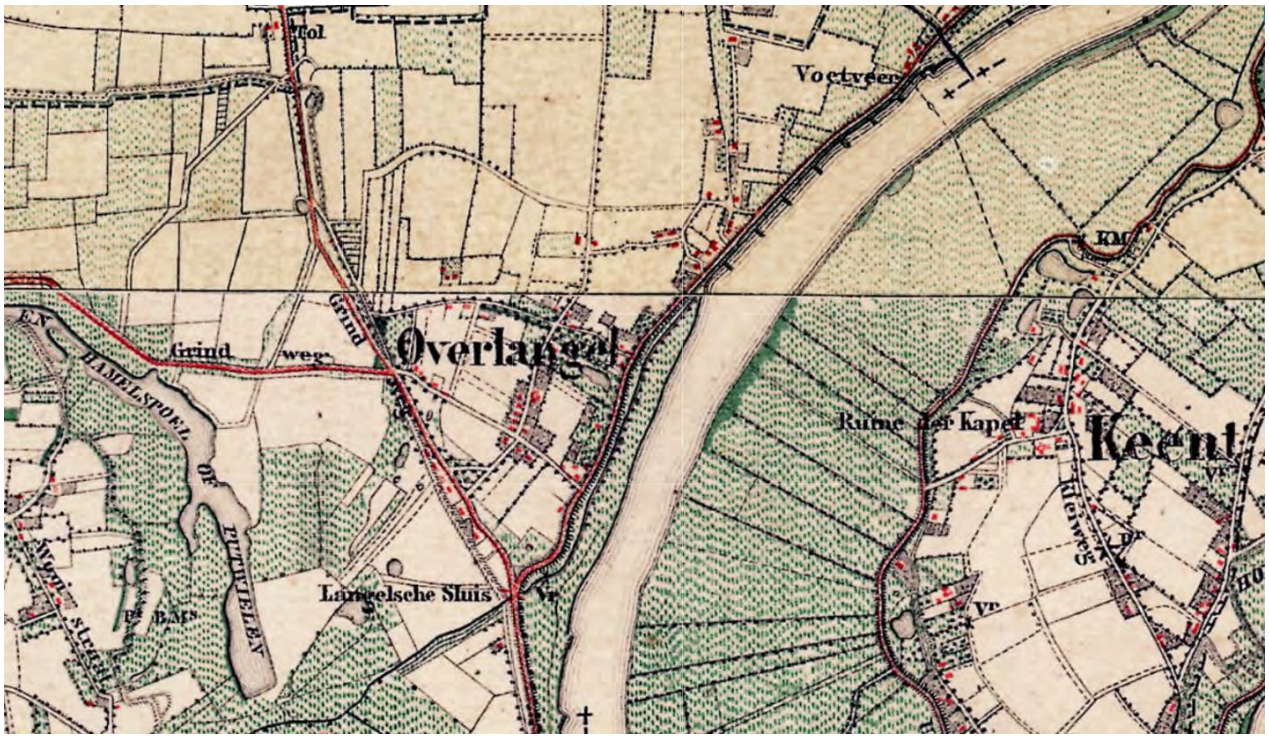
- De locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat heeft, op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Negen Kernen 2012’ een bestemming ‘Maatschappelijk’ waarbinnen wonen niet is toegestaan. Daarnaast is het geldende bouwvlak toegesneden op de bestaande bebouwing, maar niet op de voorgenomen woningbouw.
- De locatie Overlangelseweg/Kromstraat heeft deels de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, waarbinnen geen wonen is toegelaten, deels de bestemming ‘Wonen’, waarbinnen de bouwvlakken niet in overeenstemming zijn met de woningbouwvoornemens en deels de bestemming ‘Tuin’, die niet overal in overeenstemming is met het woningbouwplan.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om te voorzien in een passende juridisch planologische basis voor de woningbouwplannen en om de haalbaarheid hiervan aan te tonen/onderbouwen.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling Overlangel

Overlangel werd mogelijk al in de IJzertijd bewoond.
In de middeleeuwen was hier een haven die vooral een handelsfunctie had (steenkool, graan, wijn en hop). Ook was er een scheepswerf. Bij de haven ontstond activiteit, zoals cafés en winkels die uitgroeide tot het dorp Overlangel.
Overlangel maakte in de middeleeuwen deel uit van Heerlijkheid Langel in het Land van Herpen. Deze omvatte ook Neerlangel. In 1360 werd het stadje Ravenstein gesticht, tussen Neerlangel en Overlangel in. Aangezien ook het machtscentrum zich daarheen verschoof, sprak men sindsdien van het Land van Ravenstein.
Omstreeks 1500 was er te Overlangel reeds sprake van een Sint-Antoniuskapel. In 1854 werd Overlangel afgesplitst van de parochie Herpen en verheven tot een zelfstandige parochie en werd de huidige vroeg-neogotische Sint-Antoniuskerk gebouwd. Deze werd bekostigd door een familie van graan- en wijnhandelaren.
Nadat de zeilschepen, in de 2e helft van de 19e eeuw, werden vervangen door stoomboten, werd Overlangel niet vaak meer aangedaan. De kanalisering van de Maas, in 1938, betekende het definitieve einde van de havenactiviteiten. De maasmeander waaraan Overlangel gelegen was, werd toen van de rivier afgesneden.
Op de onderstaande topografische kaart uit 1870 is te zien dat de Maasdijk en de Grindweg, die nu Oude Graafsestraat heet, de belangrijkste wegen rond Overlangel waren, waar zich ook bebouwing bevond en dat de Kerkstraat ter plaatse van de brink de dorpsentree vanaf de Oude Graafsestraat vormde. Behalve de Kerkstraat, Oude Graafsestraat en Maasdijk is ook de Overlangelseweg een van de oude bebouwingslinten van Overlangel, evenals de Dr. Ruijsstraat, die deels bebouwd was.



Uitsnede topografische kaart 1870 (Bron: topotijdreis).

Het dorp is gebouwd op de overgang van de oeverwal naar (verhoogde delen van) het komgebied en is daarmee een combinatie van een dijkdorp en een donkdorp. Overlangel kenmerkt zich door een bijzondere opbouw. Dit dorp heeft zich, in tegenstelling tot een aantal andere dorpen, niet aan het lint langs de Maas ontwikkeld, maar via linten naar binnen. Het dorp heeft zich als het ware juist afzijdig van de Maas ontwikkeld. De zone dicht bij de dijk bleef lange tijd onbebouwd. Dit is een belangrijk historisch kenmerk in de ruimtelijke opbouw van Overlangel. Ondanks dat er vanuit de provincie op een zone langs de dijk een verstedelijkingsgebied is aangeven, is het ruimtelijk en historisch logischer om voor kleine uitbreidingen te zoeken op plekken buiten de dijkzone. Een beperkte aanvulling aan de Overlangelseweg/Kromstraat ondersteunt meer de historische context, als een uitbreiding in de “open gebieden”, die van oudsher tussen de linten zijn gesitueerd.

2.2 Ruimtelijke opbouw plangebied

Plandeel Overlangelseweg/Kromstraat

De Overlangelseweg heeft de kwaliteiten van een oud bebouwingslint aan de rand van een dorp: open doorzichten naar het buitengebied, een bebouwing die varieert in leeftijd, verschijning en situering ten opzichte van de straat. Oorspronkelijk ging het overwegend om agrarische bebouwing met de boerderij aan de straatzijde en schuren en stallen daarachter. Tegenwoordig heeft deze bebouwing aan de Overlangelseweg een woonfunctie.
Ook ter hoogte van het plangebied is, tussen de Vlierbosstraat en de Kromstraat een royaal open doorzicht naar buiten aanwezig.

De Kromstraat met zicht op het plangebied

Het groene straatprofiel van de Overlangelseweg (rijbaan, bermen met zaksloten, groene voortuinen met hagen van diverse (voornamelijk inheemse) soorten)

De bebouwing langs oorspronkelijke linten is overwegend 1 laag met een kap, waarvan de nok in de meeste gevallen evenwijdig is gesitueerd aan de straat. In de loop der jaren zijn deze linten verdicht met aanvullende woningbouw die met enige regelmaat bestaat uit 2 lagen met een kap.

Het profiel van de weg bestaat uit een rijbaan met aan weerszijden een berm, plaatselijk voorzien van zaksloten. De huizen hebben groene voortuinen. Opvallend is de diversiteit aan hagen, die bijdragen aan een gevarieerd en kleurrijk beeld en die de individuele parcellering benadrukken, die kenmerkend is voor een oud bebouwingslint.

Het plangebied zelf betreft een akker (thans maisakker) met aan de noordzijde een zaksloot.

Het westelijk plangebied met de achterpercelen van de bebouwing aan de Overlangelseweg. Rechts op de foto de brede zaksloot die de noordgrens van het plangebied vormt.

Het westelijk deel van de locatie Overlangelseweg/Kromstraat, dat een agrarische bestemming behoudt.

Plandeel Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat

De Kerkstraat is een oud bebouwingslint. De Antonius Abt Kerk, die aan deze straat ligt, vormt het middelpunt van het dorp.
De bebouwing langs de straat is overwegend opgetrokken in 1 bouwlaag met kap, maar met enige regelmaat is er ook bebouwing in 2 lagen met kap aanwezig.

Het is een straat met een smal profiel. Er is, zeker ter hoogte van het plangebied, weinig ruimte tussen de rijbaan en de tuinen/voorerven. In het straatprofiel is daardoor geen ruimte voor bomen. De grote beuk (zie onderstaande foto uit 2015) aan de zuidzijde van de kerk, die belangrijk bijdroeg aan een enigszins groen

beeld van de nogal ‘kale’ Kerkstraat, is recent bezweken aan een schimmelaantasting. Er is een nieuwe beuk teruggeplant, maar deze is nog jong en klein.
Meer zuidelijk is wel meer ruimte naast de rijbaan. De bomen die hier zijn aangeplant zijn perenbomen, die vrij klein zijn en blijven. In de Nota Landschapsbeleid 2015 wordt aanbevolen om deze perenbomen te vervangen door bomen die groter worden (1e categorie).

Op de voorgrond het plangebied aan de Kerkstraat (links op de foto) en de Dr. Ruijsstraat (rechts).

Foto uit 2015 (google maps streetview). Opvallend is het smalle profiel van de Kerkstraat met weinig opgaand groen. De beuk achter de kerk (zie foto), die prominent bijdroeg aan het groene beeld van de Kerkstraat, is bezweken aan een schimmelinfectie, zodat de Kerkstraat nu vrijwel verstoken is van bomen (zie ook voorgaande foto).

2.3 Functionele structuur

De locatie Overlangelseweg/Kromstraat betreft een woongebied op de overgang naar het agrarisch buitengebied. De locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat bevindt zich in het dorpscentrum van Overlangel met de kerk met pastorie, een slagerij en een kringloopwinkel (op de locatie van een voormalig café). Ook hier is de woonfunctie het belangrijkst.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Ruimtelijk

Locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat

Op de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat is voorzien in bebouwing, die zich oriënteert op deze straten. De Kerkstraat is in de ruimtelijke structuur belangrijker dan de Dr. Ruijsstraat. Het is de belangrijkste noord-zuid lopende straat in het dorp en het is de straat waar de kerk aan ligt. Daarom oriënteren de meeste woningen zich op de Kerkstraat.

De woning op de hoek van de Kerkstraat en de Dr. Ruijsstraat kent een oriëntatie op beide straten.

De Kerkstraat en Dr. Ruijsstraat zijn straten met een smal profiel: naast de rijbaan is er in de bestaande situatie niet veel ruimte voor bermen, parkeren of voetpaden. Daarom wordt het parkeren achter de woningen opgelost. Dit is gebeurd door een achterterrein te maken met aan de westzijde parkeren in de achtertuin van de nieuwe woningen en aan de oostzijde haakse parkeerplaatsen. Het parkeergebiedje wordt ontsloten vanaf de Kerkstraat.

Voor de woningen aan de Kerkstraat is voorzien in een brede bermstrook, waar ruimte is voor een paar stevige bomen om bij te dragen aan een groener beeld van deze straat die, sinds het verdwijnen van de grote beuk aan de zuidzijde van de Antonius Abtkerk, een nogal ‘kaal’ aanzien heeft.

De groenstrook kan tevens worden benut voor waterberging (wadi’s). Bij de brede groenplek aan de noordwestzijde van het plangebied kan de waterbergingsfunctie gecombineerd worden met spelen door een inrichting die het terrein zowel in droge als natte toestand interessant maakt als speelterrein.

Locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat

Op deze locatie zijn 9 grondgebonden woningen voorzien. Aan de Kerkstraat komen rijwoningen, uitgevoerd in twee lagen met een kap. De kap is evenwijdig gesitueerd aan de straat. Rekening houdend met de maat en schaal van de dorpse bebouwing bestaat deze rij uit twee delen; een vierkapper en een driekapper. Om de naastgelegen pastorie en kerk niet geheel aan het zicht te onttrekken zijn de woningen op afstand van de straat gesitueerd. Aan de Dr. Ruijsstraat is een tweekapper gesitueerd, die qua typologie aansluit bij het naast gelegen perceel. De woning op de hoek van de Kerkstraat en de Dr. Ruijsstraat, wordt uitgevoerd als een zogenaamde “kopwoning” van de rij van vier. Deze woning heeft een alzijdige uitstraling, zodat er zowel naar de Kerkstraat als de Dr. Rijsstraat een voorkant ontstaat.

Locatie Overlangelseweg/Kromstraat

Waar de locatie aansluit op de Overlangelseweg en de Kromstraat, oriënteert de nieuwe bebouwing zich op deze beide oude straten. In het plangebied oriënteren de woningen zich op een erf dat vanaf de Kromstraat wordt ontsloten. Vanaf het erf loopt een langzaamverkeersroute naar de Overlangelseweg.

Op deze locatie zijn 10 halfvrijstaande grondgebonden woningen voorzien, die allen als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd.

Vanwege de ligging in de dorpsrand, wordt qua typologie aangesloten op de agrarische bebouwing aan de zuidrand van de Overlangelseweg, door een moderne vertaalslag te geven aan de oorspronkelijke verschijning van boerderijen en schuren.

Voor deze locatie wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, die deels gecombineerd wordt met waterbergingsvoorzieningen, zoals een wadi met opgaand groen aan de noordzijde van het plangebied, en opgaand groen gecombineerd met bloemrijk gras aan de westzijde waar het huidige open gebied tussen de Overlangelseweg en het buitengebied een meer natuurlijke, maar nog steeds open, invulling krijgt (zie ook het inrichtings- en landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd).

Locatie Overlangelseweg/Kromstraat

3.2 Functioneel

Met de 19 woningen, die in totaal zijn voorzien op de beide woonlocaties, wordt aangesloten op de overwegende woonfunctie van Overlangel.

3.3 Relatie met het landschap

Groter verband

Overlangel ligt op de overgang van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zandige oeverwallen en donken en lager gelegen open komgronden. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een brede dekzandrug die de overgang met het Brabant van het zand markeert. De oude dorpen en steden in de regio liggen op de oeverwallen en donken en op de flanken van de dekzandrug in het zuiden.
De laaggelegen komgebieden werden extensief gebruikt. In de middeleeuwen zijn de rivierkleigronden bedijkt. Om de wateroverlast in de komgebieden tegen te gaan zijn grote weteringen aangelegd, zoals de Hertogswetering. Door de aanleg van dijken resteerde minder ruimte voor het water van de Maas en is een complex stelsel van overlaten ontwikkeld. Een deel van het Maaswater stroomde binnendijks door de lage komgebieden naar het westen (de Beerse Maas). De nederzettingen en de oude cultuurgronden werden door dijken tegen overstromingen van de Beerse Maas beschermd. Door verbeteringen in het stroombed van de Maas kon de Beerse Overlaat in 1942 worden gesloten. De komgronden waren vanouds als grasland in gebruik. Vanwege de regelmatige overstromingen was het gebied onbebouwd. Er liggen meerdere eendenkooien. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de komgebieden goed ontwaterd en zijn nieuwe boerderijen gebouwd.

De open rivierkleipolders worden geflankeerd door oeverwallen en donken. Het grondgebruik op deze hogere delen is gevarieerder dan in de polders. Het landschap vormt door de bebouwing en opgaande begroeiing een groot contrast met de open kleipolders. De afwisseling van open en meer besloten gebieden is ook nu nog kenmerkend voor het landschap van de oeverwallen. In de kommen zijn na de landinrichting moderne, grootschalige veehouderij bedrijven ontstaan.

In het Structuurplan Bomen (vastgesteld 20 oktober 2016) wordt het volgende vermeld:
De hoofdstructuren Oude Graafsestraat, Dr. Ruijsstraat, Overlangelseweg en Kerkstraat verdienen allen als oude structuurdragers een laanstructuur.

Locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat

In het Structuurplan Bomen wordt over de Kerkstraat en Dr. Ruijsstraat het volgende aangegeven:
De huidige beplanting van eik en haagbeuk langs de Oude Graafsestraat en de Dr. Ruijsstraat blijft behouden en wordt verder aangevuld met deze soorten.
Aan het zuidelijk deel van de Kerkstraat staan perenbomen. Voor een belangrijke weg zijn deze bomen te klein. Daar waar ruimte is wordt de beplanting aangevuld met bijvoorbeeld linde. Bij reconstructie van de Kerkstraat lijkt er ruimte te zijn voor een nieuwe bomenrij.

Locatie Overlangelseweg/Kromstraat

Dit plandeel bevindt zich in de noordelijke kernrand van Overlangel, die kleinschalig van karakter is. De huidige landschappelijke inpassing is wisselend van karakter en ook kwaliteit: plaatselijk met veel opgaand groen op de kavelgrenzen, op andere plekken alleen met hagen en tuinbeplanting.
De Overlangelseweg heeft de kwaliteiten van een oud bebouwingslint aan de rand van een dorp: een afwisseling van open doorzichten naar het buitengebied en een bebouwing die varieert in leeftijd, verschijning en situering ten opzichte van de straat. Oorspronkelijk ging het overwegend om agrarische bebouwing met de boerderij aan de straatzijde en schuren en stallen daarachter. Tegenwoordig heeft deze bebouwing aan de Overlangelseweg een woonfunctie.

Aan de noordzijde van het plangebied is, tussen de Vlierbosstraat en de Kromstraat, een royaal open doorzicht naar buiten aanwezig.

Het profiel van de Overlangelseweg bestaat uit een rijbaan met aan weerszijden een berm met deels een watervoerende sloot (b-watergang op de legger van het Waterschap Aa en Maas) die ter hoogte van de Vlierbosstraat noordelijk van de weg loopt en die iets westelijk van deze straat ‘oversteekt’ naar de zuidzijde. Ook waar deze b-watergang niet loopt zijn greppels/zaksloten. De huizen hebben groene voortuinen. Opvallend is de diversiteit aan hagen, die bijdragen aan een gevarieerd en kleurrijk beeld en die de individuele parcellering benadrukken, die kenmerkend is voor een oud bebouwingslint.

Het plangebied zelf betreft een akker (thans maisakker) met aan de noordzijde een zaksloot, die recent verlegd is naar de kavelgrens tussen het plangebied en het perceel ten noorden van het plangebied. Deze sloot ligt buiten het plangebied.

In het Structuurplan Bomen (vastgesteld 20 oktober 2016) wordt het volgende aangegeven:

De Overlangelseweg heeft voor een deel al een fraaie laanstructuur. Door deze laanstructuur aan te vullen met bomen zonder onderbeplanting wordt het groene karakter van de oeverwallen behouden.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

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

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

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

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

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

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

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

Onderhavig bestemmingsplan ‘Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel - 2023’ maakt de realisering van 9 woningen op de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat mogelijk en van 10 woningen op de locatie Overlangelseweg/Kromstraat. Eerstgenoemde locatie ligt binnen het stedelijk gebied van Overlangel. Laatstgenoemde locatie ligt deels binnen stedelijk gebied en deels binnen landelijk gebied.

