

The background of the slide features a photograph of a brick building on the left and a church tower on the right. The brick building has a curved facade with several windows, some of which have white frames and small balconies. The church tower is made of dark brick and has a tall, pointed spire with a weather vane on top. The sky is clear and blue. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue rectangle that contains the title and subtitle.

Bestemmingsplan Schadewijk - Oss - 2015

Toelichting

Bestemmingsplan

Schadewijk – Oss – 2015

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	9
1.1	Aanleiding.....	9
1.2	Begrenzing plangebied	9
1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
Hoofdstuk 2	Beleidskader	12
2.1	Rijksbeleid	12
2.1.1	Inleiding	12
2.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	12
2.1.4	Besluit ruimtelijke ordening en 'ladder duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 onder 2).....	13
2.2	Provinciaal beleid	14
2.2.1	Inleiding	14
2.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
2.2.3	Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014	16
2.3	Gemeentelijk beleid.....	18
2.3.1	Toekomstvisie	18
2.3.2	Structuurvisie	18
2.3.3	Welstandsnota Gemeente Oss.....	18
2.3.4	Cultuurhistorie.....	19
2.3.5	Volkshuisvesting	20
2.3.6	Portefeuillemanagement 'wonen' en ladder duurzame verstedelijking	21
2.3.7	Verkeer Mobiliteitsvisie, Balans in beweging	26
2.3.8	Groen.....	27
2.3.9	Water.....	28
2.3.10	Detailhandel.....	30
2.3.11	Horeca.. ..	31
2.3.12	Kantoren	31
2.3.13	Beleidsregels aan-huis-gebonden activiteiten	32
2.3.14	Archeologie	33
2.3.15	Mantelzorg	34
2.3.16	Prostitutiebeleid	35

Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	37
3.1	Ruimtelijke karakteristiek	37
3.2	Functionele karakteristiek	38
3.3	Volkshuisvesting	39
3.3.1	Inleiding	39
3.3.2	Woningvoorraad	39
3.3.3	Huishoudenssamenstelling	40
3.3.4	Ontwikkeling leeftijd inwoners Schadewijk	40
3.4	Verkeer	41
3.4.1	Ontsluitingsstructuur	41
3.4.2	Parkeren	42
3.5	Groen	43
3.6	Water	43
3.7	Detailhandel en commerciële dienstverlening	44
3.8	Horeca	44
3.9	Maatschappelijke voorzieningen	44
3.10	Onderwijs	44
3.11	Sport- en recreatieve voorzieningen	45
3.12	Bedrijven	45
3.13	Kantoren	45
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	46
4.1	Inleiding	46
4.2	Ruimtelijke karakteristiek	46
4.3	Functionele karakteristiek	46
4.4	Volkshuisvesting	47
4.5	Verkeer	48
4.5.1	Ontsluiting	48
4.5.2	Parkeren	48
4.6	Groen	48
4.7	Water	49
4.8	Detailhandel en commerciële dienstverlening	49
4.9	Horeca	49
4.10	Maatschappelijke voorzieningen	49
4.11	Onderwijs	49
4.12	Sociaal culturele voorzieningen	50
4.13	Bedrijven	50

Hoofdstuk 5	Ontwikkelingen	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Locatie naast Visserskerk	51
5.3	Locatie Berghemseweg 179.....	51
5.4	Locatie Citroëngarage Berghemseweg - Nijverheidsstraat	52
5.5	Locatie Johannes Poststraat.....	52
5.6	Kapelaan Nausstraat.....	52
5.7	Parochie Lijsterlaan 6.....	53
5.8	Locatie Linkensweg 1.....	53
Hoofdstuk 6	Randvoorwaarden en beperkingen	54
6.1	Milieuaspecten	54
6.1.1	Inleiding	54
6.1.2	Bodem en grondwater	55
6.1.3	Geluid.....	56
6.1.4	Geur.....	58
6.1.5	Luchtkwaliteit	62
6.1.6	Externe veiligheid	62
6.1.7	Straling.....	66
6.2	Waarden.....	67
6.2.1	Natuurwaarden	67
6.2.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	68
Hoofdstuk 7	Handhaving	70
7.1	Beleidskader	70
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma.....	71
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	71
Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	72
8.1	Algemeen	72
8.2	Regels	72
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid.....	76
Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	77
10.1	Inspraak.....	77
10.2	Vooroverleg	77
10.3	Zienswijzeprocedure	78

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN BIJLAGENBOEK

- Bijlage 1 - Notitie Bodem en luchtkwaliteit
- Bijlage 2 - Saneringsplan Berghemseweg 28
- Bijlage 3 - Saneringsbeschikking Berghemseweg 28
- Bijlage 4 - Luchtkwaliteit Nijverheidsstraat
- Bijlage 5 – Luchtkwaliteit Lijsterlaan 6
- Bijlage 6 - Akoestisch onderzoek Johannes Poststraat
- Bijlage 7 - Bestemmingsplan Geluidzone industrielawaai Molada
- Bijlage 8 - Akoestisch onderzoek Berghemseweg-Nijverheidsstraat
- Bijlage 9 - Akoestisch onderzoek industrielawaai Lijsterlaan 6
- Bijlage 10 - Watertoets Berghemseweg 28
- Bijlage 11 - Watertoets Lijsterlaan 6
- Bijlage 12 - Geurparagraaf bestemmingsplan Elzenburg De Geer
- Bijlage 13 - Geuronderzoek MoLaDa

Besluit hogere waarde

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Schadewijk - Oss - 2015

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor Schadewijk, de noordoostelijke woonwijk van de kern Oss.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien. Het geldende bestemmingsplan Schadewijk is vastgesteld in 2006.

Hoewel dit bestemmingsplan nog relatief jong is, is het gewenst dat dit bestemmingsplan wordt geactualiseerd. Dit bestemmingsplan is namelijk als enige plan voor de kern Oss nog niet digitaal raadpleegbaar. Met de actualisatie kan dan worden aangesloten bij de wettelijke verplichting om nieuwe bestemmingsplannen digitaal te ontsluiten. Ook kan zoveel mogelijk worden aangesloten bij de regelingen zoals die in de meest recente bestemmingsplanherzieningen zijn opgenomen.

Met deze herziening worden de toenmalige planologische regelingen indien nodig geactualiseerd op basis van nieuw planologisch beleid. Recente projecten krijgen een meer concrete bestemming zodat er naar omwonenden meer rechtszekerheid ontstaat.

1.2 Begrenzing plangebied



Het plangebied is ook wel bekend onder de wijknaam Schadewijk. Het gebied wordt in het noorden begrensd door het bedrijventerrein Elzenburg en in het zuiden door de bedrijventerreinen Moleneind en Landweer. In het westen sluit het gebied aan op het Centrum en in het oosten wordt het gebied begrensd door de N329 (deze valt buiten het plangebied).

De exacte plangrenzen zijn aangegeven op bijgaande afbeelding. Hiermee wordt aangesloten op de plangrenzen van meer recente bestemmingsplannen in de directe omgeving van Schadewijk.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Deze integrale herziening betreft gronden die gelegen zijn binnen verschillende geldende bestemmingsplannen die hierna zijn opgesomd.

Omdat het bestemmingsplan nog relatief jong is en destijds veel beoogde ontwikkelingen zijn opgenomen is het aantal herzieningen beperkt. Naast deze bestemmingsplanaanpassingen zijn ook nog ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van zogenaamde binnenplanse en buitenplanse vrijstellingsprocedures. In deze integrale herziening zal hier ook rekening mee worden gehouden. In het westen zijn enkele delen van het bestemmingsplan Schadewijk uit 2007 opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Centrum-Oss-2013.



Bestemmingsplan		Vastgesteld Raad	Goedgekeurd G.S.	onherroepelijk
1	Schadewijk	21-12-2006	29-03-2007	30-05-2007
2	Goudmijnstraat-Oss	22-06-2006	13-02-2007	19-12-2007
	Goudmijnstraat-Oss-2010	04-11-2010		18-07-2011
3	Nijverheidstraat 2-4-Oss-2011	23-06-2011		18-08-2011
4	Wijziging 1- Bestemmingsplan Schadewijk	11-12-2012		31-01-2013
5	N329-Oss-2010	20-05-2010		22-02-2012
6	Bedrijventerrein Elzenburg-De Geer-Oss-2011	11-05-2011		01-07-2011

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Inleiding

Het rijk heeft haar nationale belangen verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). 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).

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland vast.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (beter bekend als de SER-ladder) geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

2.1.3 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:

1. Rijksvaarwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

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.

De titels Grote rivieren en Defensie hebben gevolgen voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Oss. De regels in de 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 radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening en 'ladder duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 onder 2)

Per 1 oktober 2012 is de "ladder voor duurzame verstedelijking" een procesvereiste voor ruimtelijke plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. In de motivering voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten de treden van de ladder worden doorlopen vanuit de volgende voorwaarden:

- a) *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- b) *indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);*
- c) *bleekt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)*

Met nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn die ontwikkelingen bedoeld, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Artikel 1.1.1. Bro definieert relevante begrippen. Daarin is onder andere opgenomen (lid 1):

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan beschreven. Voor zover sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen in paragraaf 2.3.6. De werkwijze die in de Handreiking van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van november 2013 is opgenomen, is toegepast.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Inleiding

Het ruimtelijk provinciaal beleid is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. In deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. In de Verordening Ruimte Noord-Brabant vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit rijks- en provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De structuurvisie is een schakel tussen de structuurvisies van Rijk en gemeenten

op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie geeft helderheid over de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie en de wijze waarop zij haar instrumentarium inzet.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling, waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en de identiteit, aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, uit een multifunctioneel landelijk gebied waar functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen. De verschillen tussen de steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen zijn in ruimtelijk, sociaal en economisch opzicht een belangrijke kwaliteit van Brabant. Concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamd 'kralensnoer' van steden (op de overgang van zand naar klei, tussen Bergen op Zoom en Oss) en rond de steden op het zand. Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Grootschalige stedelijke ontwikkelingen met een bovenregionaal karakter wil de provincie concentreren in de vijf grote Brabantse steden.

Binnen de stedelijke structuur onderscheidt de provincie twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De stad Oss behoort tot het stedelijk concentratiegebied. Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Concentreren van verstedelijking

Om bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat is het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Bij de opgave voor werken wordt het accent verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van bestaand stedelijk gebied. Door verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

2. Inspelen op demografische ontwikkelingen

Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. Deze demografische ontwikkelingen hebben voor vele beleidsterreinen gevolgen en hierop moet tijdig worden ingespeeld. Om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen neemt het belang van regionale afstemming en het maken van afspraken toe, bijvoorbeeld met betrekking tot de programma's voor wonen en werken.

3. Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent dat er ook aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien.

4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek, zodat karakteristieke verschillen tussen locaties zichtbaar blijven. In gebiedspaspoorten is aangegeven welke regionale kwaliteiten de provincie belangrijk vindt. Ook voor ontwikkelingen langs grote infrastructuren (weg, spoor, water) worden eisen aan de kwaliteit gesteld.

5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant. Verstedelijking en infrastructuur worden in onderlinge samenhang ontwikkeld. De provincie wil dat de ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties, werklocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen zich concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.

6. Versterking van de economische kennisclusters

Noordoost Brabant legt zich toe op life sciences & medische technologie, food & nutrition en hightech. De positie van de kennisclusters kan worden versterkt door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert. Door de verdienstelijking van de economie en het thematiseren van werklocaties ontstaat er steeds meer menging van verschillende soorten bedrijven en functies. De menging heeft niet alleen positieve gevolgen. De provincie wil de negatieve effecten van deze menging tegengaan door voldoende ruimte te bieden aan bedrijven met een hinder- en risicoprofiel die zich niet laten mengen met ander soortige bedrijven en functies.

In het Regionaal Ruimtelijke Overleg vindt afstemming plaats en worden afspraken gemaakt over wonen, werken en voorzieningen. In regionaal verband worden jaarlijks regionale agenda's voor wonen opgesteld. Dit gebeurt ook voor werken. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

2.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van

toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 is in maart 2014 vastgesteld.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2014 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. In artikel 1.16 is de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied opgenomen: “gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies”.

De afbakening van het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de bij de verordening behorende kaartlagen. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied is gelegen binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied.

In artikel 4 is het beleid ten aanzien van stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: “nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.75)”.

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014 stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 Verordening ruimte 2014 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen (voor de gemeente Oss is dat het regionaal ruimtelijk overleg Noordoost Brabant);
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

In artikel 37.4, lid b, van de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat gemeenten afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen. Deze afspraken zijn gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van november 2014. Op basis daarvan heeft RRO NOB (17 december 2014) afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen voor de periode 2014 tot 2024. Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering 3.950 woningen, inclusief 200 woningen als vervangende nieuwbouw.

Met dit bestemmingsplan worden enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waaronder de realisatie van meerdere woningen. De uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 voortvloeiende verantwoording wordt in paragraaf 2.3.6 van deze toelichting gegeven.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie voor de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De visie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren. Voor het thema wonen is aangegeven dat sociale woningbouw aandacht behoeft. Met extra inspanningen wil de gemeente Oss de komende jaren het tekort aan woningen voor starters, ouderen en mensen met een laag inkomen wegwerken door de bouw van zowel betaalbare huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Verder wordt aangegeven dat regionale voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en zorg in een regionaal centrum als de stad Oss thuishoren. Er wordt ingezet op behoud van aanwezige regionale voorzieningen (zorg, dienstverlening, onderwijs en cultuur) en waar mogelijk op uitbreiding daarvan. De recreatieve functie dient te worden versterkt en een brede deelname aan sport en cultuur te worden ondersteund. Tot slot dient een goede bereikbaarheid van het centrum gewaarborgd te blijven.

2.3.2 Structuurvisie

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

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

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

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

2.3.3 Welstandsnota Gemeente Oss

In 2013 is de Oplegnotitie Nieuw Welstandsbeleid Oss behorend bij de Welstandsnota Oss vastgesteld. In dit nieuwe welstandsbeleid behoeven een grote hoeveelheid bouwwerken niet langer naar de

Welstandskamer voor advies. Verder wordt de mogelijkheid geboden om bestaande en nieuwe locaties volledig welstandsvrij te maken.

In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen 2 welstandsniveaus. Voor de beeldbepalende gebieden en zones (rood op bijgaande overzichtskaart) blijft het welstandstoezicht behouden. Voor de overige



gebieden wordt het welstandstoezicht versoepeld of is geen welstandstoets meer nodig. In de nota zijn de criteria opgenomen waaraan de Welstandskamer een bouwplan toetst.

2.3.4 Cultuurhistorie

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is het van belang in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten en van archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

De bescherming van monumenten vindt aldus via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de omgevingsvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens een 'monumentenvergunning' nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk.

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.

In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

De bescherming van gemeentelijke stads- of dorpsgezichten is eveneens geregeld in de Monumentenverordening 2010. Hierin is opgenomen dat de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vaststelt.

2.3.5 Volkshuisvesting

In de Woonvisie Oss 2013, 'Een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen', staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. Achtergronden van de keuzes en doelen staan in een aparte notitie 'Analyse van het wonen in de gemeente Oss'. In deze analyse wordt aansluiting gezocht bij de recente prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en woningbouw van de provincie. De huidige veranderlijkheid van de woningmarkt vraagt mogelijk om bijstelling van de ambities en doelen uit de woonvisie. De woonvisie biedt daarom ruimte voor jaarlijkse evaluatie en bijstelling. Dit vraagt om flexibele plannen waarbij maatwerk mogelijk moet zijn. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan drie ambities uitvoering geven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving 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 en aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten.

2.3.6 Portefeuillemanagement 'wonen' en ladder duurzame verstedelijking

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 2013, *"een passend, geschikt en (t)huis voor iedereen!"*. Op basis van de opgave voor wonen vanuit de provinciale prognoses en in samenhang met gemeentelijke doelstellingen vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van de woningbouwprojecten plaats. De meest recente prioritering van de woningbouwprojecten is vastgesteld in 2012¹. Eind 2015 wordt het PFM Wonen geactualiseerd. De provinciale prognose van 2014 is in een tussentijdse actualisering van het PFM doorvertaald naar de verschillende gebiedsdelen van de gemeente Oss.

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss 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 keuzes 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.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De nieuwe provinciale prognose van 2014 hebben we doorvertaald naar de verschillende gebiedsdelen van de gemeente Oss. Dit is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- Door de onzekere ontwikkeling op de woningmarkt is het programma volgens de provinciale prognose voor de korte termijn niet realistisch. Daarom hanteert Oss een zogenaamd recessiemodel, met een verlaagd woningbouwprogramma voor de eerste 4 jaren (circa 70% van de provinciale prognose in de periode 2014-2018).
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. Deze prognose is verder doorvertaald naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw beperkt tot de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid. De wijk Schadewijk is onderdeel van het stedelijke gebied. Nieuwe woningbouw in Schadewijk is daarmee

¹ Rapportage Portefeuillemanagement Wonen, gemeente Oss, februari 2012. Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss op 8 mei 2012; instemming door raadscommissie WOM op 21 juni 2012.

bedoeld voor de woningbehoefte vanuit het stedelijk gebied. Het programma hebben we afgestemd op de bestaande woningvoorraad en de ontwikkelingen in regiogemeenten.

- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken, zoals de analyse uit de Regionale Agenda Wonen (2013), de Regionale Woonmonitor 2012, het Regionale Woningmarktonderzoek (2012) en de analyse van de bestaande woningvoorraad. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijke zone versus landelijk kernen). Gezien de verwachte vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. Door de veranderde marktomstandigheden ligt de nadruk sterker dan voorheen op de bouw van goedkopere woningen, zowel in de huur als koopsector.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn zo goed als mogelijk alle mogelijke capaciteiten voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats zijn dit de zogenaamde harde capaciteiten. Woningbouw is hier al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast zijn ook de zachte capaciteiten in beeld gebracht: dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en ook mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan zijn afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van PFM Wonen.

Verantwoording woningbouw

De actuele behoefte aan woningen (trede 1, ladder duurzame verstedelijking)

Periodiek stelt de provincie Noord Brabant een prognose voor de bevolkingsontwikkeling op voor de hele provincie, de regio's en daarbinnen de afzonderlijke gemeenten. Vanuit deze bevolkingsontwikkeling wordt ook de verwachte behoefte aan woningen voor de gemeenten bepaald. Conform de provinciale Verordening Ruimte en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant (RRO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van november 2014. Op basis daarvan heeft RRO NOB (17 december 2014) afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen voor de periode 2014 tot 2024. Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering 3.950 woningen, inclusief 200 woningen als vervangende nieuwbouw. De gegevens voor de kern Geffen zijn nog niet in deze prognose verwerkt, omdat Geffen pas per 1 januari 2015 aan de gemeente Oss is toegevoegd.

Per 2015 bedraagt de harde plancapaciteit voor woningen in de gemeente Oss ongeveer 2.495 woningen. Hierin zijn ook al 71 woningen van het onderhavige plan opgenomen, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven (of al een positieve bestemming gold)². Met de toevoeging van nog eens 120 woningen in dit bestemmingsplan blijft de totale harde capaciteit binnen de kaders van de regionale afspraken.

In onderstaande tabel is de woningbehoefte van de gemeente Oss weergegeven conform de uitgangspunten van PFM Wonen Oss. Naast de behoefte aan woningen vanuit de provinciale prognose is ook de behoefte volgens het zogenaamde recessiemodel opgenomen. Zoals eerder aangegeven gaat Oss uit van een lagere woningbouwprogrammering voor de eerste jaren, gezien de onzekerheden op de woningmarkt. Het recessiemodel vormt voor Oss de richtlijn voor het woningbouwprogramma tot 2024. De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot 2024 bedraagt ongeveer 3.300 woningen³. Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De ontwikkelingen van dit bestemmingsplan hebben we in de capaciteiten opgenomen. Uit het overzicht blijkt dat de nieuwe woningen qua aantal passen in de totale behoefte van de gemeente Oss tot 2024.

bandbreedte toevoeging woningen totale gemeente Oss (excl. Geffen)			
periode	prognose	recessiemodel	
	2014	2014	capaciteit*
2014 t/m 2018	2.105	1.474	1.988
2019 t/m 2023	1.645	1.645	1.313
2024 t/m 2029	1.505	1.505	114
Totaal	5.255	4.624	3.415
2014 t/m 2023	3.750	3.119	3.301
*capaciteit excl. Oss-West			
PFM 2015, concept april.'15			

² Naast de Visserkerk (29 appartementen), Berghemseweg 179 (23 appartementen) en 19 woningen van de locatie Berghemseweg-Nijverheidsstraat.

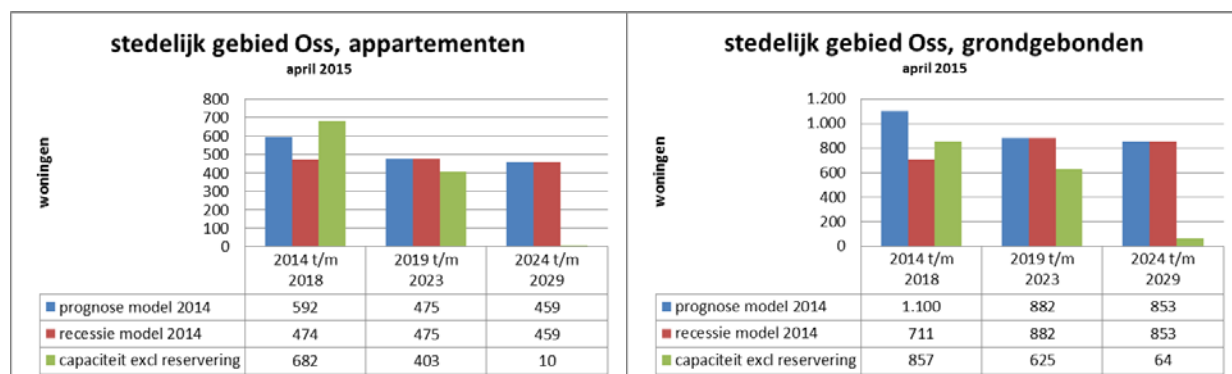
³ De plannen voor de uitbreidingslocatie "Oss-west" zijn niet in de capaciteit opgenomen. In het PFM Wonen 2012 is deze ontwikkeling als reservering aangemerkt en vooralsnog "op de plank gelegd". Nader onderzoek moet uitwijzen of en in welke vorm en omvang de ontwikkeling van "Oss-West" als woongebied nog nodig en wenselijk is. Dit is mede afhankelijk van de marktontwikkelingen en de alternatieve mogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied.

De kwalitatieve woningbehoefte in het stedelijke gebied Oss- Berghem

De wijk Schadewijk, waarvoor dit bestemmingsplan van toepassing is, is onderdeel van het stedelijke gebied van Oss. Nieuwe woningbouw in Schadewijk is daarmee niet alleen bedoeld voor de wijk, maar voor de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem. Schadewijk zelf is een gevarieerde wijk, met een grote variatie aan woningtypologieën en gericht op meerdere doelgroepen. Aanvulling in bepaalde woonsegmenten is op wijkniveau geen noodzaak.

De volgende grafieken geven de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijke gebied Oss-Berghem weer. Bij de woningbehoefte wordt een onderscheid gemaakt naar de behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen (eengezinswoningen). Deze behoefte is afgestemd op de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen) qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. Voor de woningbouwprogrammering is het recessiemodel uitgangspunt. De aanwezige plancapaciteiten zijn zowel de harde capaciteit als de zachte plannen voor woningbouw, op basis van de inventarisatie april 2015.

bandbreedte toevoeging woningen stedelijk gebied Oss-Berghem			
periode	prognose	recessie	
	model	model	capaciteit excl.
	2014	2014	reservering
2014 t/m 2018	1.692	1.185	1.539
2019 t/m 2023	1.357	1.357	1028
2024 t/m 2029	1.313	1.313	74
Totaal	4.362	3.854	2.591
2014 t/m 2023	3.049	2.541	2.467



- De totale capaciteit voor woningbouw in het stedelijk gebied Oss-Berghem ligt voor de periode 2014 t/m 2023 iets boven de behoefte volgens het recessiemodel. Ten opzichte van de provinciale prognose loopt het tekort aan woningen op tot ongeveer 500 woningen. Deze tekorten ontstaan vooral in de periode 2019 t/m 2023.
- Wat appartementen betreft is er op de korte termijn een overschot aan capaciteiten. Voor de totale periode 2014 t/m 2023 is de capaciteit nagenoeg gelijk aan de opgave vanuit het prognosemodel. Sommige plannen voor appartementen sluiten niet aan bij de huidige vraag. Daarom wordt aanpassing van de plannen overwogen. Voorbeelden van aanpassingen zijn herfasering, bijstelling naar een ander prijssegment of omvorming naar grondgebonden woningen.
- Voor de grondgebonden woningen is er een tekort aan plancapaciteit voor de periode 2014 t/m 2023 in het stedelijke gebied (tekort ruim 100 woningen t.o.v. recessiemodel). Veel plannen zijn de laatste tijd bijgesteld waardoor het aandeel goedkopere woningen, zowel huur als koop, is toegenomen.
- Na 2023 zijn nagenoeg geen capaciteiten meer beschikbaar. Dit betekent dat aanvulling nodig is vanuit reservecapaciteiten of nieuwe plannen. Ook in het recessiemodel is voor met name de grondgebonden woningen al voorafgaand aan 2023 aanvulling vanuit reserveplannen gewenst. In de actualisering PFM Wonen Oss 2015 beslissen we welke nieuwe plannen we ontwikkelen voor de middellange termijn.