Motivering behoefte en afweging alternatieve woningbouwmogelijkheden
Voorliggend project is een initiatief van het CPO (Collectief van Particuliere Opdrachtgevers) BIO (Bouwen in Overlangel).

Overlangel maakt deel uit van de in de Structuurvisie Oss 2020 aangewezen cluster Ravenstein; Neerloon, Overlangel, Keent, Koolwijk en Herpen. Met name in Herpen (woongebied Wilgendaal) is nog plancapaciteit aanwezig voor de bouw van nieuwe woningen.

Er zijn goede redenen voor BIO om tot woningbouw voor hun initiatief in Overlangel te komen en niet in een ander dorp:
- Het CPO, dat het initiatief ontwikkelt, betreft een collectief dat grotendeels bestaat uit bewoners van Overlangel (74%). De leden van buiten Overlangel zijn familie/vrienden. waarvan het grootste deel van oudsher een binding heeft met het dorp en hier ook graag wil (blijven) wonen en waarvoor een woningbouwlocatie buiten Overlangel niet aantrekkelijk is.
- Het betreft een groep met een goede sociale cohesie (familie/vrienden/verenigingsleden), die (ook doordat het merendeel uit Overlangel komt en hier actief is) belangrijk is voor de sociale cohesie in het dorp en die kunnen bijdragen aan versterking hiervan. De sociale cohesie verzwakt als dorpsbewoners vertrekken/in een ander dorp dan Overlangel een woningbouwontwikkeling zouden beginnen.
- Een van de knelpunten, die in het provinciale Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw worden geconstateerd is dat de mogelijkheden om via maatwerk met kleinschalige, collectieve wooninitiatieven de omgevingskwaliteit in het buitengebied te vergroten, op dit moment beperkt zijn en/of te weinig worden benut.

In navolgende tabel is de opbouw van het CPO weergegeven. Ook wordt in de tabel inzichtelijk gemaakt dat voorzien wordt in nieuwe starterswoningen (ten behoeve van de blauw gemarkeerde deelnemers) en dat door de woningbouw op de CPO locaties starterswoningen, goedkope en middeldure doorstroomwoningen vrijkomen, waarvan een belangrijk deel in Overlangel.

	Plaats	Huidige woning	Nieuwe woning in plangebied
1	Overlangel	Doorstroomwoning	Levensloopbestendige woning
2	Overlangel	Laat rijwoning (koop) achter	Halfvrijstaande doorstroomwoning
3	Overlangel	Laat rijwoning (koop) achter	Halfvrijstaande doorstroomwoning
4	Overlangel	Doorstroomwoning	Levensloopbestendige woning
5	Overlangel	Starterswoning huur	Starterswoning koop
6	Overlangel	Laat rijwoning (koop) achter	Halfvrijstaande doorstroomwoning
7	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
8	Ravenstein	Starterswoning huur	Starterswoning koop
9	Overlangel	Doorstroomwoning	Levensloopbestendige woning
10	Neerloon	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
11	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
12	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
13	Overlangel	Doorstroomwoning	Levensloopbestendige woning
14	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
15	Wijchen	Starterswoning huur	Starterswoning koop
16	Neerloon	Starterswoning huur	Starterswoning koop
17	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
18	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
19	Cuijk	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	

In de zoektocht naar locaties in Overlangel, zijn 4 locaties in beeld geweest, zoals ook te zien is in het Bidbook van BIO, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

1. Locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat

De locatie aan de Kerkstraat ligt geheel in stedelijk gebied en past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Oss, zoals verduidelijkt is in de paragraaf in deze bestemmingsplantoelichting inzake de Woonvisie Oss 2020.

De locatie aan de Kerkstraat is, gezien de centrale ligging, de huidige functie (voormalig schoolgebouw waarvoor geen geschikte invulling meer te vinden is), de ligging in stedelijk gebied en de beschikbaarheid een logische locatie om tot herontwikkeling te komen, waarbij woningbouw voor de hand ligt, omdat aan andere functies geen behoefte (meer) is in Overlangel.

De locatie aan de Kerkstraat in qua capaciteit niet toereikend voor de leden van het CPO. Daarom is naar meer locaties gekeken.

2. Locatie Veldweg

Deze locatie ligt buiten stedelijk gebied, maar is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als gebied waar verstedelijking afweegbaar is. De locatie is qua maat redelijk toegesneden op de oppervlakte die BIO nodig heeft om invulling te geven aan hun woningvraag. Deze locatie is echter in het bezit van de Parochie en wordt verpacht. De locatie is niet verwerfbaar en is daarom afgevallen.

3. *Locatie Oude Graafsestraat*

Bebouwing van deze locatie past niet binnen het beleid van de gemeente Oss:

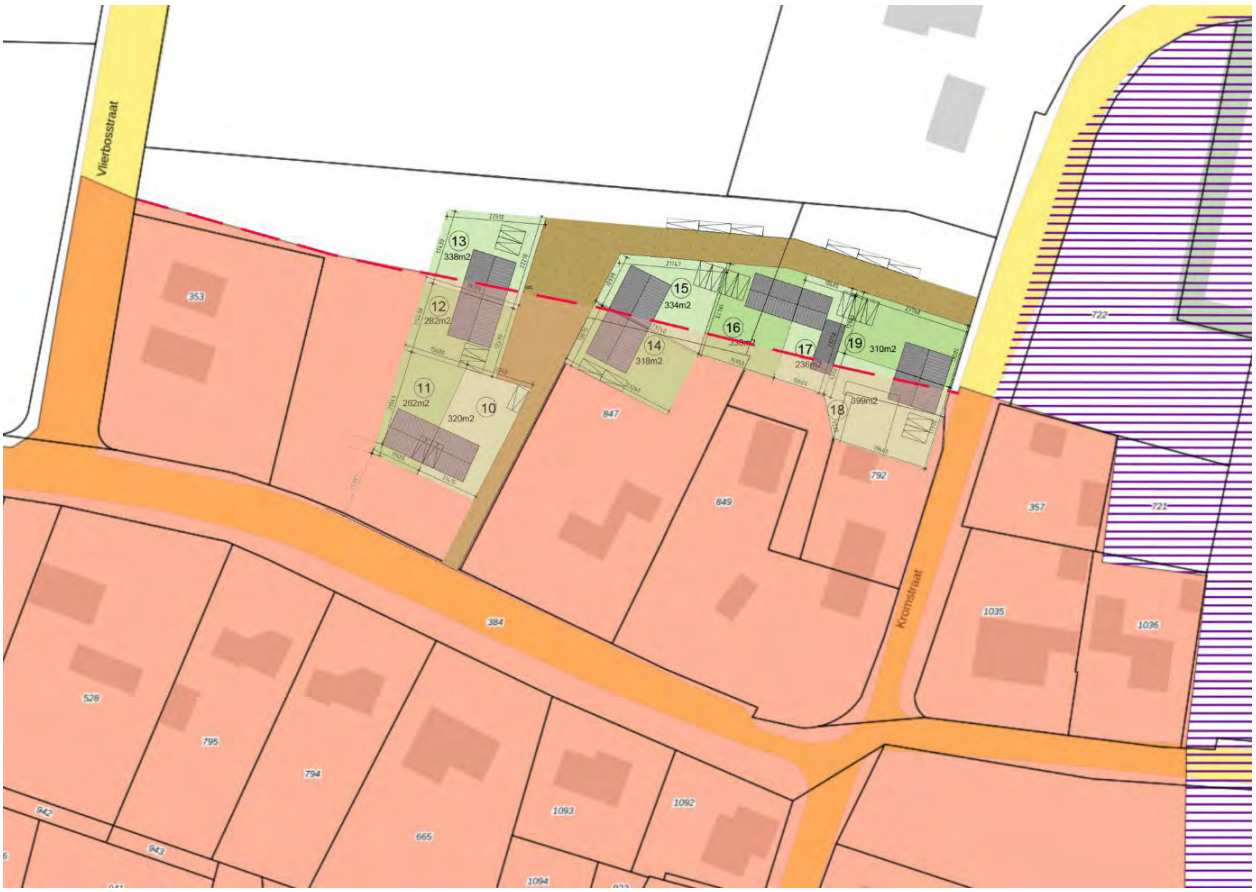
Uniek aan Overlangel is, dat het een dorp is dat niet aan de dijk, maar achter de dijk ligt. In de Nota Landschapsbeleid 2015 is uitgangspunt dat de openheid tussen de Maasdijk en de bebouwde kom van Overlangel in stand gehouden wordt.

De locatie bevindt zich buiten het beslag van de bebouwde kom van Overlangel, ligt niet in stedelijk gebied en is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant niet aangemerkt als een locatie waar verstedelijking afweegbaar is. Een deel van de locatie valt binnen de vrijwaringszone van de Maasdijk, waar om technische redenen niet gebouwd kan worden.

Het oppervlak van de locatie is aanmerkelijk groter dan de behoefte van BIO, dus zou een deel verworven moeten worden, wat gecompliceerder is dan verwerving van het totale perceel.

4. Locatie Overlangelseweg/Kromstraat

De locatie aan de Overlangelseweg/Kromstraat betreft een locatie die, op grond van de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, deels in stedelijk gebied en deels in landelijk gebied ligt, zoals te zien is op onderstaande afbeelding. Kijkend naar de aanwezige woonpercelen aan de Overlangelseweg en de Kromstraat is er geen sprake van een uitgesproken uitbreidingslocatie, maar eerder van een locatie in het bebouwingsbeslag van de kernrand van Overlangel, waar met een grenscorrectie van het stedelijk gebied mogelijkheden aanwezig zijn voor aanvulling en herstructurering van de dorpsrand op een organische wijze. Middels deze dorpse stedenbouw met een bijpassende architectuur kan een nieuwe, passende, afronding gemaakt worden, die zich voegt in de oorspronkelijk dorpsrand. In de verkavelingsopzet is er bewust voor gekozen om niet alle bebouwing aan de Overlangelseweg te situeren en het lint verder dicht te bouwen, maar juist een open zichtlijn richting het landschap veilig te stellen.



Begrenzing stedelijk gebied (rode stippellijn) in het plangebied aan de Overlangelseweg/Kromstraat
(bron: Interim Omgevingsverordening Noord Brabant, geconsolideerde versie 15 april 2022)

Stedelijk afweegbaar gebied aan noordoostzijde Overlangel

De locatie ten oosten van de Kromstraat, die als ‘Verstedelijking afweegbaar’ is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, is buiten beeld gebleven om de volgende redenen:
Overlangel kenmerkt zich door een bijzondere opbouw. Dit dorp heeft zich, in tegenstelling tot een aantal andere dorpen, niet aan het lint langs de Maas ontwikkeld, maar juist via linten naar binnen. Het dorp heeft zich als het ware afzijdig van de Maas ontwikkeld. De zone dichtbij de dijk bleef lange tijd onbebouwd. Dit is een belangrijk historisch kenmerk in de ruimtelijke opbouw van Overlangel. Ondanks dat er vanuit de provincie op een zone langs de dijk een verstedelijkingsgebied is aangeven, is het ruimtelijk en historisch logischer om voor kleine uitbreidingen te zoeken op plekken buiten de dijkzone. Een beperkte aanvulling aan de Overlangelseweg/Kromstraat ondersteunt meer de historische context, als een uitbreiding in de “open gebieden”, die van oudsher tussen de linten zijn gesitueerd.

Voor kleine kernen zoals Overlangel zijn in het verleden geen ruimtelijke visies gemaakt. Het uitgangspunt was lange tijd dat woningbouw zou plaatsvinden in de hoofdkernen om de voorzieningen zoveel mogelijk in stand te houden. Aanvankelijk was Herpen de hoofdkern van Overlangel. In de kleine kernen werd in principe nauwelijks gebouwd, behoudens een kleine transformatie. Herpen maakte later deel uit van Ravenstein en daarna van de gemeente Oss. In de gemeente Oss wordt het uitgangspunt gehanteerd dat verzoeken vanuit de bevolking worden gefaciliteerd. De gemeente heeft geen leidende rol, in de zin dat zij geen actief grondbeleid voeren of penvoerder zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan. De gemeente ondersteunt kleinschalige lokale initiatieven vanuit het dorp. Het is echter nog steeds zo dat de grotere woningbouwbehoefte gerealiseerd wordt in de hoofdkern, in dit geval Herpen.

Andere reden waarom dit gebied buiten beschouwing is gebleven is het feit dat het niet verwerfbaar is.

Overige locaties
Er is nog ruimte op enkele binnenterreinen in Overlangel. Deze zijn buiten beeld gebleven omdat deze niet verwerfbaar en ook niet, of slecht, bereikbaar zijn.

De plannen van BIO zijn door de gemeente Oss informeel besproken met de Provincie. Deze staat niet onwelwillend tegen een aanpassing van de begrenzing van het stedelijk gebied: het betreft geen structurele verandering, maar een geringe verlegging van de bestaande contour.
Voorwaarde is dat paragraaf 3.1.2 (evenwichtige toedeling van functies) van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant in acht wordt genomen. Dit is gebeurd (zie paragraaf 4.3.2 van deze bestemmingsplantoelichting inzake de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant).

Conclusie
- Inzichtelijk is gemaakt dat er een behoefte is om specifiek in Overlangel tot ontwikkeling van nieuwe woningen te komen.
- Er heeft een locatieafweging plaatsgevonden, waaruit duidelijk wordt dat (voorzover de ontwikkeling is gesitueerd buiten stedelijk gebied) geen alternatieve locaties aanwezig zijn om adequaat in deze behoefte te voorzien.
- Verduidelijkt is voor welke doelgroepen de woonontwikkeling bestemd is. Het betreft voor het grootste deel starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Een deel bestaat uit doorstroomwoningen, waardoor bestaande starterswoningen op de markt beschikbaar komen.

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.

Conclusie
Met de ontwikkeling, die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt wordt op diverse manieren aangesloten op het beleid van de NOVI:

- Klimaatbestendige inrichting: door te voorzien in waterberging op eigen terrein en door te zorgen voor voldoende opgaand groen in en rond het plangebied ter voorkoming van hittestress met inheemse (dus klimaatbestendige) beplanting.
- Verandering van de energievoorziening: De woningen worden gasloos uitgevoerd en in principe voorzien van zonnepanelen.
- Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap: door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het plangebied.

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

Conclusie
De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit, zoals in deze paragraaf beschreven. In deze plantoelichting wordt uitgebreid ingegaan op deze aspecten en wordt aangetoond dat de diverse omgevingsaspecten niet conflicterend zijn met de voorgestane woonontwikkeling. In het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan met bijgevoegde inrichtingsprincipes voor de buitenruimte wordt inzichtelijk gemaakt hoe een goede omgevingskwaliteit wordt gecreëerd en hoe wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing met inheemse soorten, die bij de streek horen. Het plan is daarmee in lijn met de Brabantse Omgevingsvisie.

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.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het grootste deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

Alleen aan de noordzijde van het plandeel aan de Overlangelseweg/Kromstraat is een klein deel van de woonontwikkeling gelegen in landelijk gebied (zie ook paragraaf 4.1.2 'Ladder Duurzame Verstedelijking' van deze plantoelichting). De agrarische bestemming ligt weliswaar in het komplan ('Negen Kernen - 2012'), maar is in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie aangewezen als landelijk gebied (geen zoekgebied verstedelijking).

Het gebied is ook aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen. Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden.

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat deze voldoet aan, wat hierover is vermeld paragraaf 3.1.2 van de IOV (artikel 3.5 t/m 3.9): 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies'.

Artikel 3.5, de *zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit*, wordt uitgewerkt in artikel 3.6 t/m 3.8.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik
Zorgvuldig ruimtegebruik is getoetst in de paragraaf inzake de Ladder Duurzame Verstedelijking in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan. Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat de woningbouwontwikkeling, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld voorziet in een aantoonbare behoefte en dat (voorzover de ontwikkeling is gesitueerd buiten stedelijk gebied) geen alternatieve locaties aanwezig zijn om adequaat in deze behoefte te voorzien.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering
De lagenbenadering omvat de effecten op:
a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Deze omgevingsaspecten zijn onderzocht in hoofdstuk 5 van voorliggend bestemmingsplan. Aangetoond is dat er geen sprake is van onacceptabele effecten.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De woonontwikkeling, die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt creëert de volgende meerwaarden:
- Een leegstaand gebouw in het dorpscentrum wordt geamoveerd ten behoeve van woningbouw, wat kan bijdragen aan de levendigheid en economie van het dorp.
- Gronden die thans zijn bestemd voor agrarisch gebruik worden deels bebouwd met woningen (bijdrage aan levendigheid/economie van het dorp) en deels voorzien van inheemse beplanting (landschappelijk inpassingsplan is bij dit bestemmingsplan gevoegd), waardoor de beplanting meer divers wordt (zie hiervoor ook navolgend artikel 3.9).
- Het CPO, dat het initiatief ontwikkelt, betreft een collectief dat grotendeels bestaat uit bewoners van Overlangel (74%). De leden van buiten Overlangel zijn vrienden/kennissen. waarvan het grootste deel van oudsher een binding heeft met het dorp en hier ook graag wil (blijven) wonen. Deze groep van actieve mensen kan een belangrijke bijdrage (blijven) leveren aan de sociale cohesie in het dorp (die verzwakt wanneer deze dorpsbewoners vertrekken).

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Een deel van de noordelijke planlocatie ligt in het landelijk gebied. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:
a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Voorzien is in een landschapsplan, waarin invulling wordt gegeven aan de hierboven genoemde punten a en b. In de regels wordt, middels een voorwaardelijke verplichting, de uitvoering en instandhouding van dit landschapsplan geborgd.

Omdat de ontwikkeling aan de Overlangelseweg/Kromstraat een deel van het landelijk gebied beslaat, zal ter compensatie een afdracht worden gedaan aan het gemeentelijk groenfonds ter grootte van 1% van de uitgiftesom van het plandeel dat in de Interim Omgevingsverordening tot het landelijk gebied wordt gerekend.
De oppervlakte van dit plandeel beslaat ca. 3.070 m^2. De uitgifteprijs per m^2 bedraagt € 370,80. Totale uitgiftesom bedraagt derhalve € 1.138.356,00. Op basis hiervan zal een afdracht gedaan worden van € 11.384,00.

Conclusie
Het voornemen tot ontwikkeling van 19 woningen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. De woningen zijn goeddeels gesitueerd in stedelijk gebied en voldoen daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Een deel van de woningen is gesitueerd in landelijk gebied, maar er is goed te motiveren, waarom het toch acceptabel wordt geacht om in het plangebied tot ontwikkeling van deze woningen te komen.
Voor deze woningen wordt voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.
De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de gemeentelijke woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Oss 2020

In de Structuurvisie Oss 2020 wordt over de kleinere kernen in het landelijk gebied van de gemeente het volgende aangegeven:

Aan de kernen in het landelijk gebied wordt een toekomstrichting geboden door levende dorpenclusters na te streven met oog voor de leefbaarheid en ontwikkelingsruimte. Onder condities is selectief bouwen in en bij de dorpen mogelijk.
Er worden 3 dorpenclusters onderscheiden: Macharen, Megen en Haren; Dieden-Demen, Deursen-Dennenburg, Neerlangel, Huisseling en Ravenstein; Neerloon, Overlangel, Keent, Koolwijk en Herpen. Binnen de clusters van de dorpen zijn voorzieningen als scholen, verenigingen etc. aanwezig, en waar mogelijk ook winkels. De voorzieningen zijn in ieder geval te vinden in de hoofdkernen van de clusters: Megen, Ravenstein en Herpen.

Vanuit landschappelijke overwegingen wordt het verantwoord geacht de kernen op de oeverwallen en flank ruimte te bieden voor nieuwe bebouwing. Het versterken en behouden van de ruimtelijke karakteristiek van de dorpen staat voorop. Rekening houdend met de lagenbenadering bieden de dorpen ruimtelijke potenties, die nu nog niet benut zijn. Met name voor jongeren en ouderen zijn de mogelijkheden om in het eigen dorp te blijven wonen gering. Aan deze specifieke woningbehoefte kan gehoor worden gegeven door woningen toe te voegen. Het toevoegen van woningen voor deze doelgroepen verbetert de leefbaarheid in de dorpen. Het draagvlak voor de voorzieningen neemt toe, en het verenigingsleven krijgt hiermee nieuwe

impulsen. De veranderende agrarische structuur gericht op recreatie en landschapsontwikkeling is een extra motivatie om het wonen in de kernen te stimuleren.

In het verlengde hiervan kiest de gemeente Oss ervoor om voor Ravenstein, Megen en Herpen groeimogelijkheden te bieden; in de overige kernen zal er alleen ruimte zijn voor inbreiding en beheer.
De dorpen blijven leefgemeenschappen met een eigen dynamiek en kwaliteiten die gebaseerd zijn op de huidige kenmerken. De veranderingen zullen beperkt van tempo zijn om ook het sociale karakter niet rigoureus te veranderen. De woningdifferentiatie zal worden afgestemd op de vraag naar woningen uit de lokale gemeenschap. Dat betekent dat er een sterk accent wordt gelegd op woningen voor ouderen en voor jongeren.
De huidige verschillen in ruimtelijk karakter tussen de kernen vormen de richtlijn bij veranderingen.

Conclusie
De woningbouw op de locatie aan de Kerkstraat betreft een inbreiding/intensivering in de bestaande bebouwingskern.
Voor de woningbouw op de locatie aan de Overlangelseweg/Kromstraat betreft het een aanvulling van de dorpsrand, die eigenlijk binnen het bebouwingsbeslag van de bestaande kern plaatsvindt. Voor een goede ruimtelijke samenhang en ontsluiting van deze woningbouwlocatie en om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte die aanwezig is bij BIO, een collectief van bewoners van Overlangel, valt deze inbreiding voor een klein deel buiten de contour van het stedelijk gebied. Bij de toetsing aan de Ladder Duurzame Verstedelijking in dit hoofdstuk is een verantwoording opgenomen, waarom deze contour overschreden wordt.
In de Structuurvisie Oss is opgenomen dat de primaire groeimogelijkheden binnen Ravenstein, Megen en Herpen liggen, maar onder condities is selectief bouwen in en bij de dorpen mogelijk. Bij voorliggend initiatief is sprake van een gemotiveerde behoefte om in Overlangel te bouwen, zoals in de paragrafen inzake de Ladder voor Duurzame Verstedelijk (par. 4.1.2) en in navolgende paragraaf 4.4.3 is verduidelijkt. Er wordt in belangrijke mate gebouwd voor doelgroepen (jongeren en ouderen), waarmee wordt ingespeeld op de vraag vanuit de lokale gemeenschap. De 2 woonontwikkelingen sluiten aan op de structuur van Overlangel en passen bij het dorpse karakter van deze kern. De woningbouwlocaties zijn daarmee in lijn met het beleid van de Structuurvisie Oss.

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

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

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

[1] Onder andere het regionaal perspectief op bouwen en wonen (2019) en de Regionale Woningmarktmonitor 2018, het Regionale Woningmarktonderzoek (2019).

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

Verantwoording Wonen
Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw, die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen, regionale afspraken en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Voor de verantwoording vanuit de Ladder Duurzame Verstedelijking wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.1.2 van deze toelichting.

Het plan
Het plan betreft een woningbouwontwikkeling op twee locaties in Overlangel met 9 woningen op de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat en 10 woningen op de locatie Overlangelseweg/Kromstraat. De locaties worden ontwikkeld door een initiatief van inwoners, gebundeld in de groep ‘Bouwen in Overlangel’ (BIO) op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). In navolgende tabel is het woningbouwprogramma van het CPO-project weergegeven. Ook wordt in de tabel inzichtelijk gemaakt dat voorzien wordt in nieuwe starterswoningen (ten behoeve van de blauw gemarkeerde deelnemers) en dat door de woningbouw op de CPO locaties starterswoningen, goedkope en middeldure doorstroomwoningen vrijkomen, waarvan een belangrijk deel in Overlangel.

	Plaats	Huidige woning	Nieuwe woning in plangebied
1	Overlangel	Doorstroomwoning	Levensloopbestendige woning
2	Overlangel	Laat rijwoning (koop) achter	Halfvrijstaande doorstroomwoning
3	Overlangel	Laat rijwoning (koop) achter	Halfvrijstaande doorstroomwoning
4	Overlangel	Doorstroomwoning	Levensloopbestendige woning
5	Overlangel	Starterswoning huur	Starterswoning koop
6	Overlangel	Laat rijwoning (koop) achter	Halfvrijstaande doorstroomwoning
7	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
8	Ravenstein	Starterswoning huur	Starterswoning koop
9	Overlangel	Doorstroomwoning	Levensloopbestendige woning
10	Neerloon	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
11	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
12	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
13	Overlangel	Doorstroomwoning	Levensloopbestendige woning
14	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
15	Wijchen	Starterswoning huur	Starterswoning koop
16	Neerloon	Starterswoning huur	Starterswoning koop
17	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
18	Overlangel	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	Starterswoning koop
19	Cuijk	Starter thuiswonend (geen eigen woning)	

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 kent de volgende programmering als uitgangspunt:
- 64% betaalbare koop (waarvan 32% goedkope koop en 32% middel dure koop);
- 36% dure koop.

De woningbouwopgave voor het landelijk gebied is in vijf categorieën verdeeld. De indicatieve opgave heeft een iets groter aandeel duurdere woningen dan de opgave voor het stedelijk gebied:
20% soc. huur, 10% middeldure huur, 50% betaalbare koop (waarvan 25% goedkope koop en 25% middeldure koop) en 20% dure koop.
Ook voor het landelijk gebied gaan we uit van een verdeling van 60% grondgebonden woningen en 40% appartementen/levensloopbestendige woningen. Juist omdat in de kernen minder appartementen in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn. Dit plan wijkt slechts ten dele af van de indicatieve opgave uit de woonvisie. In de bijlage bij deze toelichting is een verantwoording voor deze afwijking opgenomen.

Met het oog op de behoefte van starters en senioren (doorstromers) bestaat het plan uit
betaalbare rijwoningen, twee-onder-een-kap en levensloopbestendige woningen. Het totale plan kent daarmee een voor Overlangel gevarieerde samenstelling naar zowel woningbouwtype, beoogde doelgroep als prijscategorieën.

Regionale kader woningbouw
Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het regionale bestuurlijke overleg Wonen (subregio noordoost Brabant-west) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale prognose is van september 2020. Voor de subregio Noordoost-Brabant West (waartoe Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op december 2020). Daarin bepaalt de subregio haar hoofdkoers voor wonen en zijn nadere afspraken gemaakt over afstemming van de woningbouwplannen. Onder andere is afgesproken dat de gemeenten ruim baan geven aan plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden. Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden. Als uitgangspunt voor de omvang van de gemeentelijke opgave geldt de provinciale woningbehoefteprognose. In kwalitatief opzicht wordt een nadruk gelegd bij de betaalbare woningen, zowel koop als huur, wonen voor ouderen en een inzet op nieuwe woonvormen.

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss
Per 1 januari 2020 zijn er ongeveer 40.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose 2020 moeten er tot 2032 nog circa 4.930 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw). Tot 2037 is volgens de prognose een
totale toevoeging van circa 6.626 woningen nodig. De gemeentelijke programmering gaat uit van een verhoogde opgave met ca. 15% tot 2035. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en de 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*
2022 t/m 2026	2.706	3.031	3.433
2027 t/m 2031	2.225	2.550	1.873
2032 t/m 2036	1.695	2.020	3
2037 t/m 2039	755	755	0
Totaal	7.381	8.356	5.309
Totaal 2022 - 2032	**4.931**	**5.581**	**5.309**
Totaal 2022 t/m 2036	6.626	7.601	5.309

** inventarisatie april 2022*

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.309 woningen (actualisatie april 2022). Dit is niet alleen de zogenaamde harde capaciteit (juridisch bindend, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een forse opgave heeft om de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente uit te breiden binnen de kaders van de provinciale prognose. Daarom werkt Oss aan de (versnelde) planontwikkeling voor meerdere locaties in het stedelijke gebied en de landelijke kernen, waaronder het plan in Overlangel.

De woningbehoefte in Overlangel

De woningbouwprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Woningbouw op de locatie in Overlangel, als onderdeel van het kernencluster Herpen, is primair gericht op de woningbehoefte van de kern zelf.
Voor Overlangel wordt uitgegaan van een behoefte met een bandbreedte van 20 tot 24 woningen voor de periode 2022-2032. Naar omvang past het voorliggende plan in de bandbreedte van de behoefte van Overlangel en het totaal cluster Herpen tot 2037.

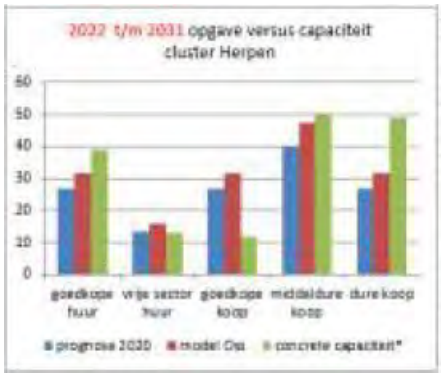
Overlangel e.a.			
	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2022 t/m 2026	12	14	17
2027 t/m 2031	8	10	0
2032 t/m 2036	6	8	0
2037 t/m 2039	3	3	
Totaal	29	34	17
Totaal 2022 - 2032	20	24	17
Totaal 2022 t/m 2036	26	32	17

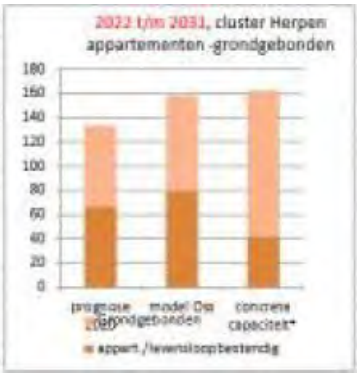
De kwalitatieve behoefte

In de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss is er een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en prijssegmenten[2]. De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel

[2] De prijssegmenten 2022 zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 229.500; koop middelduur, > € 225.000 < €355.000, koop duur > € 355.000. Deze prijsgrenzen zijn gekoppeld aan landelijke standaarden zoals de liberalisatiegrens en de NHG grens en zullen daarom per jaar meebewegen met deze landelijke standaarden.

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.





Voorgaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het cluster Herpen, waar Overlangel toe behoort, weer versus de concrete plancapaciteit (bron PFM Wonen Oss, 2022). Zichtbaar is een tekort in met name het segment goedkope koop. Het plan in Overlangel voorziet in goedkope koopwoningen en zorgt daarnaast met onder meer een aandeel middeldure en dure woningen voor doorstroming, met gunstige effecten voor starters en senioren (doorstromers) uit de plaatselijke gemeenschap.
Met het plan in Overlangel wordt op twee locaties voorzien in woningbouw. Eén locatie ligt volledig binnen stedelijk gebied, waarbij bovendien de voormalige schoollocatie opnieuw wordt ingevuld met woningbouw. De andere locatie ligt gedeeltelijk in stedelijk gebied en deels in landelijk gebied. Er is gekozen voor een kleinschalige aanvulling en herstructurering van de dorpsrand. Er ontstaat daarmee een nieuwe passende afronding die zich voegt in de oorspronkelijke dorpsrand en de bijzondere opbouw van Overlangel. Andere locaties zijn vanuit ruimtelijk, planologisch en stedenbouwkundig oogpunt ongeschikt gebleken. Tevens ondersteunt een beperkte aanvulling aan de dorpsrand meer de historische context van het dorp Overlangel.

Conclusie
De ontwikkeling van 19 woningen in Overlangel in voorliggend plan sluit aan bij de woningbehoefte van gemeente Oss, en in het bijzonder het dorp Overlangel, zowel naar omvang, als naar type woningen. Daarmee is het programma verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

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

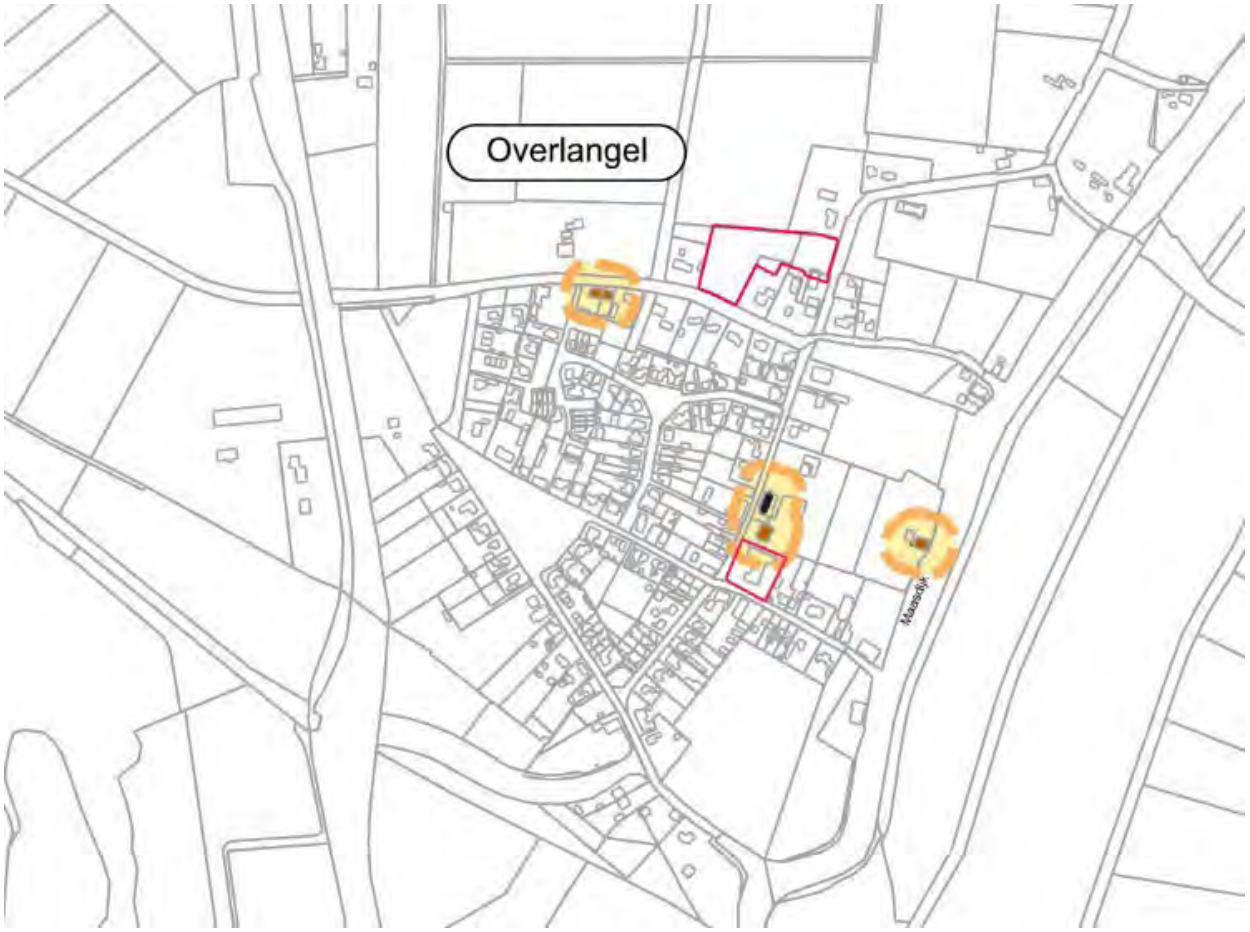
Dit welstandsbeleid legt meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en bedrijven van de gemeente Oss. Met deze nota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur om te worden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

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

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

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. Voor dit plan is een welstandstoets dus niet verplicht. Wel is afgesproken is dat de bouwplannen op vrijwillige basis worden aangeboden aan het Adviesteam Architectuur.



Uitsnede kaart 'Welstandsbeleid' uit de nota 'Samen bouwen aan een mooi Oss'. Op het plangebied (rood omlijnd) rust geen plicht tot het inwinnen van een welstandsadvies

4.4.5 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 1 opgenomen bij de regels.
Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35 m^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 Landschap

5.1.1 Nota Landschapsbeleid

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid 2015 zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschaps)elementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied. Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van niet-inheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het
landschap onmisbaar.

In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:
- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst.

De locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat ligt in het dorpscentrum van Overlangel. De locatie Overlangelseweg/Kromstraat ligt op een knooppunt van een drietal landschapstypen (Dekzandrand, Oeverwal, Komgebied).

Voor de locatie Overlangelseweg/Kromstraat is voorzien in inpassing in – en aansluiting op het omringende landschap. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is opgenomen in het bijlagenboek bij deze toelichting. Op het landschappelijk inpassingsplan wordt in hoofdstuk 3 (paragraaf ‘Relatie met het landschap’) inhoudelijk ingegaan. De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is publiekrechtelijk in het bestemmingsplan vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting en is privaatrechtelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente.

5.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regeling ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit staat in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. In januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Dit regionale afsprakenkader is oorspronkelijk bedoeld als uitwerking van regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’ uit de Verordening ruimte. Het afsprakenkader geldt nog steeds.

Toepassingsbereik
De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie.
Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Oss regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik
1. de *notitie Toepassingsbereik* en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:

- cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
- cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
- cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Afspraken kwaliteitsverbetering
1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

Ontwikkelingen, welke worden mogelijk gemaakt via een bestemmingsplanherziening, zoals een woonontwikkeling vallen binnen categorie 3.
Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied geldt een vaste afdracht per m^2, te stellen op 1% van de uitgifteprijs.

Omdat de ontwikkeling aan de Overlangelseweg/Kromstraat een deel van het landelijk gebied beslaat, zal ter compensatie een afdracht worden gedaan aan het gemeentelijk groenfonds ter grootte van 1% van de uitgiftesom van het plandeel dat in de Interim Omgevingsverordening tot het landelijk gebied wordt gerekend.
De oppervlakte van dit plandeel beslaat ca. 3.070 m^2. De uitgifteprijs per m^2 bedraagt € 370,80. Totale uitgiftesom bedraagt derhalve € 1.138.356,00. Op basis hiervan zal een afdracht gedaan worden van € 11.384,00.

Op basis van artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is tevens zorggedragen voor een plan voor de landschappelijke inpassing van de locatie aan de Overlangelseweg/Kromstraat (zie ook paragraaf ‘Interim Omgevingsverordening Noord Brabant in hoofdstuk 4 van deze toelichting).

5.2 Natuur

5.2.1 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.

5.2.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuur- en landschapsvisie 2005
De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

De ambities die in de visie zijn opgenomen zijn:
- Het realiseren van een tweetal natuur- en landschapsparken, te weten: 'Maashorst-Herperduin' en het Maaspark'.
- Het realiseren van stevige verbindingen tussen de natuur- en landschapsparken.
- Behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden in het 'Land van Grutto en Pastinaak' en het 'Land van Dassen en Struweel'.
- Het realiseren van een groenblauw lint door de polder rond de Hertogswetering.
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke groengebieden in en rond Oss en de dorpen, te weten de 'Groenblauwe Slinger door Oss', de 'Groene geledingszone ten zuiden van Oss', de 'Groene dorpen' en de 'Maasband'.

Routekaart Groen, Blauw en Natuur
In deze nota is aangegeven dat we de natuur en de biodiversiteit willen verbeteren door in te zetten op een gemeentelijk natuurnetwerk, aanvullend op het provinciaal netwerk. Het landschap en de ontstaans-geschiedenis van de gemeente Oss vormen daarbij de basis. Daarbij onderscheiden we de vijf gebieden die ook in de Natuur- en Landschapsvisie worden genoemd.