Alle (bestaande en nieuwe) ontwikkelingslocaties in dit bestemmingsplan tezamen bieden mogelijkheden voor ongeveer 191 woningen, waarvan maximaal 151 appartementen. Voor een beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen verwijzen we naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. De verwachting is dat het aantal grondgebonden woningen nog zal toenemen doordat in dit bestemmingsplan voor sommige locaties ook grondgebonden woningbouw in plaats van appartementen mogelijk is of wordt (bijvoorbeeld locatie Johannes Poststraat). Daardoor zal ook het totaal aantal nieuwe woningen lager zijn.

De ontwikkellocatie Berghemseweg-Nijverheidsstraat is deels gericht op jongeren en op begeleid wonen. De kleinschalige woonontwikkeling aan de Lijsterlaan 6 is speciaal gericht op ouderen. Vooral de flexibiliteit en variatie in typologie en woonkwaliteiten die passen bij de wijk Schadewijk zorgen ervoor dat de verschillende mogelijkheden voor nieuwe woningbouw in het bestemmingsplan goed aansluiten bij de woningbehoefte voor de komende 10 jaar.

Benutting andere mogelijkheden voor wonen in bestaand stedelijk gebied (trede 2, ladder duurzame verstedelijking).

In het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking bekijken we ook in hoeverre in de behoefte voor woningen kan worden voorzien in het bestaande stedelijke gebied. Dit kan door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie van bestaande bebouwing, of anderszins.

Bij de inventarisatie van woningbouwmogelijkheden houden we al rekening met transformatie en herstructurering. Deze mogelijkheden hebben we opgenomen in de bovenstaande ramingen. Het is kenmerkend voor de ontwikkellocaties in het bestemmingsplan Schadewijk dat het in feite allemaal herontwikkelingslocaties zijn. Dit varieert van de herontwikkeling van maatschappelijke functies (school,

voormalig wijk/sport gebouw, voormalige soos) tot de transformatie van een groot winkelpand dat al lange tijd niet in gebruik is.

Hierdoor worden mogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied benut zoals bedoeld vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor het bestemmingsplan Schadewijk is trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing omdat de ontwikkelingen allemaal plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied.

2.3.7 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

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

In de uitwerkingsfase zullen de doelstellingen uit de visie langs drie lijnen worden uitgewerkt: infrastructuur, gedrag en organisatie. Er heeft inmiddels een uitwerking plaatsgevonden in de deelplannen Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Ten aanzien van dit plangebied gaat het echter niet om een nieuwe situatie maar om het vastleggen van een bestaande situatie (enkele kleine ontwikkelingen daargelaten).

De gemeente Oss heeft een bepaalde aanpak voor parkeerproblemen binnen bestaand gebied.

Om het gesignaleerde parkeerprobleem ook objectief vast te kunnen stellen, wordt eerst de parkeercapaciteit in een bepaald gebied bepaald. Hoeveel parkeerplaatsen (zowel in de openbare ruimte

en op eigen terrein) zijn er? Vervolgens wordt gekeken naar de parkeerdruk. Daarbij wordt de vraag naar parkeerplaatsen in het gebied afgezet tegen het aantal beschikbare plaatsen. Wanneer de bezettingsgraad in een (deel van een) woonwijk structureel groter is dan 95% is sprake van een parkeerprobleem.

Wanneer sprake is van een parkeerprobleem worden de oorzaken nader onderzocht. Wordt de parkeerdruk veroorzaakt door bewoners van de buurt of is sprake van parkeerdruk van buitenaf? Is het autobezit in een bepaalde buurt hoger dan gemiddeld? Wordt er veel geparkeerd door bezoekers van een voorziening in of aan de rand van een wijk? Hoe is de parkeercapaciteit over de wijk verdeeld? Zijn de aanwezige parkeerplaatsen – met name op eigen terrein - bruikbaar? Het vaststellen van de oorzaak van het parkeerprobleem is essentieel om een oplossingsrichting te bepalen. Oplossingen kunnen worden gezocht in het beïnvloeden van het gedrag van mensen, in fysieke ingrepen om meer parkeerplaatsen te realiseren en in parkeerregulering.

Wanneer het parkeerprobleem in een woonwijk wordt veroorzaakt door bewoners van de buurt zelf, zal eerst worden gekeken naar het gedrag van mensen. Daarbij kan worden gedacht aan onder andere het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen en bewust maken van acceptabele loopafstanden (vooral voor de tweede auto). Soms zijn binnen een straal van 100 meter nog parkeerplaatsen aanwezig.

Als de eerste stap geen soelaas biedt, wordt gekeken naar de mogelijkheid meer parkeerplaatsen te realiseren in het openbare gebied. Soms zijn daar mogelijkheden voor. Soms moet een afweging worden gemaakt of het acceptabel is dat het aanwezige groen wordt opgeofferd ten gunste van parkeerplaatsen.

In de buurten waar parkeeroverlast is vanwege parkeergedrag van omliggende bedrijven dan wel van treinreizigers (dus van buitenaf) kan worden gezien of parkeerregulering een vermindering van de parkeerdruk geeft.

In uitzonderingsgevallen kan als laatste stap gekozen worden voor het creëren van extra parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen of sanering van bebouwing ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Die laatste stap hoeft in Oss eigenlijk niet doorlopen te worden.

2.3.8 Groen

Natuur- en landschapsvisie 2005

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

Een ambitie die in de visie uitgesproken wordt is dat er een Groenblauwe Slinger in en om de stad wordt gerealiseerd in zogenaamde parkzones. Deze slinger verbindt de 'Groene Geledingszone' met het Ossermeer via een 'snoer' bestaande uit langgerekte groengebieden en waterpartijen die de verbinding vormen tussen parken zoals de Mettegeupel.

Deze slinger vervult een ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve functie.

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 Oss 2012". 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.

Spelen

De gemeente Oss kent een beleidsnota "Speelruimte & Speelvoorzieningen" uit 1993. Een belangrijke doelstelling van dit speelruimtebeleid is, dat er naar wordt gestreefd om de woonomgeving zo in te richten dat de informele speelruimte voldoende mogelijkheden biedt om te spelen. Een andere doelstelling is het streven naar de afstemming van vraag naar en het aanbod van formele speelvoorzieningen.

Op basis van de nota wordt de speelruimte in een woonomgeving bepaald door twee aspecten. Allereerst door de ruimtebehoefte van de verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen jonge kinderen (0-6 jaar), schoolkinderen (6-12 jaar) en jongeren (12-18 jaar). Voor iedere leeftijdsgroep is aangegeven welke ruimte in de woonomgeving nodig is voor hun spel- en nadere activiteiten. Voor de verschillende leeftijdsgroepen geldt namelijk een ander spelbereik en spelaanleiding.

Behalve aan ruimte hebben kinderen ook behoefte aan goede bespeelbaarheid van de woonomgeving. Aan de hand van de volgende vijf aspecten kan de kwaliteit van de speelruimte worden bepaald, te weten betrokkenheid, veiligheid, bereikbaarheid, herbergzaamheid/ herkenbaarheid/ variatie en samenhang.

Beide aspecten vormen het toetsingskader voor ruimtelijke plannen en dan met name (her)inrichtingsplannen en voor beheersplannen. Het beleid voor spelen wordt in 2015 herzien.

2.3.9 Water

Het huidige beleid van het rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft de uitgangspunten van Waterbeleid 21ste eeuw (2000) en het

advies van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw onderschreven. Daarnaast gelden de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de vierde nota waterhuishouding (NW4).

Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave. Dit heeft er toe geleid dat sinds 2003 in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de watertoets, als verplichting, is opgenomen voor de wijziging van een bestemmingsplan.

In het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Verder hanteert het waterschap de "Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas". Hierin hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Dit is van belang voor de nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Zowel het waterbeheerplan als de uitgangspunten voor de watertoets zijn terug te vinden op www.aaenmaas.nl. Het waterschap streeft naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied. Dit is nader uitgewerkt in het beleidsstuk "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" van waterschap De Dommel en waterschap Aa & Maas (juli 2006). Hierbij is geformuleerd dat: "men streeft naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem". Uitgangspunt is wel dat realisering plaats dient te vinden tegen acceptabele maatschappelijk kosten. Er dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden, waarbij de afvoer uit het plangebied de huidige afvoer niet mag overschrijden.

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later. Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

Beleving van water

Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

Water als ordenend principe

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

Waterkwaliteit

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater

moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

Waterketen

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Stedelijk oppervlaktewater

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid ("Water in Oss") is op termijn meer water in de stad noodzakelijk ten behoeve van de stedelijke wateropgave. Regenwater dat op het stedelijk gebied valt zal vooral in het gebied moeten worden vastgehouden en geborgen. Bestaande afvoeren moeten via de gemengde riolering op termijn worden ontkoppeld. Daarnaast zal de gemeente maatregelen moeten treffen om overlast (1x/100 jaar) door overstroming van oppervlaktewater en/of door regenwater uit rioleringen te voorkomen. Naast meer ruimte voor water in kwantitatieve zin liggen er ook kwalitatieve opgaven. De kwaliteit van stedelijk water zal moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan via de KRW (Kader Richtlijn Water) worden gesteld.