De locatie aan de Overlangelseweg/Kromstraat bevindt zich in de kernrand van Overlangel. Hier is met een beplatingsplan zorggedragen voor landschappelijke inpassing van de, hier voorziene, woonontwikkeling. Hierbij wordt gebruik gemaakt van inheemse en streekeigen beplanting. De Overlangelseweg is een weg met randsloten en –greppels, die zich plaatselijk verbreden. In het plangebied is opvang van hemelwater voorzien op de plaats waar een doorzicht vanaf het lint van de Overlangelseweg naar het buitengebied aanwezig is. Deze hemelwateropvang heeft voldoende omvang om interessant te zijn voor amfibieën. De diepte van deze poel kan zodanig zijn, dat deze bijna droogvalt bij de gemiddeld laagste grondwaterstand, zodat vissen (die amfibieënbroed eten) geen goede kansen hebben, maar amfibieën wel. Het grootste deel van het jaar staat er water in de poel/hemelwateropvang.

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

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

Op beide locaties, die deel uitmaken van het plangebied zijn geen waardevolle bomen aanwezig die moeten wijken voor de woningbouwontwikkeling.

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

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

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

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

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

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

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

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden liggen op 12.5 km ("Rijntakken", gebiedsnummer 38) en op 20 km ("Oeffeltermeent", gebiedsnummer 141) afstand, derhalve relatief ver van het plangebied. Om te kijken of er al dan niet sprake is van een overschrijding van de stikstofdepositie, is door Van Empel Milieuadvies met de AERIUS Calculator 2022 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden voor de aanleg- en gebruiksfase van het project. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Conclusie
In de rapportage zijn de te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart gebracht.
Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.
Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.2.3.2. 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.

Soorten
Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

In onderhavig plangebied heeft veldbezoek plaatsgevonden op 24 november 2021. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.
Zoals aangegeven in de rapportage, zijn in het plandeel aan de Overlangelseweg/Kromstraat er geen vindplaatsen of (potentiële) habitats van beschermde soorten flora en fauna aangetroffen.
In het plandeel Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat is geconstateerd dat er sprake is van mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Om hier zicht op te krijgen is nader onderzoek naar het gebruik van het pand door vleermuizen noodzakelijk.

Zorgplicht
Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

Conclusies plandeel Overlangelseweg/Kromstraat

- Op de onderzoekslocatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig en/of te verwachten. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde.
- Op de onderzoekslocatie zijn geen beschikbare broedplekken aanwezig voor algemeen voorkomende soorten vogels. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde.
- Grondbroedende vogelsoorten (zoals kieviet) kunnen het perceel als broedplek gebruiken. Geadviseerd wordt om de bouwwerkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen uit te voeren. Op deze manier vindt er geen moedwillige verstoring plaats.
- De locatie vormt geen geschikt leefgebied (voortplantingsplekken) voor marterachtigen zoals steenmarter, hermelijn, bunzing en wezel. Het gebied is wel mogelijk onderdeel van het jachtgebied maar er zijn rond de locatie voldoende alternatieven gebieden met meer structuurrijke biotopen beschikbaar. Effecten op deze soorten zijn dan ook geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde.
- Effecten op vleermuizen zijn geheel uit te sluiten.
- Er komen mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voor die het gebied gebruiken als foerageergebied/leefgebied. Hierbij valt te denken aan diverse muizensoorten, bruine rat, egel en mogelijk konijn. Echter kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van werken onder voorwaarden van de Algemene Zorgplicht (zorgvuldig werken). Overtredingen van verbodsbepalingen op zwaarder beschermde soorten (zoals das) treden niet op.
- Beschermde en/of bijzondere soorten reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen, amfibieën en overige ongewervelden zijn binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie geheel niet te verwachten. Dit komt omdat er geen optimale habitats aanwezig zijn voor deze soort(groep)en.
- Beschermde vaatplanten zijn eveneens op basis van het aanwezige habitat en het ontbreken van optimale groeiomstandigheden geheel uit te sluiten.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn.

Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen is inmiddels verricht. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Er zijn geen vleermuizen in de bebouwing aangetroffen.

Conclusies plandeel Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat
Er kan gesteld worden dat:

- Er voor de huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en andere broedvogels met jaarrond beschermde nesten geen mogelijke nestplaatsen aanwezig zijn. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde, evenmin als het aanvragen van een ontheffing of het treffen van mitigerende maatregelen.
- Effecten op aanwezige broedvogels in de directe omgeving voorkomen kunnen worden door de werkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren buiten de broedperiode, of te starten voorafgaande aan de broedperiode (met doorloop in het broedseizoen).
- Er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing.
- Er geen primaire vliegroutes of essentiële foerageergebieden aanwezig zijn. Hiervoor is geen nader onderzoek is aan de orde.
- Er op basis van de resultaten gesteld kan worden dat er in het kader van de Wet natuurbescherming geen effecten op andere soorten (zoals grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden) optreden en dat daarmee geen knelpunten ontstaan in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Archeologiebeleid

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

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar ‘archeologiebeleid’ vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie

archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande 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 m² / 30 cm -Mv*
Beschermde stadsgezichten	*35 m² / 30 cm -Mv*
Historische stads-/dorpskern	*50 m² / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde	*100 m² / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein *Middelhoge verwachtingswaarde*	*1000 m² / 30 cm -Mv*
Lage verwachtingswaarde	*5 hectare / 30 cm -Mv*
Reeds onderzocht	*Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.*
Verstoord	*Geen onderzoeksplicht*

5.3.3 Archeologietoets

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente in een gebied met een hoge verwachtingswaarde (locatie Overlangelseweg/Kromstraat) en in de historische kern (locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat).
Voor gronden die binnen de historische kern liggen geldt dat er archeologisch onderzoek aan de orde is, wanneer bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden van meer dan 50 m² en dieper dan 0,3 m –mv. Voor gronden met een hoge verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek aan de orde, bij verstoringen die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m –mv.

Voor beide plandelen in dit bestemmingsplan is het oppervlak aanmerkelijk groter dan 50 of 100 m². Daarom is door Transect in januari 2021 een archeologisch vooronderzoek verricht (Korver, I., in concept. Overlangel, hoek Kromstraat – Overlangelseweg en hoek Kerkstraat – Dr. Ruijsstraat. Gemeente Oss. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Transect-rapport 3855. Transect, Nieuwegein).
Het rapport is herzien op 29-09-2022, beoordeeld en als zodanig goedgekeurd. Op basis van de resultaten van het bureau- en booronderzoek is duidelijk geworden dat voor beide gebieden een hoge verwachting blijft gelden op het aantreffen van intacte archeologische resten. Aangezien deze vanaf 15 cm -mv aangetroffen kunnen worden is het zeer waarschijnlijk dat bij de voorgenomen ingrepen intacte archeologische resten verstoord zullen worden. Mochten er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, dan is archeologisch vervolgonderzoek (karterende fase, variant proefsleuven) dan ook noodzakelijk volgens Transect.

Besluit ten aanzien van vervolgtraject:
De gemeente Oss neemt het advies van Transect over. In beide deelgebieden is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Archeologische resten worden bovendien al vanaf 15 cm beneden huidig maaiveld verwacht.

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

- Om versnippering te voorkomen, de totale kosten te beperken en de ambtelijke procedures te verkorten, is het wenselijk om het archeologisch vervolgonderzoek zo vroeg mogelijk in de planvorming-/uitvoering uit te voeren (1 integraal onderzoek voor het hele gebied). Liefst al bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Indien dit niet mogelijk is, dan dient deze integraliteit in het bestemmingsplan als voorwaarde te worden opgenomen.
- Het proefsleuvenonderzoek dient op zijn laatst vóórafgaand aan de vergunningsaanvraag te worden uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek kan namelijk leiden tot aanvullende voorwaarden in de vergunning (archeologische begeleiding, opgraving, bescherming).
- Gravend onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen (PvE) dat dient te zijn goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog (mw. M. Peeters, gemeente Oss).
- De aanvang van het archeologisch onderzoek dient twee weken voor de start aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email (m.peeters@oss.nl).
- Er geldt ten alle tijden een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten.
- Zolang terreinen een (te verwachte) archeologische waarde hebben en deze terreinen nog niet volledig zijn onderzocht (definitief vrijgegeven), dienen deze planologisch beschermd te blijven door middel van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie verwachtingswaarde hoog / historische kern' in het betreffende bestemmingsplan. Hierbij dient een diepte vrijstellingsgrens van 15 cm te worden opgenomen.

Het volledige 'Besluit t.a.v. Transect rapport 3855' is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Om bovenstaande te waarborgen is aan beide gebieden in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde – Archeologie (hoog/historische kern) toegekend. Om de integraliteit van het onderzoek te borgen is bovendien voor het gehele plangebied een voorwaardelijke verplichting archeologie opgenomen (zie artikel 14.1 Algemene aanduidingsregels).

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

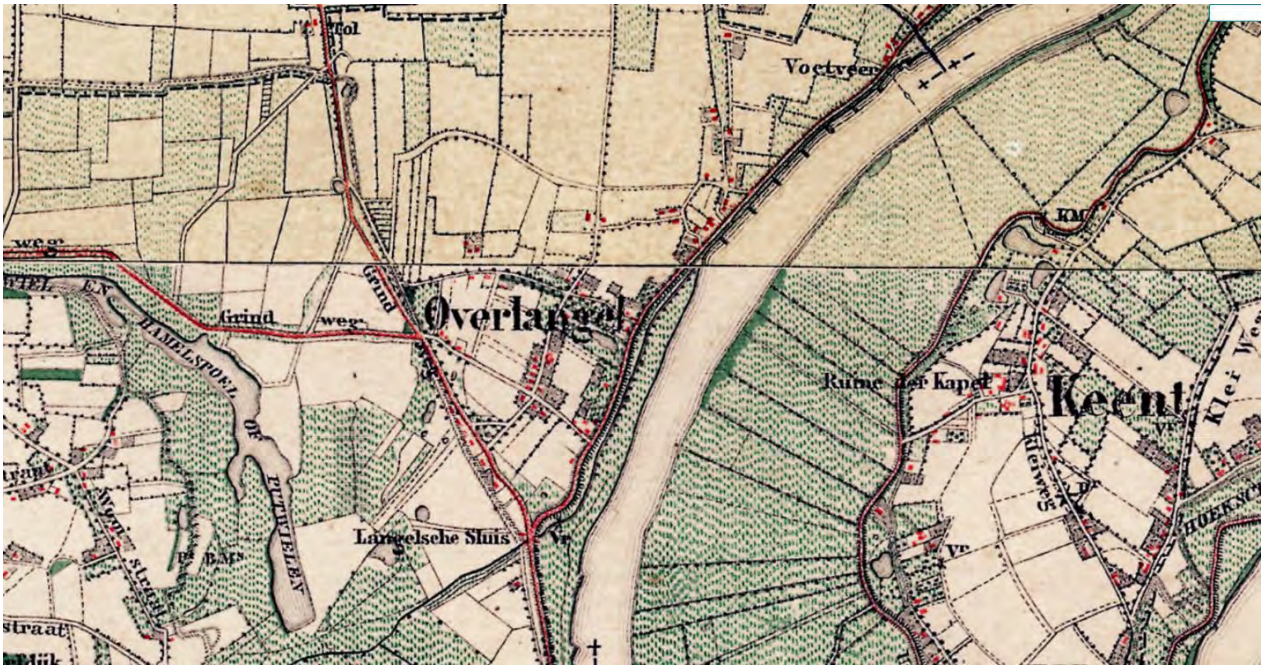
Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpandige veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig 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.



Topografische kaart uit 1870

Zoals op de topografische kaart uit 1870 is te zien, lag er ruim 150 jaar geleden reeds bebouwing aan de straten, waaraan de woonontwikkelingen uit onderhavig bestemmingsplan grenzen.

De Kerkstraat is het meest intensief bebouwd en vormt het dorpshart. De Overlangelseweg en Kromstraat ontsluiten ruime agrarische percelen met bebouwing.

Kenmerkend voor deze oude bebouwingslinten is een bebouwing die divers is in maat: soms wat groter van schaal, waar het bebouwing voor gemeenschappelijk gebruik betreft (bijv. kerk, school) of bijvoorbeeld bedrijvigheid (in Overlangel niet aan de orde), maar verder overwegend kleinschalig.

De bebouwing varieert in leeftijd en functie en er is sprake van een organische groei, die zich uit in variërende perceelsmaten en een variërende afstand tot de weg.
De bebouwingslinten in het landelijk gebied (in dit geval Overlangelseweg en Kromstraat) staan regelmatig in visueel contact met het buitengebied (doorzichten).

De woningbouwontwikkelingen, die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, passen binnen de lintbebouwde structuren, waar zij onderdeel van uitmaken of tegenaan liggen.

Locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat:
De bebouwing oriënteert zich op de Kerkstraat in twee blokjes, waarvan de rooilijn verspringt. De bebouwing ligt wat verder van de straat, zodat er ruimte is voor een brede bermstrook waarin enkele bomen kunnen worden geplant, die de straat een groener aanzien geven. Door de verwijding in het profiel is er ruim zicht op de kerk, die het belangrijkste gebouw vormt aan deze centrale straat in het dorp.

Locatie Overlangelseweg/Kromstraat.
Zowel vanaf de Overlangelseweg als vanaf de Kromstraat blijven bestaande doorzichten naar buiten bestaan.
De bebouwing ligt tegen de achterpercelen van de Overlangelseweg aan en wordt ontsloten vanaf de Kromstraat met een erf, waarop de bebouwing oriënteert. Er is derhalve geen sprake van bebouwing in tweede lijn achter het lint. De bebouwing heeft een architectuur die is afgeleid van agrarische bebouwing en heeft daarmee aansluiting op de bebouwing in de directe omgeving.
Met een landschappelijk inpassingsplan is voorzien in een landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen in de omgeving.

Conclusie
Door de wijze waarop de nieuwe woningen zijn gesitueerd, de oriëntatie, de ruimte voor groen, de instandhouding van bestaande doorzichten en de bebouwingstypologie, worden bestaande cultuurhistorische waarden in en om het plangebied gerespecteerd.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 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.

5.4.1.1 Verkeer: extra verkeersbewegingen
In de kleine kernen van de gemeente worden per woning de volgende hoeveelheden verkeer gegenereerd (bron: CROW brochure 381: Toekomstbestendig parkeren):

Woningtype	Verkeersgeneratie (gemiddeld)
Koop halfvrijstaand	7.8
Koop tussen-/hoekwoning	7.4

Er is sprake van 2 planlocaties in voorliggend bestemmingsplan:

- De locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat.
- De locatie Overlangelseweg/Kromstraat.

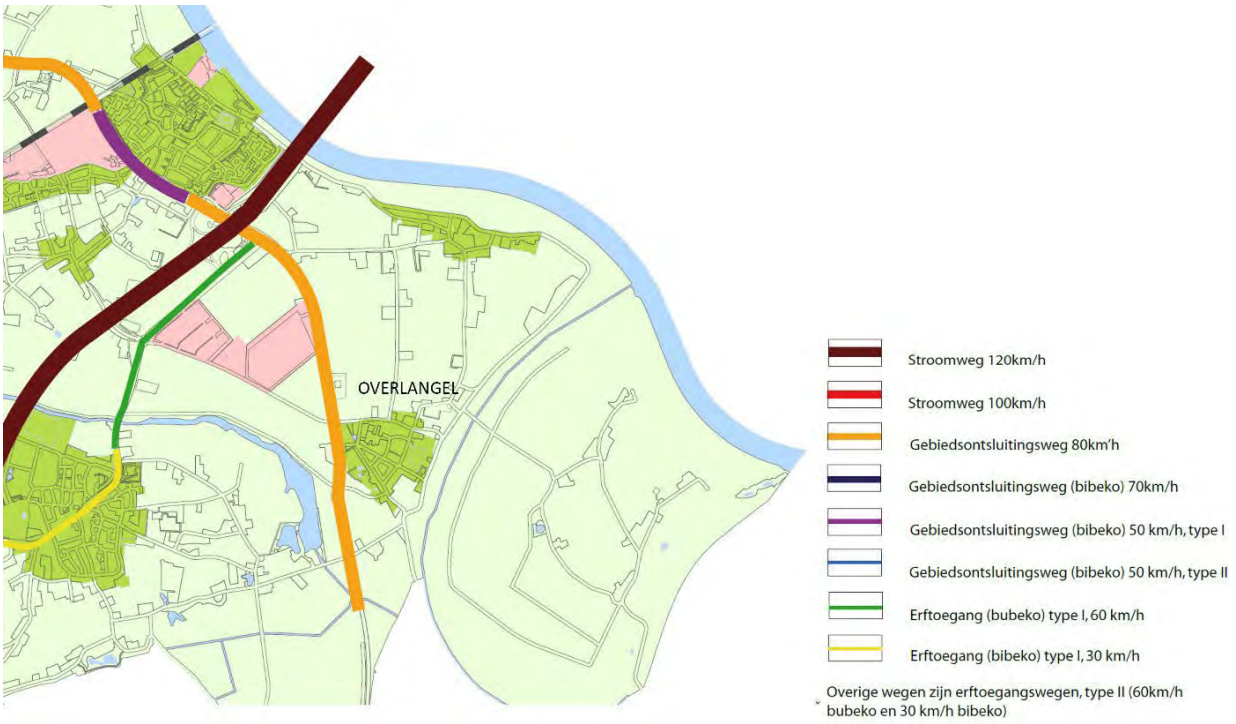
Voor de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat is de verkeersgeneratie als volgt:

Woningtype	Verkeersgeneratie	Ontsluiten op:
2 x Koop halfvrijstaand	15.6 motorvoertuigen/etmaal	Dr. Ruijsstraat
7 x Koop tussen-/ hoekwoning	51.8 motorvoertuigen/etmaal	Kerkstraat
Totale verkeersgeneratie	**67.4 motorvoertuigen/etmaal**	

Voor de locatie Overlangelseweg/Kromstraat is de verkeersgeneratie als volgt:

Woningtype	Verkeersgeneratie	Ontsluiten op:
10 x Koop halfvrijstaand	74 motorvoertuigen/etmaal	Kromstraat
Totale verkeersgeneratie	**74 motorvoertuigen/etmaal**	

Zoals navolgende kaart laat zien, zijn de wegen waarop wordt ontsloten (net als alle wegen in de dorpskern van Overlangel), in het Mobiliteitsplan Oss 2020 aangemerkt als Erftoegangswegen, type II.
Deze zijn qua capaciteit toegerust voor een verkeersstroom van maximaal 4000 motorvoertuigen/etmaal. Het betreft woonstraten met een functie voor de ontsluiting van de aan- en omliggende woningen. De huidige verkeersbelasting bedraagt (veel) minder dan 4000 mvt/etm. De beperkte toevoeging van het aantal motorvoertuigen/etmaal vanwege de nieuwe woonontwikkelingen zal dan ook niet tot problemen leiden.



Uitsnede kaart 'Categorisering wegen' uit de nota Mobiliteitsnota 2020 Oss.

5.4.1.2 Verkeer: ontsluitingswegen

Ontsluiting locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat
De bebouwing van deze planlocatie wordt ontsloten via de Kerkstraat, de centrale straat van Overlangel. Vanaf deze straat komt men via de Oude Graafsestraat en de Vingelenweg eenvoudig op de N277 naar bestemmingen buiten Overlangel.

Ontsluiting locatie Overlangelseweg/Kromstraat
De nieuwe erfachtige woonstraat in dit plandeel sluit aan op de Kromstraat. Voor langzaam verkeer is voorzien in een verbinding met de Overlangelseweg. Kortste route naar externe ontsluitingen verloopt ook voor deze locatie via de route Kerkstraat-Oude Graafsestraat-Vingelenweg.

5.4.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft op 13 december 2016 de Nota Parkeernormen 2017 vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk. Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur).
Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

Op beide planlocaties (Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat en Overlangelseweg/Kromstraat) zijn halfvrijstaande woningen en aaneengebouwde woningen voorzien. Omdat het woningen zijn die door een CPO voor eigen gebruik worden gebouwd, betreft het uitsluitend koopwoningen. Hierop zijn conform de Nota Parkeren 2017 in de kleine kernen van de gemeente de volgende parkeernormen van toepassing:

Woningtype	Parkeernorm
Koop halfvrijstaand	2.2
Koop tussen-/hoekwoning	2.0

De gemeente Oss beschouwt alle parkeerruimte op eigen terrein die voldoet aan de richtlijnen, als volwaardige parkeerplaatsen. Dit betekent bijvoorbeeld dat een lange oprit (minimaal 11 meter) als twee parkeerplaatsen gezien wordt. Wanneer parkeerproblemen in de praktijk ontstaan, kunnen bewoners eerst worden gewezen op het juiste gebruik van de parkeerplaatsen op eigen terrein (optimaal benutten lange oprit). Hiermee worden de bewoners zelf verantwoordelijk voor het juiste gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen.

Parkeren locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat
De parkeeropgave voor deze locatie is als volgt:

Woningtype	Parkeernorm
2 x Koop halfvrijstaand	4.4
7 x Koop tussen-/ hoekwoning	14
Totale parkeerbehoefte	**18.4 parkeerplaatsen, afgerond 19 parkeerplaatsen**

Met 6 parkeerplaatsen naast elkaar op achterpercelen en 2 x 2 parkeerplaatsen op opritten van 11 meter, is voorzien in totaal 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op een parkeerterrein achter de woningen zijn 9 algemene parkeerplaatsen gesitueerd. Er is derhalve voorzien in een totaal van 19 parkeerplaatsen, waarmee aan de parkeereis wordt voldaan.

Parkeren locatie Overlangelseweg/Kromstraat
De parkeeropgave voor deze locatie is als volgt:

Woningtype	Parkeernorm
10 x Koop halfvrijstaand	22
Totale parkeerbehoefte	**22 parkeerplaatsen**

Er is voorzien in 18 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen bij de woningen nummer 10 en 11 op de schets betreft een overbouwde plek, maar geen gesloten garage/berging. Ook deze plekken zijn als volwaardige parkeerplek meegerekend.
In de openbare ruimte hoeft derhalve slechts voorzien te worden in 4 parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeereis. Zekerheidshalve zijn 6 parkeerplaatsen opgenomen om te voorzien in enkele bezoekersparkeerplaatsen, die algemeen toegankelijk zijn.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

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

Waterbeheerplan
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 m^2 en 10.000 m^2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

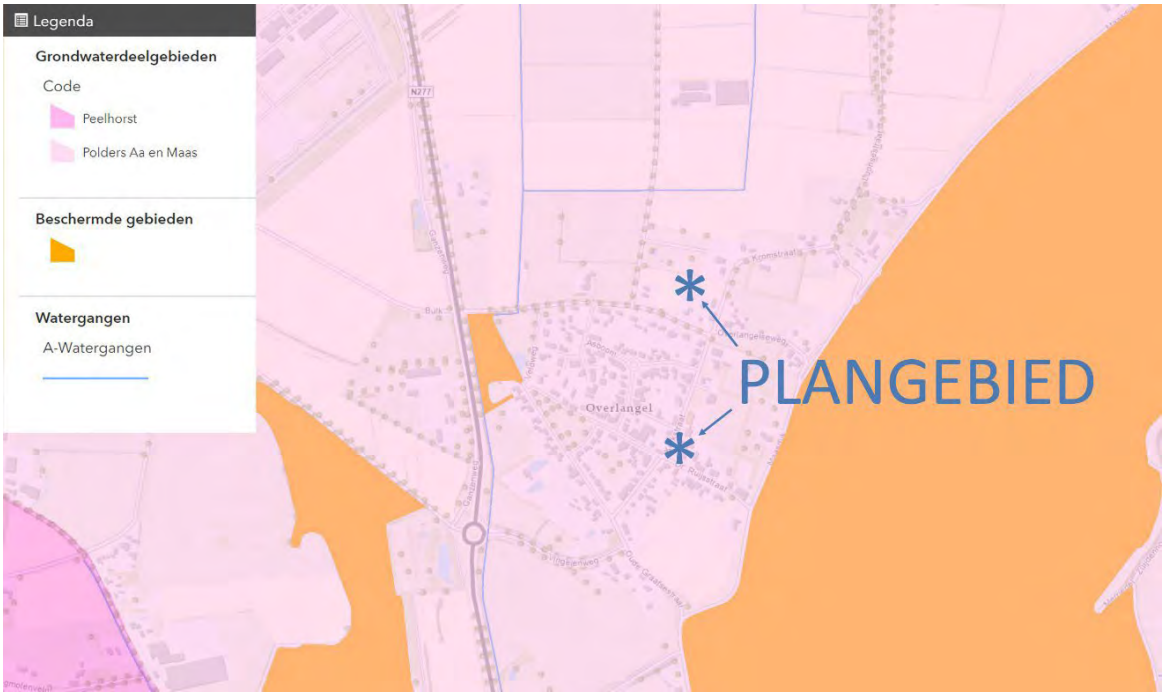
De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:
- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
  1. Hergebruik
  2. Infiltratie/bergen
  3. Afvoer
- Hydrologisch 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.

Waterbeleid gemeente Oss

De gemeente gaat uit van het Water- en Rioleringsprogramma (WRP) 2023-2029 dat door de raad is vastgesteld op 15 december 2022. In het nieuwe gemeentelijke rioleringsplan wordt ervan uitgegaan dat bij een nieuwe ontwikkeling voor de gehele verharding in het plangebied wordt voorzien in een hemelwaterberging op eigen terrein van 25 mm. Ingevolge het beleid van het Waterschap moet worden voorzien in compenserende waterberging van 60 mm voor een verhardingstoename van meer dan 500 m^2. Ingevolge het gemeentelijk beleid moet, in aanvulling op de vereiste berging vanuit het waterschapsbeleid dus worden voorzien in 25 mm voor bestaande verhardingen in gebied dat nieuw ontwikkeld wordt, alsook voor nieuwe verharding bij (her)ontwikkelingen waar de verhardingstoename minder dan 500 m^2 bedraagt.

5.5.2 Watertoets

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



Uitsnede Keurkaart Waterschap Aa en Maas

Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft

- De locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat (perceel, kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie E, nr. 442) met een oppervlakte van ca. 2.280 m^2.
- De locatie Overlangelseweg/Kromstraat (percelen, kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie E, nr's. 792, 847, 1020 en 1021 (allen gedeeltelijk) met een oppervlakte van ca. 5.940 m^2.

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename in het plandeel Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat van ca. 345 m^2 en voor het plandeel Overlangelseweg/Kromstraat van ca. 3.055 m^2.

Plandeel Dr. Ruijs-straat/Kerkstraat	*Huidige situatie (m^2)*	*Toekomstige situatie (m^2)*
Opbouw verharding	635 bebouwing	335 Woonpercelen met halfvrijstaande woningen
	680 Verharde buitenruimte	660 Woonpercelen met aaneengebouwde woningen
		665 Parkeerterrein + inrit en paden
Totaal verhard opp.	1315	1660
Onverhard oppervlak	*965*	620
Totaal plangebied	2280	2280

Plandeel Overlangelseweg/ Kromstraat	*Huidige situatie (m^2)*	*Toekomstige situatie (m^2)*
Opbouw verharding	170 m^2 bebouwing	2140 Woonpercelen met halfvrijstaande woningen
	205 verharde buitenruimte	1290 Woonstraat, parkeren, inrit woning 10 en 11
Totaal verhard opp.	375	3430
Onverhard oppervlak	6465	3410
Totaal plangebied	6840	6840

* aanname is: 70% verharding voor de woonpercelen (woon- en tuinbestemming) van halfvrijstaande woningen, 80% voor de woonpercelen van aaneengebouwde woningen + de daadwerkelijke oppervlakte verharding die in de schets is opgenomen binnen de verkeersbestemming en de paden (achterpaden en paden in de openbare ruimte)

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m^2 bedraagt, is compenserende waterberging vereist.
Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP, is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Hierbij geldt een bergingseis van 60 mm. Deze bergingseis stemt overeen met de bergingseis op basis van de Keur van het Waterschap Aa en Maas. Nieuwbouw wordt gezien als nieuw verhard oppervlak, ook als voordien reeds verharding aanwezig was. Voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3).
De gevoeligheidsfactor op de keurkaart geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1.

De rekenregel luidt dus als volgt:

'Benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)'

De verhardingstoename door nieuwbouw op de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat bedraagt 345 m^2. Dit betekent dat op deze locatie vanuit het Waterschap Aa en Maas geen bergingsopgave aan de orde is.
Wel is vanuit het gemeentelijk beleid een bergingsopgave van toepassing voor de totale verharding van het plangebied van 25 mm. Het verharde oppervlak bedraagt totaal 1.660 m^2. Er is derhalve een bergingsopgave van (1.660 m^2 x 0.025 m^1 =) **41.5 m^3**.

De verhardingstoename door nieuwbouw op de locatie Overlangelseweg/Kromstraat bedraagt ca. 3.055 m^2. Dit betekent dat hier op basis van de keur van het waterschap een bergingsopgave is van (3.055 m^2 x 1 x 0.06 m^1 =) 183,3 m^3.
Daarnaast is er vanuit het gemeentelijk beleid voor de bestaande verharding nog een bergingsopgave van 25 mm. Het verharde oppervlak bestaande verharding bedraagt 375 m^2. De aanvullende bergingsopgave bedraagt derhalve (375 m^2 x 0.025 m^1 =) 9.4 m^3.
De totale bergingsopgave bedraagt derhalve **192,7 m^3**.

Grondwaterstand, infiltratiemogelijkheden
De gemiddeld hoogste grondwaterstand is:
- voor de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat ca. 140 cm –mv
- voor de locatie Overlangelseweg/Kromstraat ca. 80 cm –mv

(bron: www.bodemdata.nl)

De bodem bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand. Alleen bij boring 03 is in het westelijk plandeel van de locatie aan de Overlangelseweg/Kromstraat een kleilaag aangetroffen op 1 m –mv van ca 70 cm dik. Bij de overige diepere boringen (oostelijk deel Overlangelseweg/Kromstraat en locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat) zijn geen klei of leemlagen aangetroffen (bron: rapport verkennend bodemonderzoek, opgenomen als bijlage bij deze toelichting).
De infiltratiemogelijkheden zijn dus in principe voor beide locaties (Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat en Overlangelseweg/Kromstraat) goed, behalve in de nabijheid van de Kromstraat, waar zich een relatief dikke kleilaag onder het zandpakket bevindt. Deze bevindt zich op enige diepte (1,0 m –mv), dus water heeft wel de mogelijkheid om in deze zandlaag te infiltreren en zijdelings af te stromen. Voorzover infiltratie boven de kleilaag nabij de Kromstraat wordt gerealiseerd, zal in de uitvoeringsfase bekeken moeten worden of deze afdoende is (k-waarde onderzoek) en of verbetering van de infiltratie nodig is, bijvoorbeeld door het maken van gaten in de kleilaag, waar deze vervangen wordt door waterdoorlatende grond (grof zand/grind).

Waterberging hemelwater locatie Overlangelseweg/Kromstraat
Het terrein van het plangebied aan de Overlangelseweg loopt vanuit het midden naar de noord- en zuidrand af. Ook loopt het enigszins af van het oosten naar het westen (bron: www.ahn.nl).

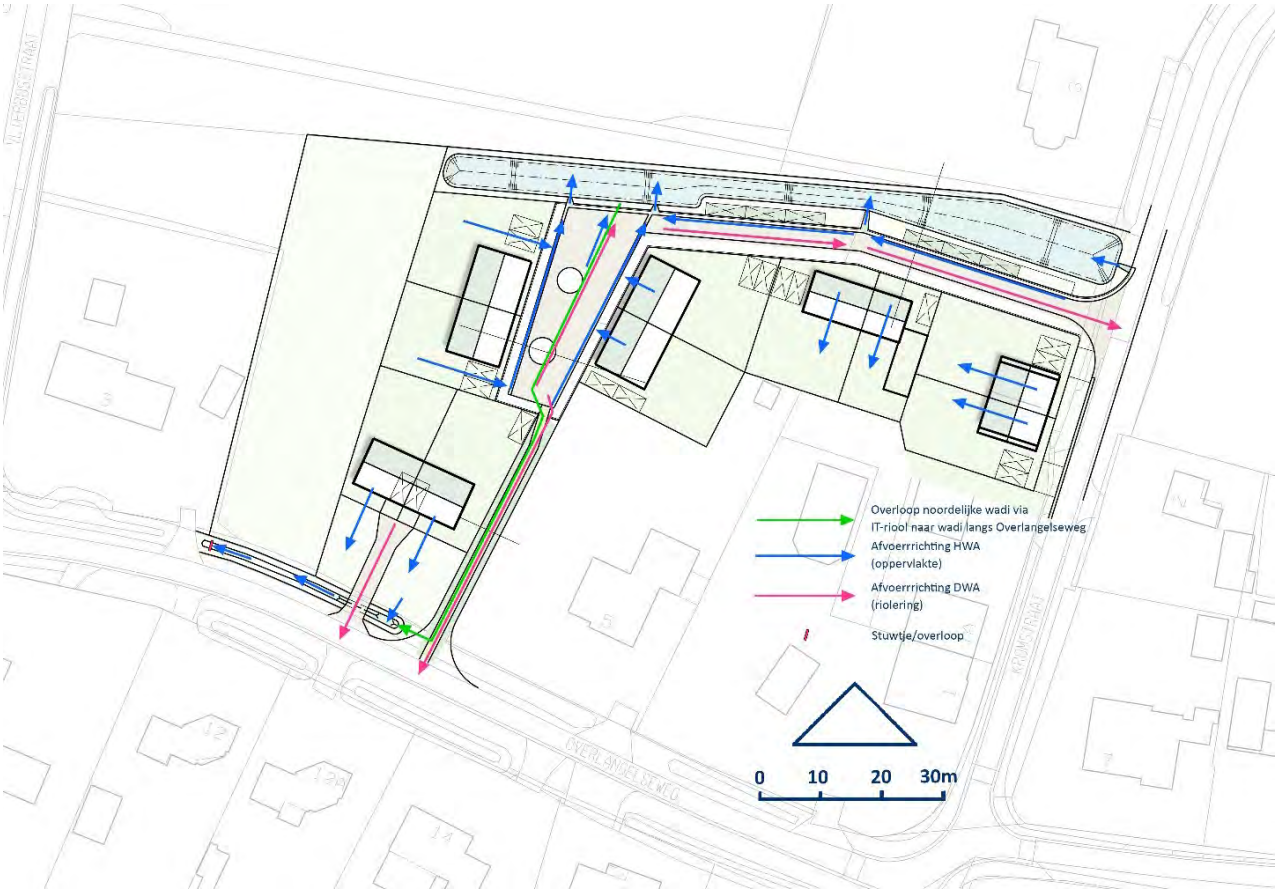
De bergingsopgave bedraagt 192,7 m^3. Uitgaande van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 80 cm –mv en een wakingshoogte van 10 cm, kan in principe over een hoogte van 70 cm water geborgen worden.

Zoals aangegeven op navolgende kaartjes, kan voorzien worden in een wadi aan de noordzijde van de locatie Overlangelseweg/Kromstraat, waar het water van de openbare ruimte en de woonpercelen aan de weerszijden van het plein heengeleid kan worden. Hemelwater kan vanaf de straat via molgoten zonder kolken (langs de verharde bestrating) en via goten, die versterkt zijn met grastegels (door de bermen), naar de wadi geleid worden.

In de bestaande greppel langs de Overlangelseweg wordt een stuwtje/overloop aangebracht, zodat het water in de wadi wordt vastgehouden en de mogelijkheid heeft om te infiltreren.

Alle woonpercelen moeten voorzien in waterberging op eigen terrein. Deze waterbergingen krijgen een oppervlakkige overloop op de openbare ruimte.

Locatie Overlangelseweg/Kromstraat: Voorzieningen voor berging hemelwater en afvoer hemelwater naar deze berging



Locatie Overlangelseweg/Kromstraat: Stroomrichting bovengrondse afvoer hemelwater (HWA) en indicatie traject ondergrondse afvoer vuilwater (DWA)

De oppervlakte van de wadi aan de noordzijde van de woonlocatie bedraagt ca. 500 m^2. De wadi heeft taluds die vanaf de insteek naar het diepste deel in het midden lopen. De wadi heeft in het midden een diepte van 55 cm, zodat de taluds flauw kunnen worden uitgevoerd (overwegend 1:5 of flauwer), waardoor de wadi zich voegt in het terrein aan de noordzijde van de woonlocatie en waardoor deze bespeelbaar en beplantbaar is. Bij een waking van 10 cm betekent dit dat de inhoud van de wadi (500 x (0.55 – 0.1)/ 2 =) **112,5 m^3** bedraagt.

Voor de wadi wordt voorzien in een overloop, ingeval het wateraanbod te groot is (zie groene pijl in bovenstaande tekening met HWA, DWA en afvoer overloop). Dit water wordt, met een IT-riool onder het pleintje en de langzaamverkeersverbinding, afgevoerd naar de sloot/greppel langs de Overlangelseweg. Uitgaande van een IT-riool met een diameter van (minimaal) 40 cm, die een lengte op eigen terrein van ca 75 m krijgt, voorziet dit riool in aanvullende waterberging ter grootte van (πr^2 x lengte = 3.14 x 0.20^2 x 75 =) **9.4 m^3**. Overigens is het voor een riool met deze diameter mogelijk om hier ook rechtstreeks kolken op aan te sluiten, zodat niet alles naar de wadi afgevoerd hoef te worden. Bij nadere uitwerking van het watersysteem in de uitvoeringsfase zal nader bepaald worden of van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt.

De sloot/greppel langs de Overlangelseweg staat nu rechtstreeks in verbinding met de b-watergang meer naar het westen langs deze weg. Door een overstortput/stuwtje aan te brengen tussen de sloot ten zuiden van het woongebied en het stuk dat als b-watergang op de legger staat, wordt het water hier langer vastgehouden in het gebied.

Voor de locatie Overlangelseweg resteert dan een bergingsopgave van (192.7 – 112.5 – 9.4 =) 70.8 m^3.

Deze resterende bergingsopgave moet op eigen terrein geïnfiltreerd worden. Het gaat voor de locatie Overlangelseweg/Kromstraat om 10 woonpercelen, derhalve om een bergingsopgave van ca. 7.1 m^3 per woonperceel.

Voor alle woningen op de woonlocatie Overlangelseweg/Kromstraat kan infiltratie plaatsvinden in de vorm van een wadi (verlaging in de tuin) of greppel, maar gezien de relatief beperkte perceelsgrootte is het de vraag of dit voor de bewoners een haalbare/wenselijke optie is. Daarom kan de infiltratie ook voorzien worden in de vorm van infiltratiekratten. Deze kan dan het beste onder terrassen of paden worden gelegd. Dit is efficiënter dan onder inritten, omdat paden en terrassen minder zwaar belast worden en dus een minder dikke afdekking van de infiltratiekratten nodig is (voor inritten is een afdekking van ca. 60 cm dik nodig, voor paden en terrassen slechts ca. 25 cm dik).
Voor alle waterbergingen op eigen terrein wordt voorzien in een oppervlakkige overloop op de openbare ruimte. Van de 6 woningen aan de nieuwe woonstraat en het pleintje loopt het water naar de wadi aan de noordzijde van het plangebied. De berging op eigen terrein van de 2 woningen aan de Kromstraat krijgt een oppervlakkige overloop naar de openbare ruimte van de Kromstraat. De berging van de 2 woningen aan de Overlangelseweg krijgt een oppervlakkige overloop naar de openbare ruimte van de Overlangelseweg.