Kort samengevat betekent e.e.a. voor stedelijk oppervlaktewater:

- vergroting van bestaand/aanleg van nieuw oppervlaktewater (kwantiteit);
- verminderen van overstorten vanuit gemengde riolering (kwaliteit);
- berging/buffering en afvoer van afgekoppelde/niet aangekoppelde regenwaterafvoeren van bebouwing en verhardingen (kwantiteit);
- van vast peilbeheer naar variabel peilbeheer (kwantiteit en kwaliteit: meer berging en natuurlijk water);
- meer ecologische/natuurlijke inrichting van oevers en waterpartijen (biodiversiteit en kwaliteit oppervlaktewater);
- meer doorstroming van oppervlaktewater (kwaliteit);
- recreatief medegebruik stimuleren/verder ontwikkelen.

2.3.10 Detailhandel

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Het hiërarchische systeem kent het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum (recreatieve functie, aanbod op modisch gebied, versterking lokale en regionale positie). In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de 'boodschappencentra'). Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd die zich

buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering: bijvoorbeeld de wooninrichting op de woonboulevard.

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

2.3.11 Horeca

In het Integraal Horecabeleidsplan zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken. Ruimtelijk gezien zijn de volgende uitgangspunten uit het horecabeleidsplan van belang:

- gestreefd wordt naar een clustering van horeca met andere publieksgerichte voorzieningen;
- gebieden met een overheersende woonfunctie zijn horecaluwe gebieden; het beleid is niet gericht op uitbreiding van de horecafuncties;
- in de gemengde gebieden met voorzieningen (wijk- en buurtcentra) en langs hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn, is horeca met een gebiedsgerichte functie toelaatbaar.
- voor de wijk- en buurtcentra gaat het vooral om daghoreca die zich richt op het winkelende publiek, zoals een lunchroom of cafetaria. In specifieke situaties kan bij voorzieningencusters de vestiging van een café als gerichte buurtontmoetingsplek voorstelbaar zijn.

De bestaande horecavoorzieningen in de buurten en wijken liggen veelal aan de hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid is hier consoliderend, dat wil zeggen dat deze voorzieningen overwegend gehandhaafd kunnen blijven.

In het beleidsplan wordt verder aangegeven dat het streven erop is gericht om bij de actualisering van bestemmingsplannen de regels te standaardiseren aan de hand van standaardregels.

Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino (n.b. de definities in dit bestemmingsplan kennen een andere categorie-indeling).

2.3.12 Kantoren

Eind 2011 heeft de gemeenteraad de Kantorennota 'Meer grip op de Osse Kantorenmarkt' vastgesteld. Dit is een herziening van de gemeentelijke kantorennota uit 2008. Door de economische crisis was het wenselijk de berekeningen uit 2008 opnieuw tegen het licht te houden.

Uit de nota van 2010 blijkt dat er binnen de gemeente Oss nog steeds behoefte is aan nieuwe kantoorruimte. Die behoefte is wel minder dan in 2008. Daaruit volgt dat duidelijke keuzes moeten worden gemaakt over locaties.

Waar in de nota van 2008 nog verschillende locaties (waaronder bedrijventerrein Euterpelaan) als geschikt voor kantoorontwikkeling werden genoemd, legt de nota uit 2010 de nadruk op het kiezen voor de beste locatie. In een veranderende kantorenmarkt is een centrum/stationslocatie het locatietype dat toekomstgericht is en het beste aansluit bij de wensen van de moderne kantoorgebruiker. Dit o.a. vanwege de dubbele bereikbaarheid, multifunctionaliteit en gebiedskwaliteit. Nieuwe kantoorontwikkelingen dienen plaats te vinden op centrum/stationslocaties. Vanuit de beperkte behoefte betekent dit dat met het toestaan van kantoren op andere locaties terughoudend moet worden omgegaan, zeker gezien de geconstateerde versnippering van het Osse kantooraanbod.

2.3.13 Beleidsregels aan-huis-gebonden activiteiten

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage bij de regels opgenomen.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning

waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het 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.

2.3.14 Archeologie

Op 16 januari 1992 is door de EU lidstaten het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. De lidstaten hebben zich met het tekenen van dit verdrag verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Het verdrag kent in hoofdlijnen drie uitgangspunten:

- Streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- De verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

Dit verdrag is opgenomen in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007 die de Monumentenwet 1988 heeft gewijzigd. In hoofdlijnen omvat deze wet voor gemeenten het volgende:

- De verplichting tot het inzichtelijk maken van archeologische waarden en verwachtingen (inventarisatie);
- De verplichting tot het opstellen van archeologiebeleid ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen;
- De verplichting tot juridische waarborging van archeologische belangen, oftewel het vertalen van het beleid naar regelgeving door middel van een vergunningstelsel;
- De gemeente draagt de verantwoording voor archeologie/wordt het bevoegde gezag.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Deze kaart is een 'voorspellingskaart' waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en indien van toepassing zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, omgevingsvergunningaanvragen, kabelleggingen en graafmeldingen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

2.3.15 Mantelzorg

Omdat ook de gemeente Oss de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft op 23 februari 2006 de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie “huisvesting ten behoeve van mantelzorg”. In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het bestemmingsplan “Regeling Mantelzorg gemeente Oss” opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse afwijkingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en is van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan “Regeling mantelzorg gemeente Oss” is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld. Daarna is een aantal bestemmingsplannen weer opnieuw herzien. In deze nieuwe bestemmingsplannen is de regeling voor mantelzorg uit 2006 ook weer overgenomen.

Per 1 november 2014 is het nieuwe Besluit omgevingsrecht in werking getreden. De mogelijkheden om een vergunningvrije mantelzorgwoning te bouwen (en te gebruiken) zijn sinds 1 november 2014 zodanig verruimd, dat het gemeentelijke beleid hierdoor de komende jaren waarschijnlijk volledig wordt doorkruist. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste verschillen tussen de oude en nieuwe regeling weergegeven:

Nieuwe Besluit omgevingsrecht vanaf 1 november 2014	Oude Besluit omgevingsrecht tot 1 november 2014
<i>Vergunningvrij bouwen en gebruiken:</i> Het bouwen en gebruiken van zelfstandige en onzelfstandige mantelzorgwoningen is onder voorwaarden vergunningvrij.	<i>Vergunningvrij bouwen en gebruiken:</i> Het bouwen en gebruiken van zelfstandige mantelzorgwoningen is altijd vergunningplichtig, omdat het aantal woningen hierdoor toeneemt (bijlage II, art. 5 Bor, oud). Het bouwen en gebruiken van onzelfstandige mantelzorgwoningen is onder voorwaarden vergunningvrij.
<i>Oppervlakte vergunningvrij bouwen en gebruiken:</i> De maximaal toegestane oppervlakte voor	<i>Oppervlakte vergunningvrij bouwen en gebruiken:</i> De maximaal toegestane oppervlakte voor

vergunningvrije mantelzorgwoningen (bouwen en gebruiken) is afhankelijk van de perceelsgrootte. De oppervlakte kan (op grote percelen) maximaal 150 m2 bedragen.	vergunningvrije (onzelfstandige) mantelzorgwoningen is 30 m2 (bouwen en gebruiken). <i>Gemeentelijk beleid:</i> In alle bestemmingsplannen is geregeld dat vrijstaande bijgebouwen tot maximaal 80 m2, na binnenplanse afwijking, kunnen worden gebruikt als “afhankelijke woonruimte” ten behoeve van mantelzorg. “Inwoning” in aangebouwde bijgebouwen e.d. is zonder meer toegestaan.
Bij twijfels over de aanwezige zorgbehoefte kan de gemeente een medische verklaring opvragen (zowel bij vergunningvrij als vergunningplichtig bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht)	Bij de binnenplanse afwijkingsprocedure wordt enkele een medische verklaring opgevraagd bij mantelzorgverlening aan personen jonger dan 65 jaar.

Het gemeentelijke mantelzorgbeleid (dat minder toelaat met vergunning, dan het nieuwe Besluit zonder vergunning) is daarom inmiddels herzien en afgestemd op het nieuwe Besluit omgevingsrecht.

Als niet geheel wordt voldaan aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen en gebruiken, kan sinds 1 november 2014 in veel gevallen ook met een reguliere omgevingsvergunning een mantelzorgwoning worden toegestaan. De voorwaarden hiervoor zijn ook in het Besluit omgevingsrecht opgenomen.

Het is niet langer nodig om daarnaast ook nog een nieuwe aanvullende regeling in de bestemmingsplannen op te nemen. Voor bestemmingsplan Schadewijk is er daarom voor gekozen om géén regeling voor mantelzorg op te nemen.