Conclusie is dat de bergingsopgave voor de locatie Overlangelseweg/Kromstraat volledig kan worden gerealiseerd op een manier die landschappelijk goed inpasbaar is.

<u>Waterberging hemelwater locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat</u>
De bergingsopgave bedraagt **41.5 m^3**, uitgaande van 0,025 m berging conform het gemeentelijk beleid, zoals eerder in deze paragraaf beschreven.

Voor de woonpercelen zal voorzien worden in berging op eigen perceel met een oppervlakkige overloop naar de wadi/het parkeerterrein, die in dit plangebied voorzien worden. Voor het totale oppervlakte woonperceel (660 m^2 + 335 m^2 = 995 m^2) betreft dit (995 m^2 x 0,025 m^1 =) **24,9 m^3**. Uitgaande van het totale perceelsoppervlak van deze woningen en een verhardingspercentage van 70% voor de halfvrijstaande woningen en 80% voor de aaneengebouwde woningen gaat het dan om bergingsopgaven per perceel die liggen tussen:
- 105 m^2 x 80% x 0,025 m^1 = 2.1 m^3 voor het kleinste perceel van 105 m^2 en
- 256 m^2 x 70% x 0,025 m^1 = 4.5 m^3 voor het grootste perceel van 256 m^2.

De geringe bergingsopgave kan eenvoudig worden gerealiseerd d.m.v. infiltratiekratten onder terrassen en/of paden. Dit is efficiënter dan onder inritten, omdat paden en terrassen minder zwaar belast worden en dus een minder dikke afdekking van de infiltratiekratten nodig is (voor inritten is een afdekking van ca. 60 cm dik nodig, voor paden en terrassen slechts ca. 25 cm dik). Uitgaande van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 1,40 m –mv minus de afdeklaag van 0,25 m kan over een hoogte van ca. 1,15 m water geborgen worden.

Locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat: Stroomrichting bovengrondse afvoer hemelwater (HWA)

Het afkomend water van de verharding buiten de woonpercelen (paden en parkeerterrein) wordt naar wadi's aan de zijde van de Kerkstraat.
Zoals aangegeven op voorgaand kaartje, kan voorzien worden in wadi's in het groen dat wordt aangelegd langs de Kerkstraat. Dit groen wordt op eigen terrein gerealiseerd. De woningen die aan de wadi grenzen kunnen het hemelwater oppervlakkig laten afstromen naar de wadi. Een concrete oplossing hiervoor wordt in het uitvoeringstraject uitgewerkt. De parkeerplaats en de woningen aan de Dr. Ruijsstraat kunnen via de molgoot die langs de parkeerplaatsen op het achterterrein en de ontsluiting van dit terrein en oppervlakkig (via een molgoot of, als een grotere capaciteit vereist is, een lijngoot) op de wadi afwateren.

De brede wadi aan de noordzijde heeft een grootste diepte in het midden van 35 cm en een waking van 10 cm. De oppervlakte bedraagt ca. 92 m^2. De wadi heeft flauwe taluds. De bergingscapaciteit bedraagt (92 x (0.35 - 0.1)/2 =) **11.5 m^3**.
Deze wadi kan door zijn formaat gebruikt worden als speelplek en zodanig worden ingericht dat hij zowel in droge als in natte toestand hiervoor gebruikt kan worden.
De smallere wadi aan de zuidzijde heeft een grootste diepte in het midden van 35 cm en een waking van 10 cm. De oppervlakte bedraagt ca. 63 m^2. De wadi heeft eveneens flauwe taluds. De bergingscapaciteit bedraagt (63 x (0.35-0.1)/2 =) **7.8 m^3**.

Deze beide wadi's worden met elkaar verbonden met een lijngoot, die dus met de bovenkant vlak in de bestrating tussen de wadi's ligt.
De wadi's worden voorzien van een oppervlakkige overloop naar de openbare ruimte.

Waterkwaliteit
Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Het vuil water (of droogweerafvoer = DWA) zal aangesloten worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

De DWA van de 9 woningen op de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat kan worden aangesloten op het vrij vervalriool onder deze straten (rechtstreekse huisaansluitingen op het riool). De DWA is te ramen op 120 l per dag per persoon. Voor de DWA per woning moet deze vermenigvuldigd worden met de gemiddelde huishoudensgrootte in 2022. Deze bedraagt 2.13 personen (bron: CBS). De totale DWA voor de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat bedraagt dan ca. (2.13 x 120 x 9 =) 2.3 m^3 per dag. Deze extra belasting is gering en geen probleem voor de huidige capaciteit van het riool.

Voor de locatie Overlangelseweg/Kromstraat wordt voor de DWA gekoerst op een vermaasd stelsel, waarbij deels wordt afgewaterd op het bestaande riool onder de Kromstraat en deels op het riool onder de Overlangelseweg. De riolen staan met elkaar in verbinding. Er zijn geen doodlopende strengen. Op deze manier wordt de DWA verdeeld aangeboden op het bestaande gemengde stelsel onder de Kromstraat en Overlangelseweg en blijft de extra belasting zo beperkt mogelijk.
Het riool naar de Kromstraat kan onder de nieuwe woonstraat gesitueerd worden en het riool naar de Overlangelseweg onder de langzaamverkeersverbinding, die van het pleintje in het plangebied naar deze weg loopt.

Voor de locatie Overlangelseweg/Kromstraat bedraagt de DWA-belasting vanwege de 10 nieuwe woningen (2.13 x 120 x 10 =) 2.6 m^3 per dag. Ook hier zijn vanwege de geringe extra belasting geen problemen te voorzien.

Conclusie
In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.
Op basis van de Keur van het Waterschap Aa en Maas zijn de perceelseigenaren zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op hun perceel.
Voor de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat bedraagt de verhardingstoename minder dan 500 m^2 (nl. 345 m^2). Hier is op basis van de Keur van Waterschap Aa en Maas geen bergingsopgave.
Wel is vanuit het gemeentelijk beleid een bergingsopgave van toepassing voor de totale verharding van het plangebied van 25 mm. Het verharde oppervlak bedraagt totaal 1.660 m^2. Er is een bergingsopgave **41.5 m^3**.
De verhardingstoename door nieuwbouw op de locatie Overlangelseweg/Kromstraat bedraagt ca. 3.055 m^2. Dit betekent dat hier op basis van de keur van het waterschap een bergingsopgave is van 183,3 m^3.
Daarnaast is er vanuit het gemeentelijk beleid voor de bestaande verharding nog een bergingsopgave van 25 mm. Het verharde oppervlak bestaande verharding bedraagt 375 m^2. De aanvullende bergingsopgave bedraagt 9.4 m^3. De totale bergingsopgave voor deze locatie bedraagt derhalve **192,7 m^3**.
In de waterparagraaf is aangetoond dat er voldoende bergingscapaciteit in het plangebied gerealiseerd kan worden.

5.6 Defensie

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

- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

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

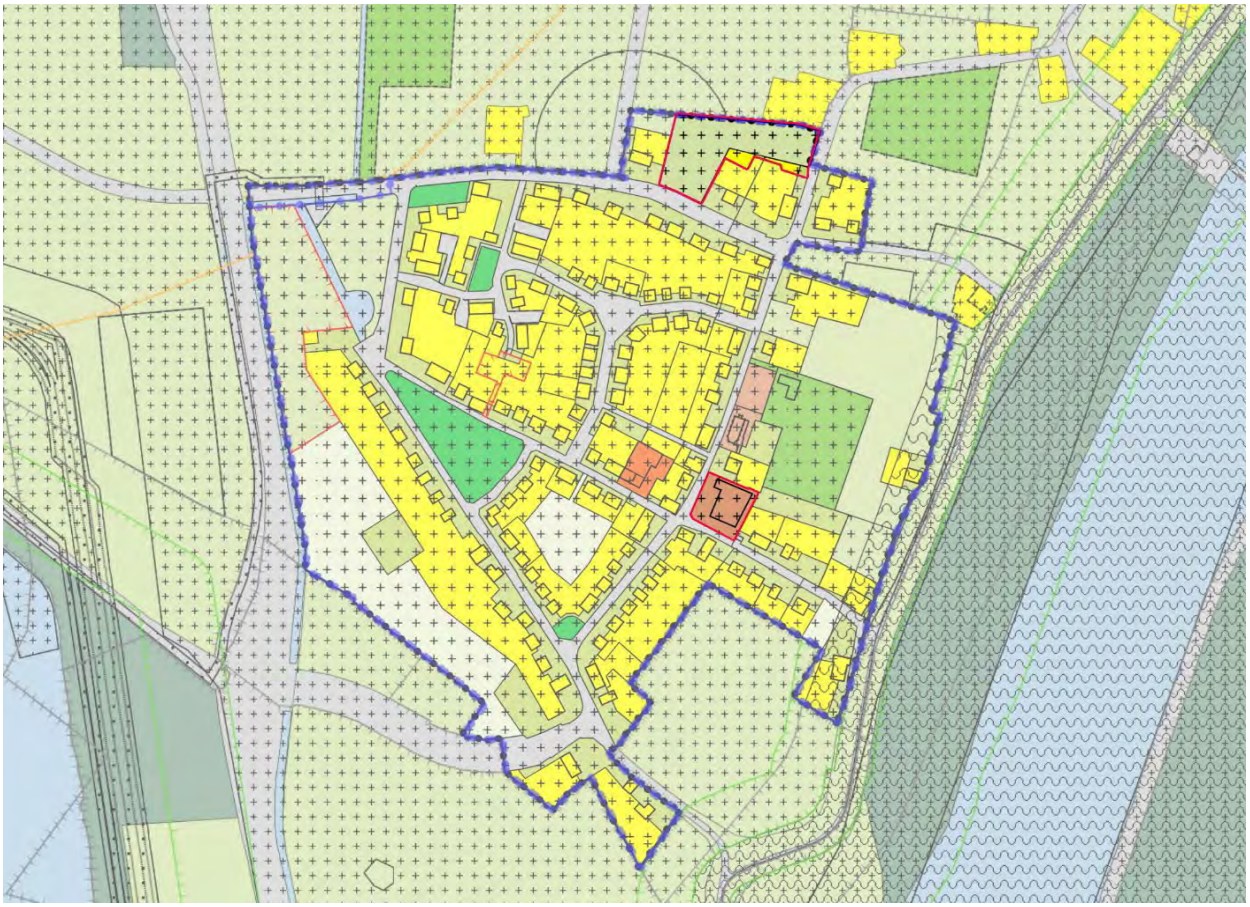
Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

5.7 Milieuaspecten

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

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' en andere bestemmingsplannen rond het plangebied. Het plangebied (2 plandelen) zelf is met een rode omlijning aangegeven (Bron: Ruimtelijke Plannen).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan de Bucht wordt omgeven door de bestemming 'Wonen' en kan op basis daarvan worden aangemerkt als 'rustig woongebied'. Daarom is gekeken naar de indicatieve afstanden die gelden tussen potentieel hinderlijke bestemmingen en gevoelige bebouwing binnen dit omgevingstype.
De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting/de bestemmingsgrens.

Direct rond het plangebied liggen alleen woonbestemmingen. Hier is middels afwijking aan huis gebonden bedrijvigheid mogelijk onder voorwaarden, die erop neerkomen dat geen hinder voor omliggende woningen plaatsvindt.

Conclusie
In – of in de nabijheid van – het plangebied is geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid die van invloed is op een goed woon- en leefklimaat. Ook heeft de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt geen beperkende invloed op omliggende bestemmingen waar bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt.

5.7.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.
Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft voor beide plandelen (locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat en locatie Overlangelseweg/Kromstraat) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied en hierover in februari 2022 gerapporteerd. De rapporten zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.
De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De bevindingen zijn hieronder weergegeven.

5.7.2.1 Verkennend bodemonderzoek locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat

De bevindingen uit de rapportage voor deze locatie zijn hieronder beschreven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,7 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de bovengrond zijn lokaal bijmengingen van baksteen gevonden die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM1 en B11-2 (baksteenhoudende bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte lood aangetoond. In MM2 (ondergrond) is een licht verhoogd gehalte PCB aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlagen indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch geen verhoogde concentraties aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdacht’ kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in de grond, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

5.7.2.2 Verkennend bodemonderzoek locatie Overlangelseweg/Kromstraat

De bevindingen uit de rapportage voor deze locatie zijn hieronder beschreven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,4 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. De bodemlaag van 1,0 - 1,7 m-mv bestaat uit sterk zandige klei. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlagen indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch verhoogde concentraties aan barium en nikkel aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden, doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdacht’ kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde concentraties in het grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

5.7.2.3 Conclusie voor beide planlocaties:

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er
vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw in het plangebied.
Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek zijn de bovengrond en ondergrond indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- Na sloop van het schoolgebouw op de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat dient de kwaliteit van tenminste de bovengrond binnen de contour van het schoolgebouw in beeld te worden gebracht. Wanneer hier aanleiding voor is, kan een verkennend asbestonderzoek alsnog noodzakelijk zijn.
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader
Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

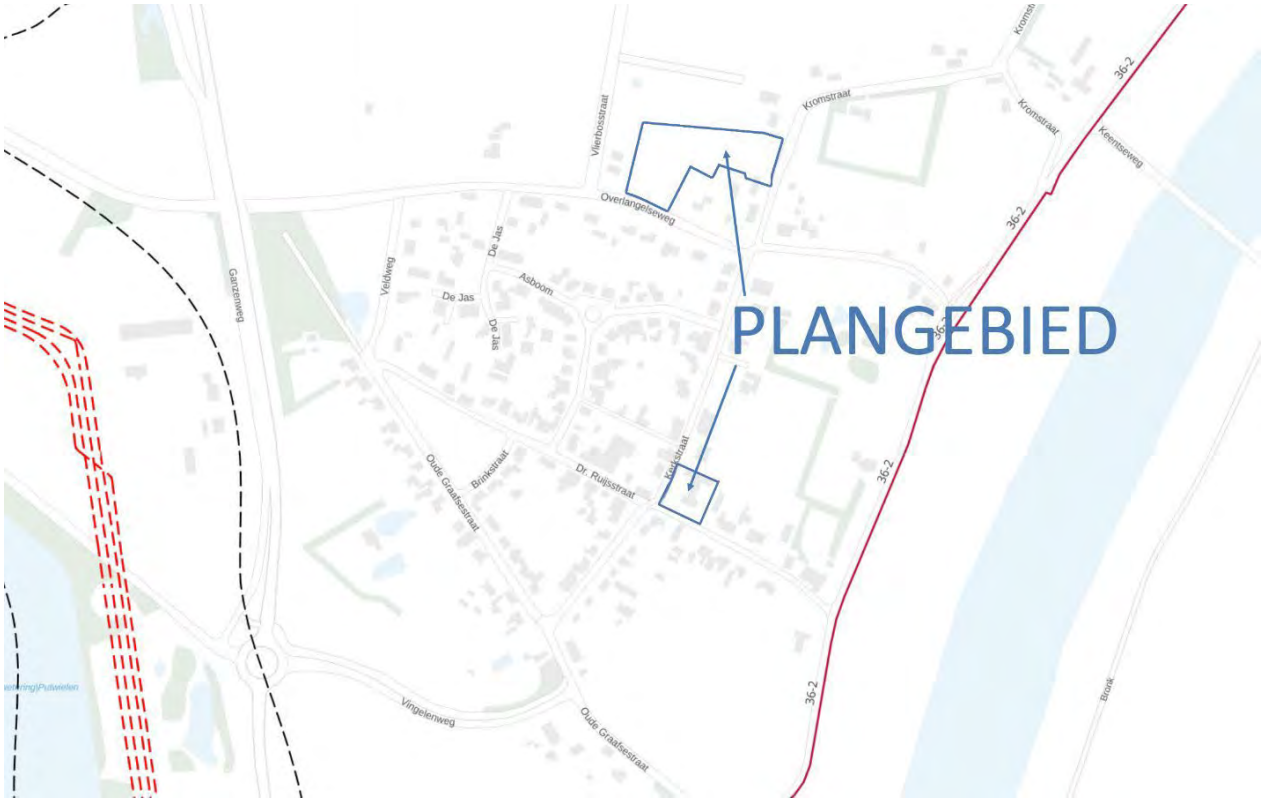
Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten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

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

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

Toetsing
Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en van transportroutes. De locatie aan de Kerkstraat bevindt zich aan de buitenrand van het invloedsgebied en van leidingen.
Dichtstbijzijnd zijn de Maasdijk (overstromingsgevaar bij dijkbreuk) en een tracé voor aardgas-buisleidingen ten westen van Overlangel. Dit betreft een hoofdleidingtracé voor (inter)nationaal gastransport met 4 leidingen met een diameter van 610 tot 1219 mm, een wanddikte van 7 tot 20 mm en een werkdruk van 66,20 tot 79,90 bar.
De Maasdijk betreft een zijarm van de Maas, waarvoor geen verdere verantwoording aan de orde is (alleen voor transport gevaarlijke stoffen, maar dit betreft de doorgaande route van de Maas: Het plangebied is gesitueerd buiten invloedsgebied van 1070 m vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Maas).

Ten aanzien van de aardgas-buisleidingen kan het volgende worden aangegeven
De zwarte stippellijn op navolgende kaart geeft het gebied vanwege het plaatsgebonden PR-6 aan. Het plangebied (beide plandelen) ligt ruimschoots buiten deze PR-6 –contour.



Kaart externe veiligheid (bron: Atlas Leefomgeving)

In de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid zijn beleidskaders voor de verantwoording van het groepsrisico gegeven. Volgens deze kaders is het mogelijk om in situaties waarbij sprake is van een grotere afstand vanaf de risicobron een standaardverantwoording toe te passen (volgens bijlage 2 van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss). Hierbij gaat het om gebieden binnen de invloedsgebieden van spoor- en rijkswegen die op een afstand van 300 meter of meer van deze risicobronnen af liggen. Ook op het invloedsgebied van de Maas is deze standaard verantwoording van toepassing. Voor niet als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen provinciale en gemeentelijke wegen is in de beleidsvisie geen kader voor verantwoording van het groepsrisico opgenomen, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen op deze wegen. Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding dient volgens de beleidsvisie een uitgebreidere verantwoording ‘zwaarte 2’ plaats te vinden (volgens bijlage 2 van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss).

Verantwoording zwaarte 2:
Ingevolge bijlage 2 van de beleidsvisie externe veiligheid Oss:

1. Er hoeft geen noodzaak te worden aangetoond om een voorziening te realiseren.

2. De zelfredzaamheid is goed:

Het betreft geen woningen, die speciaal bedoeld zijn personen met een verminderde zelfredzaamheid, bijv. door een fysieke of mentale beperking. Er kan dus van worden uitgegaan dat de zelfredzaamheid goed is.

3. Bestrijdbaarheid:
   - er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten
     Het plandeel Overlangelseweg/Kromstraat is zowel vanaf de Kromstraat als de Overlangelseweg bereikbaar via de nieuw aan te leggen woonstraat.
     Het plandeel Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat ligt zowel aan de Kerkstraat als de Dr. Ruijsstraat en is via beide straten bereikbaar.
   - er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer
     Voorzover nog niet aanwezig op de vereiste afstand tot de nieuwe woningen, zal worden voorzien in bluswatervoorzieningen met een adequate doorzet van bluswater.
   - er is voldoende opvang, afvoersloten
     Tussen de Kromstraat en de Veldweg loopt aan de noordzijde van het plangebied over de gehele lengte een greppel.
   - er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af
     Het plandeel Overlangelseweg/Kromstraat is zowel vanaf de Kromstraat als de Overlangelseweg bereikbaar via de nieuw aan te leggen woonstraat. Via de Overlangelseweg en de Kromstraat kan van de bron af gevlucht worden.
     Vanaf het zuidelijk plandeel zijn er vluchtroutes van de bron af via de Kerkstraat in zuidelijke richting en de Dr. Ruijsstraat in oostelijke richting.
   - kwetsbare objecten moeten aan risicoluwe zijde worden gerealiseerd.
     De kwetsbare objecten (nieuwe woningen) bevinden zich aan de buitenrand van het invloedsgebied van de buisleidingen (ca. 550 m of meer van de buisleidingen verwijderd).