2.3.16 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt niet binnen het concentratiegebied.

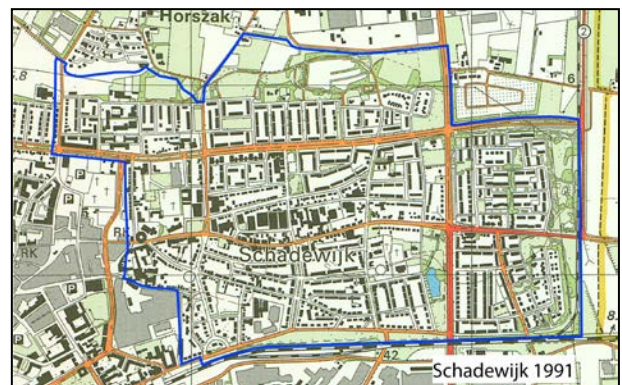
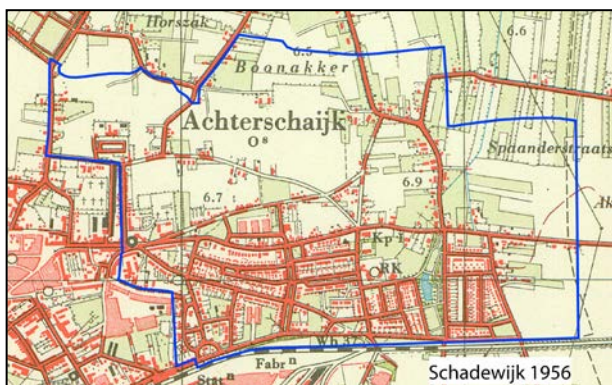
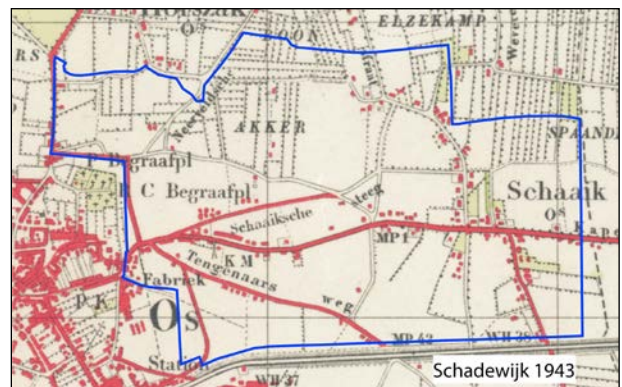
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Schadewijk is een woonwijk die in verschillende perioden na de Tweede Wereldoorlog is gebouwd. De hoofdwegen, Singel 40-45, Kapelsingel en Vijversingel, bepalen de hoofdstructuur van de wijk. Ruimtelijk onderscheiden zij zich duidelijk van de overige wegen in Schadewijk.

Van de oude historische wegen is de Berghemseweg als oude radiaal nog het meest herkenbaar. Andere oude wegen zijn de Schadewijkstraat en de Teugenaarsstraat. Deze wegen zijn opgenomen in het stratenpatroon van Schadewijk, maar onderscheiden zich daarin niet specifiek van de andere, nieuwere straten. Het oudere gedeelte van de wijk kent een fijnmazige blokkenstructuur waarin weinig ruimte voor openbaar groen is gereserveerd. Het groen bevindt zich vooral aan de randen van de wijk. Het nieuwere gedeelte uit de jaren '70 ten oosten van de Kapelsingel en Vijversingel wordt meer gekenmerkt door een hofjesstructuur met het karakter van woonerven. Het groen is hier meer in de nabijheid van de woningen gesitueerd. De vooroorlogse bebouwing bevindt zich langs de oudere historische wegen en in de directe omgeving van het centrum.

Schadewijk is een woonwijk die in de jaren '70 zijn huidige, definitieve omvang heeft bereikt. Sindsdien hebben er kleinere en grotere herstructureringen plaatsgevonden. Deze ruimtelijke ingrepen hebben geen invloed gehad op de stedenbouwkundige hoofdopzet. Op korte termijn worden geen grootschalige herstructureringen verwacht. Enkele herstructureringen zijn nog in uitvoering. Vanwege markt-omstandigheden zijn nog niet alle beoogde plannen in uitvoering genomen.



Appartementen zijn vooral gesitueerd in het oudere deel van Schadewijk in de nabijheid van het centrum. In de oorspronkelijke opzet van Schadewijk was er nauwelijks sprake van enige planmatig geprojecteerde appartementencomplexen. De meeste van deze complexen zijn ontstaan als gevolg van herstructureringsplannen of benutting van vrijkomende percelen. Percelen waar voorheen een school, een (garage-)bedrijf of een kerk op gesitueerd was. Deze complexen voegen zich goed in de ruimtelijke structuur en onderscheiden zich niet zodanig van de omgeving dat zij als oriëntatiepunt kunnen dienen in Schadewijk. De Heilige Geest kerk, Visserskerk in de volksmond, is het meest opvallende gebouw met enige ruimtelijke betekenis.

Binnen de stedenbouwkundige structuur bevinden zich twee gebieden met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Het betreft de woonbuurt van Charles Estourgie in de omgeving Dr. Hermanslaan, Burgemeester v.d. Elzenlaan. Deze buurt is op 19 juli 1997 aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Een fraai voorbeeld van wederopbouwarchitectuur van de Osse architect Jos Bijnen is als herkenbare stedenbouwkundige eenheid terug te vinden in het gebied dat begrensd wordt door Kardinaal de Jongstraat, Hagelkruisstraat, Schadewijkstraat en Singel 40-45.

Het wijkgroen en een groot deel van het buurtgroen is vooral geconcentreerd aan de randen van Schadewijk. Naast het recreatieve openbare groen bevinden zich binnen deze gebieden ook volkstuinen en het complex van de voetbal vereniging FC Schadewijk. Het tracé van de hoogspanningsleiding heeft destijds mede de huidige contour van Schadewijk bepaald. Het groen onder dit tracé maakt deel uit van het Schadewijkpark aan de noordzijde en van het buurtgroen aan de oostzijde van de wijk. Daarnaast is binnen de wijk ten westen van de Vijversingel is het recent gerenoveerde buurtpark Waterlaat gelegen. In dit buurtpark bevindt zich het enige oppervlaktewater in Schadewijk. Verder is nabij de Kardinaal de Jongstraat nog enig buurtgroen gesitueerd in combinatie met de parkeerruimte voor het buurtwinkelcentrum.

Binnen de buurten komt beperkt blokgroen voor. Omvang, inrichting en gebruiksmogelijkheden zijn per buurt verschillend.

3.2 Functionele karakteristiek

Schadewijk is een woonwijk die na de Tweede Wereldoorlog gestaag gegroeid is tot de huidige omvang. Deze betrekkelijk langzame groei is van invloed geweest op de situering van een aantal niet-woonfuncties zoals detailhandel en bedrijvigheid. In de afgelopen decennia zijn veel van deze gebieden herontwikkeld. Reden hiervoor was dat de activiteiten te veel hinder opriepen voor de woonomgeving of dat de oorspronkelijke functie was komen te vervallen en hergebruik van de bebouwing niet mogelijk was. Het aanvankelijk gemengde karakter van de wijk verdwijnt steeds meer.

Langs de Berghemseweg is nog wel sprake van enige functiemenging, maar ook langs deze oude radiale route vervallen steeds meer niet-woonfuncties. Detailhandel, kantoren en horeca zijn nog in beperkte mate aanwezig. In de omgeving van de Visserskerk is sprake van concentratie van detailhandel. Dit is het

entreegebied van het hoofdwinkelcentrum. Hiernaast zijn nog twee buurtwinkelcentra in Schadewijk aanwezig. Het buurtwinkelcentrum op de hoek Singel '40-'45 - Kardinaal de Jongstraat heeft met een supermarkt vooral een functie voor de dagelijkse levensbehoeften. Het buurtwinkelcentrum aan de Leeuwerikstraat kent een steeds grotere mix met diverse vormen van dienstverlening. Verder komen verspreid door de wijk nog enkele winkels voor.

In Schadewijk resteert alleen nog aan Industriepark-oost enige bedrijvigheid. In een voormalig bedrijfspand is hier een moskee gevestigd. Het bedrijventerrein wordt geheel omgeven door woningen. In ruimtelijke en functionele zin heeft het kleine bedrijventerrein weinig betekenis voor de woonwijk.

De bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn over het algemeen goed afgestemd op de aanwezige functies. Het bestemmingsplan Schadewijk kent enkele gebieden met een zogenaamde gemengde bestemming. Een aantal van deze gebieden zijn de afgelopen jaren van functie veranderd. De hier gevestigde bedrijven zijn verdwenen en vervangen door woningbouw.