4 Maatregelen:
   - maatregelen moeten in beschouwing worden genomen;
   - privaatrechtelijk afdwingen is niet nodig
   - aandacht voor organisatorische en communicatiemaatregelen
     Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (waarschuwings- en alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

De locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat is gelegen binnen het invloedsgebied van aardgastransportleiding A-665. Het invloedsgebied van deze leiding (1% letaliteitscontour) bedraagt 580 m. De kortste afstand van woningen binnen deze locatie tot de leiding bedraagt ca. 550 m. Voor deze leiding is een Carolaberekening uitgevoerd om de effecten van de wijziging van het groepsrisico te onderzoeken. Zowel voor de huidige situatie als voor de situatie na uitvoering van de woonontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, wordt geen groepsrisico berekend. Er is dus geen sprake van een negatief effect door de ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

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

de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.
De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

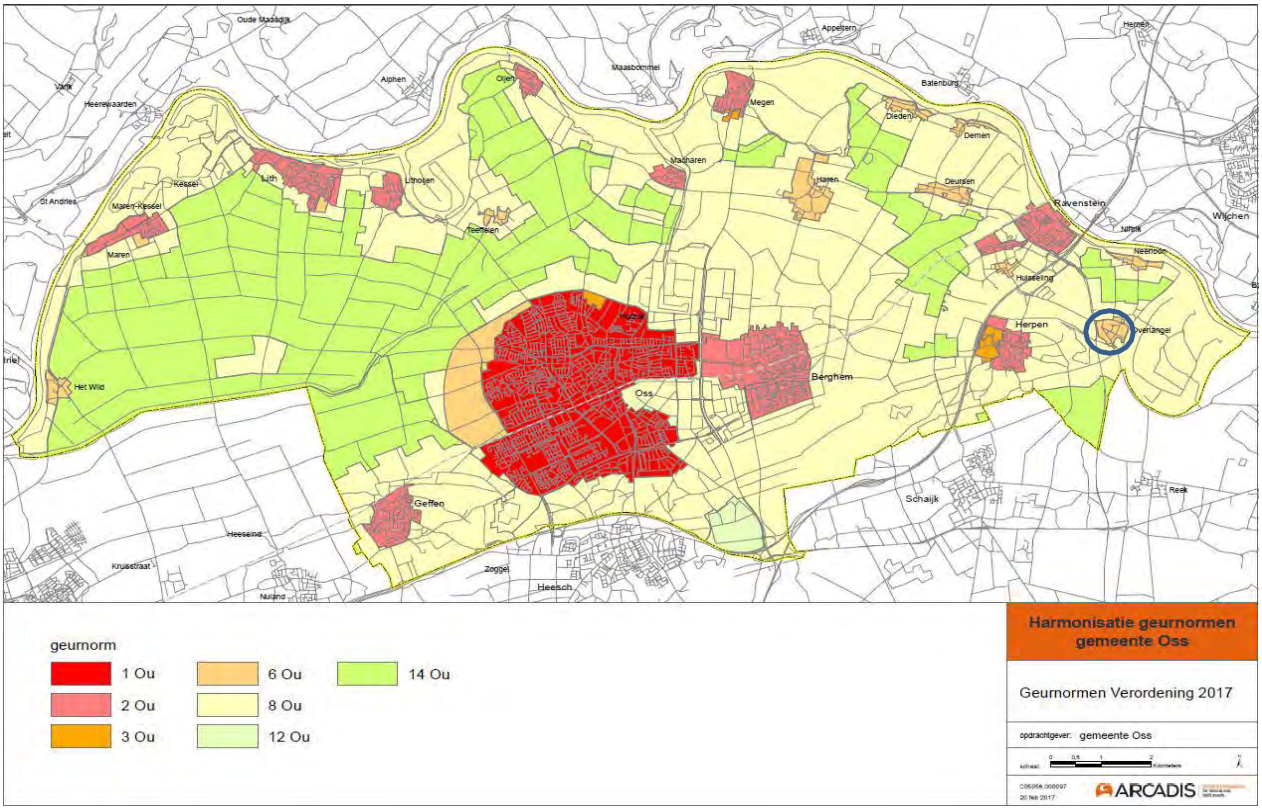
- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken;
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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

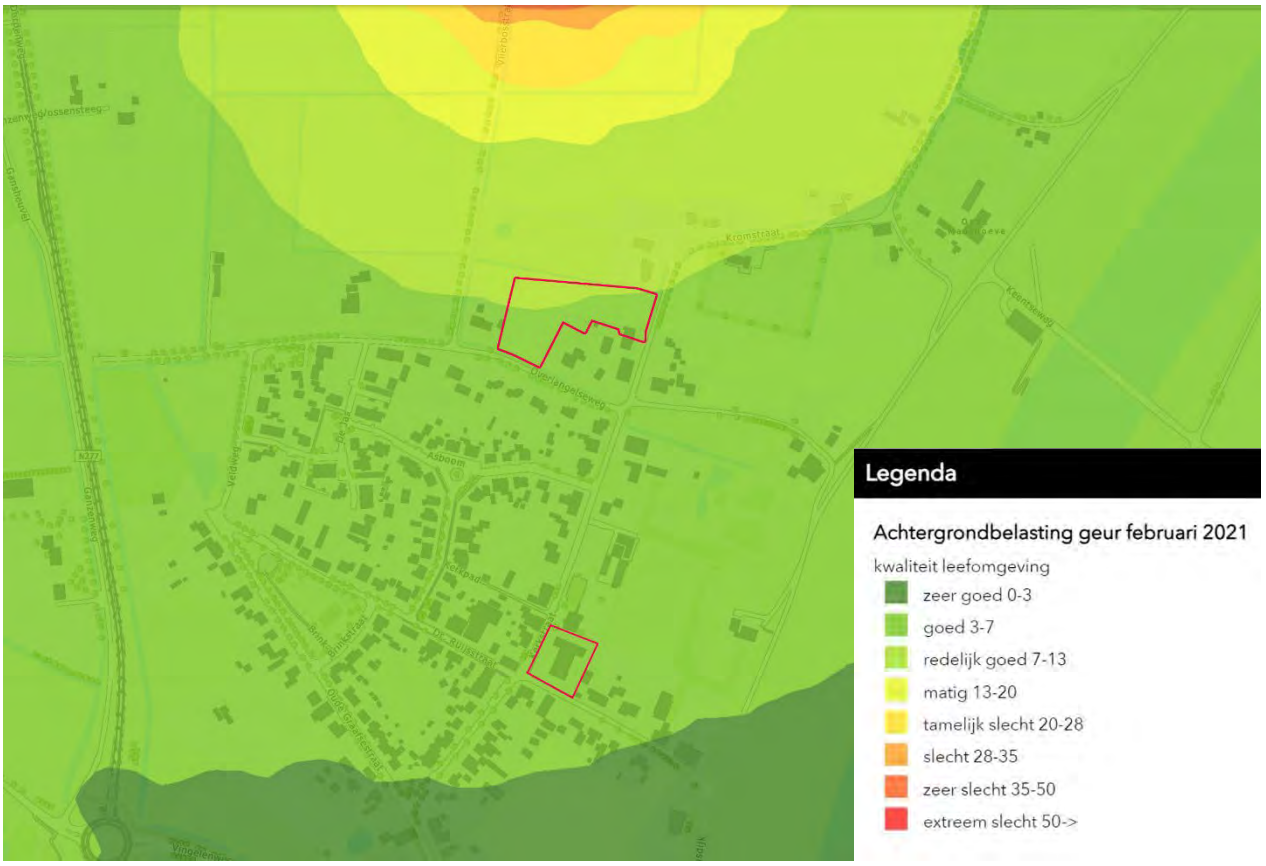
In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd.
Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:
Lid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

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

Ingevolge de Verordening geurhinder en veehouderij Gemeente Oss 2017 is voor het plandeel Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat een maximale waarde voor de geurbelasting toegestaan van 6,0 Ou (Odour units), zoals ook aangegeven op de kaart ‘Harmonisatie geurnormen gemeente Oss, die bij de verordening is gevoegd en die hieronder is afgebeeld. Voor de locatie Overlangselseweg/Kromstraat bedraagt de maximaal toegestane geurbelasting 8,0 Ou.



Kaart harmonisatie geurnormen gemeente Oss, met Overlangel blauw omcirkeld.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting 2019 (bron: omgevingsdiensten Brabant). Plangebiedsdelen rood omlijnd.

Achtergrondbelasting
Zoals aangegeven op de voorgaande kaart met achtergrondbelastingen uit de kaartbank van de Provincie Brabant, bedraagt de achtergrondbelasting in het plandeel Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat 3-7 Ou. Hier is sprake van een 'Goed' woon en leefklimaat.
In het noordelijk plandeel ligt de achtergrondbelasting eveneens goeddeels tussen de 3 en 7 Ou. Alleen op de woningen in het noordoostelijk deel bedraagt deze belasting tussen 7 en 13 Ou. Omdat het gebied aan de buitenrand van de zone 7-13 Ou ligt, is aannemelijk dat de geurbelasting hier niet meer dan de toegestane 8,0 Ou zal bedragen (zie ook navolgende beschrijving inzake de voorgrondbelasting). De zone met een achtergrondbelasting 7-13 Ou komt overeen met een redelijk woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting
Op een kortste afstand van ca. 355 m tot de nieuwe woningen op de locatie Overlangelseweg/Kromstraat ligt een varkenshouderij aan de Vlierbosstraat 1. Dit bedrijf heeft een aangepaste vergunning aangevraagd, die is toegekend op 7 oktober 2021 (bron: KRD Noord Brabant). In het kader van de vergunningswijziging heeft een onderzoek naar de voorgrondbelasting op de bestaande woningen in de omgeving van het bedrijf plaatsgehad. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting	
5	Vossensteeg 1	174 274	421 259	8,0	4,3	
6	Vossensteeg 2	174 324	421 238	8,0	4,7	
7	Overlangelseweg 1	174 533	421 066	8,0	5,2	
8	Overlangelseweg 2	174 480	420 997	6,0	4,0	
9	Overlangelseweg 4	174 510	421 019	6,0	4,4	
10	Overlangelseweg 6/6a	174 575	421 015	6,0	4,8	
11	Overlangelseweg 8	174 601	421 009	6,0	4,9	
12	Overlangelseweg 3	174 639	421 050	6,0	5,8	Afst. tot agrarisch bouwblok: ca. 370 m
13	Overlangelseweg 5	174 736	421 018	6,0	5,3	Afst. tot agrarisch bouwblok: ca. 405 m
14	Kromstraat 1a	174 779	421 009	6,0	5,1	Afst. tot agrarisch bouwblok: ca. 410 m
15	Kromstraat 3	174 800	421 099	8,0	7,0	Afst. tot agrarisch bouwblok: ca. 330 m
16	Kromstraat 5	174 854	421 139	8,0	7,4	Afst. tot agrarisch bouwblok: ca. 285 m
17	Kromstraat 7	174 991	421 149	8,0	6,8	
18	Kromstraat 9	175 049	421 238	8,0	8,0	
19	Loonsestraat 16	175 097	421 398	14,0	9,8	
20	Loonsestraat 21	175 147	421 669	14,0	7,8	
21	Loonsestraat 12	175 101	422 061	8,0	4,3	
22	Loonsestraat 10	175 111	422 092	6,0	4,0	
23	Loonsestraat 8	175 074	422 161	6,0	3,6	
24	Saint Polhof 8	173 633	422 627	2,0	1,0	
25	Saint Polhof 9	173 653	422 632	2,0	1,0	

Voor woningen op vergelijkbare afstand als de woningen in het nieuwe woongebied die op de kortste afstand tot het agrarisch bedrijf liggen is de afstand van deze woningen naast de tabel aangegeven. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorgrondbelasting vanwege het bedrijf aan de Vlierbosstraat 1 voor de kortstbijgelegen nieuwe woningen in het plangebied tussen de 6 en 7 Ou zal liggen.

Conclusie
Geur vanwege agrarische bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de woonontwikkelingen, die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

5.7.5 Geur: industrieel

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

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

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

Zoals in de paragraaf ‘Bedrijven en milieuzonering’ in deze toelichting reeds inzichtelijk is gemaakt, bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen industrie of niet-agrarische bedrijvigheid die geurhinder veroorzaken.

Conclusie
Geur vanwege industrie of niet-agrarische bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de woonontwikkelingen, die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

5.7.6 Luchtkwaliteit

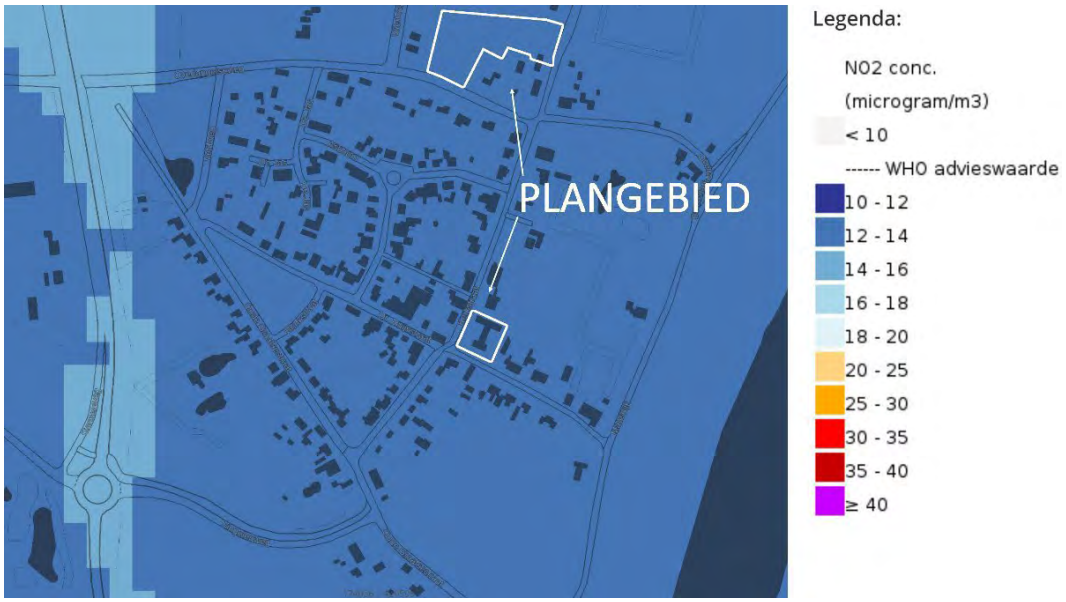
Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen,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

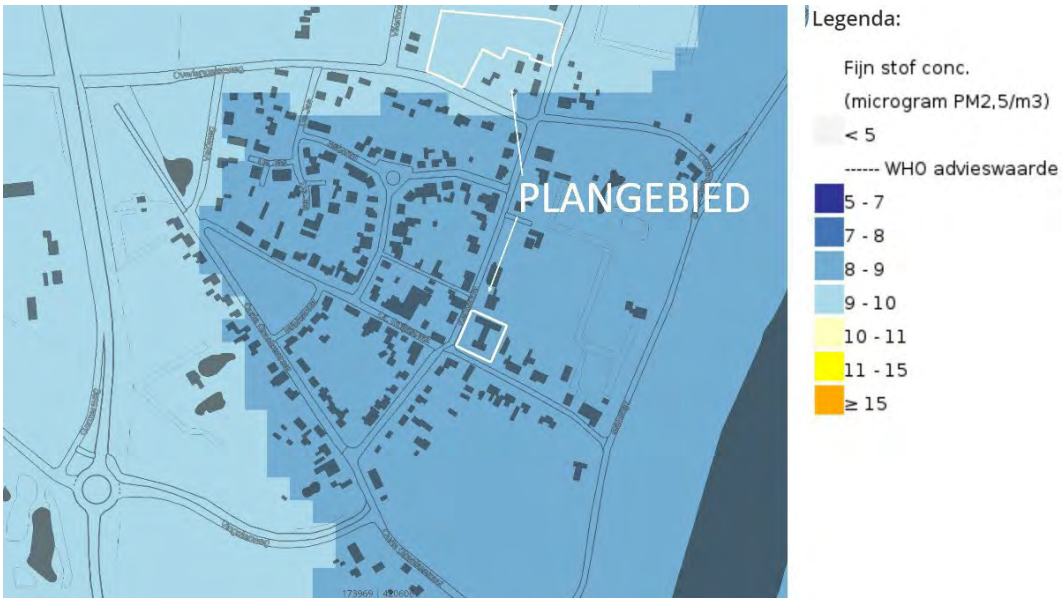
blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies,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

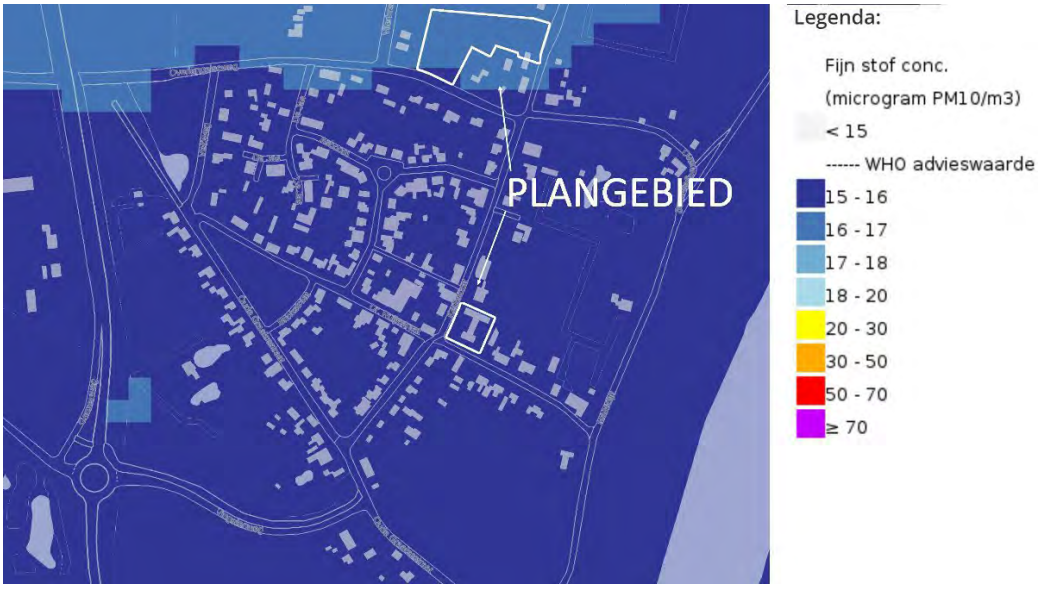
Toetsing
De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging:
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 19 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’.