3.3 Volkshuisvesting

3.3.1 Inleiding

De gebruikte gegevens zijn gebaseerd op de buurtindelingen zoals deze door het CBS worden gebruikt. De CBS-indeling sluit niet geheel aan op de plangrenzen van het bestemmingsplan Schadewijk. Van de buurt Horzak valt slechts een klein deel binnen dit bestemmingsplan. Bovendien is de nieuwbouwlocatie Horzak-Noord nog in ontwikkeling. Daarom wordt de Horzak hieronder verder buiten beschouwing gelaten. Berghemseweg-zuid is de andere buurt die niet volledig is opgenomen. De herstructureringslocatie Bergoss, die nog niet volledig is afgerond maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Centrum-Oss-2013. In onderstaande tabellen heeft geen correctie plaatsen gevonden. Als peildatum is 1 januari 2014 gebruikt.

3.3.2 Woningvoorraad

Uit de leeftijd van de woningen blijkt dat Schadewijk een gestaag gegroeide wijk is met voor wat betreft de woningproductie een duidelijk accent in de wederopbouwperiode van na de Tweede Wereldoorlog. Berghemseweg-zuid kent zowel het grootste percentage vooroorlogse woningen als nieuwe woningen. In dit oudste deel van de wijk heeft in de afgelopen jaren een aantal herstructureringen plaatsgevonden. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat alle woningen uit de periode 2000 en later al dan niet kleinschalige herstructureringslocaties zijn.

De woningvoorraad van Schadewijk bedraagt ruim 11% van de totale gemeente Oss en ca. 16% van de kern Oss.

BOUWPERIODEN	T/m 1939	1940 t/m 1969	1970 t/m 1999	2000 e.l.	Totaal
Berghemseweg-zuid	18%	27%	18%	37%	854
Verzetsheldenwijk I	4%	57%	25%	15%	1255
Verzetsheldenwijk II	5%	75%	18%	3%	641
Vogelbuurt	4%	80%	3%	13%	521
Roofvogelbuurt	0	63%	31%	6%	448
Schadewijk N-O	0	0	99%	0	381
Totaal	5%	50%	32%	12%	4101

3.3.3 Huishoudenssamenstelling

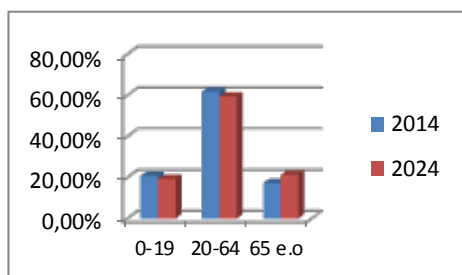
Met uitzondering van Schadewijk N-O zijn de buurten goed vergelijkbaar voor wat betreft de samenstelling van de huishoudens. Er is ook een redelijk evenwichtige verdeling tussen de verschillende huishoudenstypes. Elke buurt kent ook een behoorlijk aandeel alleenstaanden. Dit kan mede verklaard worden uit het feit dat in al deze buurten appartementen zijn gesitueerd. Ook de leeftijdsopbouw in de oudere wijken is hierop van invloed.

Schadewijk N-O is de enige buurt met een duidelijk afwijkende huishoudenssamenstelling. Dit is de jongste buurt met uitsluitend eengezinswoningen.

3.3.4 Ontwikkeling leeftijd inwoners Schadewijk

HUISHOUDENS	alleenstaand	Huishoudens z. kinderen	Huishoudens met kinderen	Totaal	inwoners	Gem. grootte huishouden
Berghemseweg-zuid	37,4%	35,3%	27,1%	813	1699	2,08
Verzetsheldenwijk I	42,7%	30,6%	26,8%	1209	2427	2,01
Verzetsheldenwijk II	30,1%	29,9%	39,8%	622	1519	2,33
Vogelbuurt	43,2%	28,8%	28,0%	507	1029	2,03
Roofvogelbuurt	29,0%	31,8%	39,2%	441	1042	2,36
Schadewijk N-O	16,2%	31,0%	52,2%	377	1090	2,89

	0-19	20-64	65 e.o
2014	20,80 %	61,80 %	17,40 %
2024	19,30 %	59,40 %	21,30 %



De komende 10 jaar neemt het aandeel inwoners met een leeftijd van 65 jaar en ouder in de wijk Schadewijk met zo'n 4 % toe. Het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder neemt toe van 6,9% naar 9,4%.

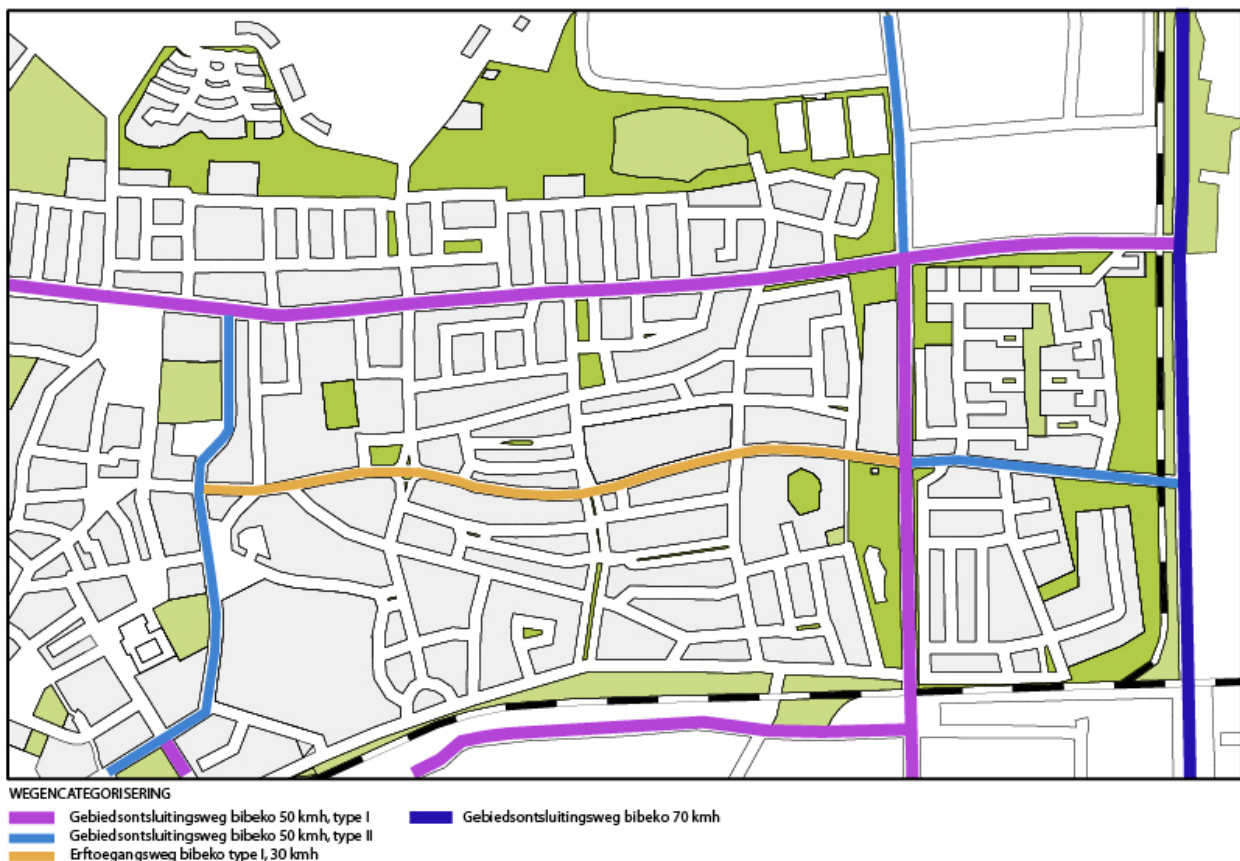
3.4 Verkeer

3.4.1 Ontsluitingsstructuur

Op basis van de in juli 2009 vastgestelde Mobiliteitsvisie is een mobiliteitsplan opgesteld dat in juni 2011 is vastgesteld. In dit mobiliteitsplan zijn de belangrijkste keuzes voor de toekomstige verkeersstructuur in beeld gebracht. Hierbij is het doel de verkeersafwikkeling/bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid zo veel mogelijk te optimaliseren.

Bijgaande afbeelding geeft de nieuwe, toekomstige wegcategorisering aan voor het plangebied. Op de gebiedsontsluitingswegen is vooral een vlotte verkeersafwikkeling van belang om de grotere woongebieden te bereiken. Bij de gebiedsontsluitingswegen wordt een onderscheid gemaakt tussen relatief zwaar belaste wegen waar het wensprofiel vanuit de principes van Duurzaam Veilig goed gerealiseerd kunnen worden dan wel aanwezig zijn, Bij Type I, en de overige ontsluitende wegen met een minder zware belasting kunnen eventueel concessies worden gedaan aan de optimale uitrusting. De erftoegangswegen hebben vooral een functie om het woongebied verder te ontsluiten en maken onderdeel uit van het verblijfsgebied.