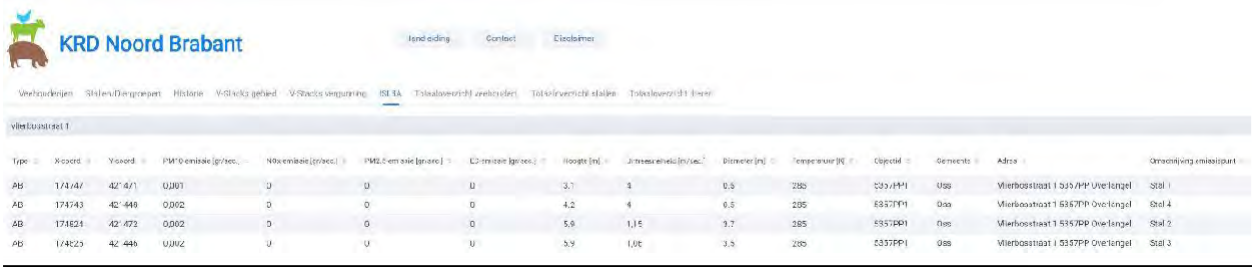
De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit:
Ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit, worden in de Wet milieubeheer de volgende grenswaarden gehanteerd:
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie PM_{10} = 40 µg/m^3.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5}$ = 25 µg/m^3.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie NO_2 = 40 µg/m^3.

Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM_{10}, $PM_{2.5}$ en NO_2 ter plaatse van het plangebied ruim onder de aangegeven grenswaarden. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.









Type	X-coord	Y-coord	PM10 emissie [gr/sec]	NOx emissie [gr/sec]	PM2.5 emissie [gr/sec]	CO emissie [gr/sec]	Hoogte [m]	Jaarmeetselheid [m/sec]	Diameter [m]	Temperatuur [K]	Objectid	Gemeente	Adres	Omschrijving emissiepunt
AB	174747	421471	0,001	0	0	0	3,7	3	0,5	285	5357PP1	Oss	Vlierbosstraat 1 5357PP Overlangel	Stal 1
AB	174743	421448	0,002	0	0	0	4,2	4	0,5	285	5357PP1	Oss	Vlierbosstraat 1 5357PP Overlangel	Stal 4
AB	174824	421472	0,002	0	0	0	5,9	1,15	3,7	285	5357PP1	Oss	Vlierbosstraat 1 5357PP Overlangel	Stal 2
AB	174825	421446	0,002	0	0	0	5,9	1,06	3,5	285	5357PP1	Oss	Vlierbosstraat 1 5357PP Overlangel	Stal 3

Bovenstaande tabel (bron: KRD Noord Brabant) laat zien dat de uitstootwaarden van fijnstof van een varkenshouderij aan de Vlierbosstraat 1, die ten noorden van het plangebied ligt, zeer laag zijn en dus klaarblijkelijk niet van significante invloed op de waarden, zoals weergegeven op de kaarten van de Atlas Leefomgeving (zie vorige bladzijden) zijn weergegeven. De waarde PM10 rond de varkenshouderij ligt tussen de 16 en 17 µg/m^3, wat ver beneden de grenswaarde van 40 µg/m^3 is.

Conclusie
Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

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

In de nabijheid (op minder dan 80 m) van de beide deelgebieden van dit bestemmingsplan bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie
Straling vanwege laagfrequente electromagnetische velden vormt geen beperkte factor voor de woningbouwontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai
De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.
In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.
Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.
Akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).
Dit onderzoek is nodig, wanneer een ontwikkeling is gelegen binnen de onderzoekszone van een weg of wanneer sprake is van een weg, die geen onderzoekszone heeft (bijv. 30 km-weg) maar wel een zodanige verkeersfunctie dat onderzoek noodzakelijk wordt geacht om te kijken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er vindt nieuwbouw van 19 woningen plaats.

In navolgende paragrafen zijn de onderzoeksresultaten voor de beide locaties samengevat.

5.7.8.1 Locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Maasdijk en een gedeelte van de Oude Graafsestraat buiten de bebouwde kom. Daarnaast is het plan gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen, waaronder: Dr. Ruijsstraat, Kerkstraat en de Oude Graafsestraat (binnen de bebouwde kom).

Conclusie
Voor alle wegen in onderhavig onderzoek geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai niet aan de orde.

Conform het geluidbeleid van de gemeente Oss is het gemeentelijk ambitieniveau op de onderhavige locatie lager dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde c.q. richtwaarde. Het ambitieniveau van 43-48 dB wordt op de gevels van het onderhavige plan echter door geen enkele weg overschreden. Derhalve wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting bepaald voor alle gemodelleerde wegen. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt ten hoogste 47 dB, exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh ter plaatse van toetspunt 5 (woning 3 en 4).
Aangezien voor onderhavige woningen geen sprake is van een procedure hogere waarde c.q. een overschrijding van de richtwaarde wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen voor nieuwbouwwoningen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.7.8.2 Locatie Overlangelseweg/Kromstraat

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Kromstraat, de Maasdijk en een gedeelte van de Vlierbosstraat en de Overlangelseweg buiten de bebouwde kom. Daarnaast is het plan gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen, waaronder: Overlangelseweg, de Kerkstraat en de Vlierbosstraat (binnen bebouwde kom).

Conclusie

Voor alle wegen in onderhavig onderzoek geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde c.q. richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai niet aan de orde.

Conform het geluidbeleid van de gemeente Oss is het gemeentelijk ambitieniveau op de onderhavige locatie lager dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde c.q. richtwaarde. Het ambitieniveau van 43 dB wordt op de gevels van het onderhavige plan echter door geen enkele weg overschreden. Derhalve wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting bepaald voor alle gemodelleerde wegen. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt ten hoogste 48 dB, exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh ter plaatse van toetspunt 22 (woning 18 en 19).
Aangezien voor onderhavige woningen geen sprake is van een procedure hogere waarde c.q. een overschrijding van de richtwaarde wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen voor nieuwbouwwoningen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.7.9 Gezondheid

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

5.7.9.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico’s lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de ‘Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0’ opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.
Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:
- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Dit plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een agrarisch bedrijf waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Binnen een afstand van 250 m tot het plangebied komen geen veehouderijen voor. De dichtstbijzijnde veehouderij (Vlierbosstraat 1) ligt met de bestemmingsgrens op een kortste afstand van ongeveer 355 meter. Dit betreft een varkenshouderij.

Het dichtstbijgelegen pluimveebedrijf bevindt zich aan de Hoefstraat 7 te Herpen en ligt op 5.2 km afstand (bron: www.bvb.brabant.nl).

Conclusie
Beide delen van het plangebied liggen op ruim voldoende afstand van varkens- of pluimvee veehouderijen. Er zijn vanwege deze bedrijven geen risico's voor de gezondheid voor de woonontwikkelingen, die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

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

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

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

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

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

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

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

Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van 19 nieuwe woningen.
Er is 1 geitenhouderij aanwezig binnen 2 km afstand van het plangebied (geitenhouderij aan de Wooijstraat 9 te Herpen). Deze ligt op ruim 900 m van de locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat en op ca. 1200 m van de locatie aan de Overlangelseweg/Kromstraat.
Het college is van mening dat een stand-still van het aantal geiten binnen bestaande stallen wenselijk is, tenzij er op basis van gezondheidskundige redenen geen aanleiding is de ontwikkeling te weigeren. Zo besloot het college op 5 december 2017. Daarnaast stelt het college criteria vast hoe om te gaan met ontwikkelingen binnen de straal van 1,5/2 km rond een geitenhouderij. Dit betreffen tijdelijke maatregelen totdat het lopende onderzoek van het Rijk bekend en beoordeeld is.

Afgesproken is om geen woningen dichterbij de geitenhouderij bouwen dan al bestaande woningen. De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden vooralsnog aanvaard. Door niet dichterbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gemeente beschouwt de woonontwikkeling aanvaardbaar, voor wat betreft de volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen, om de volgende redenen:

- **De relatief grote afstand tussen de geitenhouderij en het plangebied.**

  Gezien de recente bevindingen in het VGO-3 onderzoek blijkt dat de associatie vooral sterk is naarmate de afstand tussen plangebied en geitenhouderij kleiner is. In dit geval betreft de afstand circa 1.100 meter (kortste afstand), een relatief grote afstand.
- **Informatiemogelijkheid bewoners.**

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

Conclusie
Er worden geen nieuwe woningen op kortere afstand van de geitenhouderij gesitueerd dan bestaande woningen. Door niet dichterbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gemeente beschouwt de woonontwikkeling aanvaardbaar, voor wat betreft de volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen, om de volgende redenen:
- De relatief grote afstand tussen de geitenhouderij en het plangebied.
- De mogelijkheid om bewoners vooraf te informeren over de gezondheidsrisico's vanwege de geitenhouderij.

5.7.10 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, de boomteelt en de glastuinbouw waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

In de directe omgeving van het plandeel aan de Overlangelseweg/Kromstraat bevinden zich verschillende akkers, die in gebruik zijn voor de vollegrondsteelt van gewassen en weilanden. Daarbij kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Gewasbeschermingsmiddelen worden bij dergelijke activiteiten op een zodanige wijze gebruikt dat daarbij nauwelijks een spuitnevel ontstaat die de omgeving negatief kan beïnvloeden, dit in tegenstelling tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij bomen of fruitteelt. Op basis hiervan kan hierbij een kleinere afstand tot woningen worden aangehouden. Het is onwaarschijnlijk dat de akker naast de woning in de toekomst zal worden gebruikt voor bomen- of fruitteelt, waarbij gewasbeschermingsmiddelen op een andere manier worden gebruikt, omdat dit in het betreffende gebied geen gangbare teelt betreft. Ter plaatse van de woningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de naastgelegen akkers.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

5.7.11 Niet gesprongen explosieven

De twee deelgebieden van voorliggend bestemmingsplan (groen gearceerd op onderstaande afbeelding) zijn geheel onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII op basis van de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten en het daaraan gekoppelde vooronderzoek uit 2016. 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.

Het kan echter 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 en Veiligheid (TEV) van de politie komt op de locatie beoordelen of het om munitie gaat die moet worden geruimd. Zo ja, schakelt deze de Explosieven Opruimingsdienst van Defensie (EODD) in. Zo nee, dan kunnen werkzaamheden worden hervat.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

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

Verantwoording
Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 19 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.
Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.
Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie
Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn, voorzover bekend, geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op twee woningbouwlocaties in Overlangel.
Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.
Gestreefd is hierbij naar aansluiting bij recente bestemmingsregelingen, zoals deze zijn toegepast voor de gemeente Oss.

Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Oss en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplan: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.
De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. Er wordt enerzijds maximale flexibiliteit nagestreefd om te kunnen voldoen aan de vraag vanuit de woningmarkt, terwijl anderzijds de rechtszekerheid van de burger zo goed mogelijk wordt gewaarborgd.
De planopzet is gericht op nieuwbouw van 19 woningen en de bijbehorende buitenruimte en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie.
Een en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de, binnen het onderhavige bestemmingsplan gehanteerde, bestemmingen.

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschap
a. uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik, met dien verstande dat in dit doel tuinen, niet-natuurlijke waterretentie, opslag (onder andere van mest en voer), sleufsilo's, kuilvoerplaten, paardenbakken, vis(kweek)vijvers en andere permanente voorzieningen niet mede zijn begrepen;
b. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
c. extensieve dagrecreatie;
d. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van watergangen, sloten en greppels, alsmede voor andere wateren met een kleinere oppervlakte dan 200 m²;
e. erf- en randbeplantingen.

met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 4: Groen
Deze gronden zijn bestemd voor:
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. voorzieningen voor (langzaam) verkeer;
e. nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties.

Er is een regeling opgenomen voor bouwwerken en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Artikel 5: Tuin
Deze gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen – Halfvrijstaand' dan wel 'Wonen - Rijen' bestemde gronden;
b. andere functies die ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen – Halfvrijstaand' en 'Wonen – Rijen' zijn toegestaan;
c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

Er is een regeling opgenomen voor bouwwerken en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor overkappingen en carports.

Artikel 6: Verkeer en verblijf
De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
b. erven, pleinen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties;
e. groenvoorzieningen;
f. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
g. terrein voor markten, standplaatsen en evenementen;
h. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 7: Wonen – Halfvrijstaand
De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen in de vorm van halfvrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten die genoemd zijn in de 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Artikel 8: Wonen - Rijen
De voor 'Wonen - Rijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen in de vorm van ten minste twee aaneengebouwde woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten die genoemd zijn in de 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Artikel 9: Waarde – Archeologie historische kern

Artikel 10: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog
De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van op of in de gronden aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 11: Anti-dubbeltelregel

Artikel 12: Algemene bouwregels

Artikel 13: Algemene gebruiksregels

Artikel 14: Algemene aanduidingsregels

Onder 14.2 zijn bepalingen opgenomen om de uitvoering van een landschappelijk inpassingsplan te borgen, dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – inrichtingsplan' geldt het volgende:
a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan en de gronden duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden conform bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

In bijlage 3 bij de regels is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen, dat voor de woningbouwlocatie aan de Overlangelseweg/Kromstraat is opgesteld.

Artikel 15: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 16: Algemene wijzigingsregels

Artikel 17: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 18: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 19: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

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 handhavings-instrumenten.

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

In 2018 is het project Bouwen in Overlangel (BiO) ontstaan, voortvloeiend uit een peiling van de woonbehoefte onder inwoners van Neerloon, Overlangel en Keent, op initiatief van de dorpsraad voor deze kernen.

Vanaf oktober 2019 communiceert de initiatiefgroep haar onderzoek en bevindingen via de website overlangel.nl en zijn hiervan nieuwsberichten geplaatst in het dorpsblaadje de 'Driesprong'.
Begin 2020 -rondom de oprichting van de vereniging BiO- zijn alle inwoners van de drie dorpen schriftelijk benaderd of er interesse is voor lidmaatschap. Hierbij zijn beide locaties, waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld, reeds benoemd als beoogde plekken voor woningbouwontwikkeling.
Door de Coronapandemie zijn er daarna nog weinig fysieke bijeenkomsten geweest, maar via digitale wegen heeft BiO de planontwikkeling en berichtgeving doorgezet. Op het moment dat er een verkavelingsplan door de leden is goedgekeurd, zijn omwonenden uitgenodigd voor de eerste informatieavond op 24 januari 2022.

Tijdens de informatieavond is er steun geuit en zijn er vragen gesteld. Een klein aantal omwonenden aan de Overlangelseweg/Kromstraat (dorpsrand) gaf aan niet blij te zijn met de planontwikkeling:
- het aantal woningen was te groot in aantal
- de woningen waren te hoog
- de woningen waren te dicht bij bestaande woonpercelen gesitueerd
- er waren zorgen dat de nieuwe buren de rust van bestaande bewoners kwamen verstoren.

De gewenste ontwikkeling zou beter zijn op een andere locatie in Overlangel. Er werd ook onvrede geuit over de communicatie vanuit de gemeente.
Hierop heeft BiO besloten het plan aan de dorpsrand compacter te maken in verkaveling en de afstanden naar bestaande percelen te verruimen. Verder is gepoogd om zorgen weg te nemen door de architectuur van het plan nader toe te lichten (bebouwing in een agrarische typologie en daardoor zoveel mogelijk in overeenstemming met de bestaande bebouwing in de landelijke omgeving) en de landschappelijke inpassing. Ook is uitleg gegeven over de zoektocht naar geschikte locaties, waar de Overlangelseweg/Kromstraat logischerwijs uit is voortgekomen.
Tijdens een tweede informatieavond op 21 maart 2022 -voor de locatie dorpsrand- is het aangepaste verkavelingsplan voor de dorpsrand toegelicht, met de concept-verbeelding van het bestemmingsplan. Hierop hadden dezelfde omwonenden hun twijfels of de ruimtelijke opzet van het aangepaste plan niet te compact zou zijn en onrecht zou doen aan de karakteristiek van de rand van het dorp. Overige opmerkingen en zorgen zijn genoteerd om mee te nemen in de verdere planontwikkeling. Omwonenden hebben dit nog uitgebreid toegelicht via emailberichten. Onvrede over de gemeente werd opnieuw geuit, ook nadat is uitgelegd dat de gemeente in de dialoog geen inhoudelijke rol heeft.
BiO heeft het verkavelingsplan aangevuld met een landschappelijk inpassingsplan om de landschappelijke inpassing te concretiseren.
Na de eerste informatieavond zijn door omwonenden van de schoollocatie nog vragen gesteld over parkeergelegenheid, daar nu kan worden geparkeerd op het terrein van de oude school. Zij zouden graag zien dat er parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de straat. BiO neemt deze wensen mee in het overleg met de gemeente, maar heeft op eigen terrein aan de achterzijde reeds voldaan aan de parkeernorm zodat het niet voor de hand ligt om ook aan de voorzijde nog parkeren te realiseren.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereidingen 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 de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord. Ook is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Dorpsraad Herpen. Het vooroverleg heeft het volgende opgeleverd.

9.2.1 Provincie Noord-Brabant

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept ontwerpbestemmingsplan op 29 september 2022 door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft bij brief van 22 december 2022 aangegeven dat het plan voldoende aanvaardbaar is en er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

9.2.2 Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft op 8 november 2022 aangegeven dat er geen waterschapsbelangen van toepassing zijn binnen de twee plangebieden. Ook wordt er verwezen naar het actuele beleid van het waterschap. Er zijn daarom geen opmerkingen op het planvoornemen.

9.2.3 Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 28 oktober 2022 het volgende advies gegeven.

U hebt op 21 oktober jl. de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp bestemmingplan Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel - 2023.
In het plan wordt in paragraaf 5.7.3 ingegaan op het aspect Externe veiligheid.

Deze paragraaf inclusief de hierin opgenomen groepsrisicoverantwoording gebaseerd op het verantwoordingkader beschreven in de beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Oss geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.
Om deze reden zien wij geen aanleiding voor het geven voor een advies conform artikel 12 Bevb.

Wij hebben de plannen ook beoordeeld t.a.v. de mogelijkheden voor de reguliere hulpverlening. Uit de stedenbouwkundige opzet van het plangebied aan de Kromstraat blijkt dat er sprake is van een eenzijdige ontsluiting (lengte ca 80 m vanaf de Kromstraat).
Voor situaties waar geen sprake is van een 2-zijdige ontsluiting, waarbij de afstand > 40 meter bedraagt en geen keer mogelijkheid is, geldt dat bij een wegbreedte van minimaal 5 meter sprake is van voldoende bereikbaarheid voor de hulpdiensten1.

Wij adviseren in het definitief ontwerp van het plangebied rekening te houden met een wegbreedte van >5 meter.

In antwoord op het advies van de Veiligheidsregio kan het volgende worden aangegeven:
Voor de betreffende doodlopende woonstraat is een verkeersdoeleindenbestemming opgenomen met een breedte van 8 m. Hiervan is 2 meter bedoeld voor parkeren en onverharde bermstrook.
De overige 6 m kan geheel uit rijbaan bestaan. Thans is in het inrichtingsplan, dat als bijlage is opgenomen bij deze plantoelichting, voorzien in een verharde rijbaan met een breedte van 3.5 m met daarlangs een

loopstrook van 2 m. Deze loopstrook bestaat uit klinkers en is derhalve goed berijdbaar voor hulpdiensten. Totale breedte van de berijdbare strook verharding bedraagt daarmee 5.5 m, derhalve breder dan de door de Veiligheidsregio aangegeven minimumbreedte van 5 m.

Het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

9.2.4 Dorpsraad Herpen

De Dorpsraad Berghem is op 24 oktober 2022 via de wijkcoördinator geïnformeerd. Er zijn geen vragen of opmerkingen ontvangen van de Dorpsraad Herpen.

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 bestemmingsplan voor een beperkt aantal woningen. Hierover heeft reeds een uitvoerige omgevingsdialoog met omwonenden/belanghebbenden plaatsgevonden, waarin duidelijk is aangegeven in hoeverre men al dan niet kan instemmen met het plan.

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

9.4 Zienswijzen

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

9.5 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen:

- Op 15 juni 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Parapluplan Wonen – 2023’ vastgesteld. Dit parapluplan is, voor zover relevant, verwerkt in de regels van voorliggend bestemmingsplan.
- Aanpassing van paragraaf 9.4 Zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het plan en toevoegen van paragraaf 9.5.
- Redactionele aanpassingen in de toelichting en regels.