Om de doorstroming op de Singel 40-45 ook in de toekomst te kunnen waarborgen is het profiel tussen Oostwal en Kapelsingel aangepast. De op de Singel 40-45 georiënteerde woningen worden nu ontsloten via een parallelontsluiting in combinatie met het fietspad.



Het fietsnetwerk van Schadewijk kent diverse soorten fietsroutes met allen hun specifieke inrichtingskenmerken. Langs de gebiedsontsluitingswegen is sprake van aanliggende of vrijliggende fietspaden. Mede vanwege de beperkte ruimte is op de Berghemseweg tussen Teugenaarsstraat en de Kapelsingel gebruik gemaakt van een fietssuggestiestrook. De lokale verbindingen kennen geen specifieke voorzieningen voor de fietser. Door een herinrichting van de Vijversingel en de Kapelsingel zal dit onderdeel van de hoogwaardige regionale fietsroute vorm krijgen.



3.4.2 Parkeren

Met de groei van het autobezit neemt de parkeerdruk toe. Parkeerdruk kan extra druk geven op de leefbaarheid van de omgeving. Er is sprake van een probleem als de bezettingsgraad structureel hoger is dan 95%. Een loopafstand van ca. 100 meter tussen woning en parkeerplaats wordt hierbij als acceptabel beschouwd.

In straten met een groot aandeel rijenwoningen is de kans op een hoge parkeerdruk het grootst omdat deze woningen in de meeste gevallen voor wat betreft het parkeren zijn aangewezen op het openbare gebied. Binnen het plangebied zijn inmiddels meerdere straten heringericht waarbij zo veel mogelijk rekening is gehouden de toegenomen parkeerbehoefte.

Bij eventueel nieuwe ontwikkelingen dient op dit moment rekening te worden gehouden met de normen in de nota 'Parkeernormen voor woonwijken', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2006.

3.5 Groen

Het groen binnen het plangebied bevindt zich vooral aan de randen. Infrastructurele elementen als hoogspanningsleidingen en spoorlijnen hebben de positie van het meeste openbare groen bepaald. Een uitzondering hierop is het park Waterlaat dat tegelijkertijd met de Vogelbuurt werd aangelegd. Door omvang en ligging heeft het park vooral betekenis voor de aangrenzende buurten. In de nieuwere delen van Schadewijk is planmatig blok- en buurtgroen geprojecteerd. Bij latere herstructureringen, zoals dr. V.d. Steenlaan, Bourbonhof en Hannie Schaftplantsoen is enig blokgroen toegevoegd. Deze plantsoenen hebben vooral betekenis voor de aanliggende woningen.

Verder zijn binnen het plangebied twee kerkhoven aanwezig. Door hun min of meer inpandige ligging in een groot bouwblok hebben zij nauwelijks enige betekenis voor de beleving van de openbare ruimte. In het wijkpark Schadewijk bevinden zich tevens een volkstuincomplex en een sportcomplex met accommodatie van de voetbalclub FC Schadewijk. Beide zijn voor een groot gedeelte gesitueerd binnen de zone van de hoogspanningsleiding.

Binnen de oudere buurten wordt het groen vooral gevormd door de aanwezige bomenstructuur en tuinen van particulieren. De bomenstructuur in de oude radialen van Schadewijk en de later aangelegde gebiedsontsluitingswegen bepalen het beeld van het over het algemeen steenachtige karakter van Schadewijk. Een uitzondering hierop is de omgeving van de Booglaan. Dit gedeelte met ruime (voor-)tuinen vormt een groene enclave nabij het centrum.

Binnen Schadewijk zijn nauwelijks groenelementen aanwezig met een bijzondere waarde. In een groenstrook op de hoek Havenstraat-Singel 40-45 staan twee 60 jaar oude Hollandse linden die opgenomen zijn in de lijst Bijzonder Waardevolle Bomen.

3.6 Water

Het plangebied kent overwegend een gemengd rioolstelsel waarbij het afvalwater vanuit het gebied wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering van het waterschap. Het huidige beleid is dat zoveel mogelijk hemelwater wordt afgekoppeld en ter plekke wordt geïnfiltreerd. Dit geldt voor nieuwe ontwikkelingen maar ook uitbreidingen van bestaande bebouwing moet worden afgekoppeld. Bij recent gerealiseerde herinrichtingsplannen is zoveel mogelijk uitgegaan van het afkoppelen van hemelwater. Bij toekomstige herinrichtingsplannen voor het openbaar gebied zal dit telkens worden overwogen. Gelet op de beperkte hoeveelheid groen binnen de buurten van Schadewijk zullen de maatregelen vooral civieltechnisch van aard zijn. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan water-passerende bestrating met een waterbergende fundering. Van hieruit kan het water dan verder infiltreren.

De vijver in het park Waterlaat is het enige stedelijke oppervlaktewater in Schadewijk. Het is een solitaire vijver die geen specifieke functie heeft in de waterhuishouding.

3.7 Detailhandel en commerciële dienstverlening

De detailhandel concentreert zich vooral in de twee buurtwinkelcentra aan de Kardinaal de Jongstraat en Leeuwerikstraat. Langs de Berghemseweg zijn verspreid nog enkele kleinere winkels gevestigd. Een grotere voormalige meubelzaak stond langere tijd leeg en is inmiddels gesloopt. In het geldende bestemmingsplan is de detailhandelsbestemming reeds komen te vervallen. De verspreid liggende winkels hebben slechts nog een marginale functie voor de wijk en komen steeds meer leeg te staan. In de buurtcentra worden de winkels regelmatig met een andere publieksgerichte functie ingevuld.

3.8 Horeca

De horecavoorzieningen liggen verspreid langs de Berghemseweg. Het betreft drie snackbars, een eetcafé en drie cafés. Verder is er aan de Leeuwerikstraat in het buurtcentrum nog een snackbar gevestigd. De voorzieningen zijn alle beperkt van omvang en hebben vooral een functie voor de buurt. De horecavoorzieningen hebben niet of nauwelijks parkeergelegenheid op eigen terrein. In het openbaar gebied is doorgaans voldoende ruimte omdat er sprake is van dubbelgebruik.

3.9 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen Schadewijk komen diverse soorten maatschappelijke voorzieningen voor. De voorzieningen liggen verspreid over de wijk. De situering van de voorzieningen is niet gebaseerd op een planologische visie, maar min of meer organisch ontstaan vanwege beschikbaarheid van locatie en/of gebouw. Zo zit bijvoorbeeld een wijkcentrum in een voormalige school, een opvanghuis in een voormalig kantoorgebouw en een moskee in een bedrijfspand. Het Jurgenshuis dat onder andere huisvesting biedt aan gezondheidszorg en welzijnsinstellingen heeft weer meer het karakter van een modern kantoorgebouw.

3.10 Onderwijs

Binnen het plangebied zijn drie basisscholen gevestigd die verspreid over de wijk zijn gesitueerd. De situering van twee schoollocaties is gebaseerd op de parochiegedachte waar de school in de regel in de nabijheid van de kerk stond. De basisschool De Teugelaar aan de Berghemseweg staat nog steeds naast de Visserskerk. De Zonnevogel aan de Lijsterlaan stond voorheen ook naast de kerk. De Don Boscokerk is eind van de jaren '90 gesloopt en is vervangen door een appartementencomplex.

Verder zijn in Schadewijk nog drie scholen voor speciaal onderwijs gevestigd. Dit zijn scholen met een regionale functie. Twee scholen voor voortgezet speciaal onderwijs en aan de Marius de Langestraat een school voor jongere kinderen die hoofdzakelijk met taxi's worden gehaald en gebracht.

3.11 Sport- en recreatieve voorzieningen

In het wijkpark is een kleinschalig sportcomplex gevestigd van FC Schadewijk. Het wordt niet via de aangrenzende woonbuurt ontsloten maar via de Scheldestraat die het park aan de noordzijde begrenst. Het naastgelegen volkstuincomplex wordt wel vanuit de buurt ontsloten. Naast de gebruikelijke kweekkassen en gereedschapsbergingen heeft het complex een clubgebouw. De overige voorzieningen bevinden zich verspreid door de wijk. Allemaal in gebouwen die hiervoor een andere functie hadden.

3.12 Bedrijven

Aan het Industriepark-oost is nog enige bedrijvigheid gevestigd. Het grootste deel van dit bedrijventerrein wordt ingenomen door een drukkerij die in de loop der jaren steeds verder is uitgebreid. Het kleinschalige bedrijventerrein verkleurt steeds meer naar een gemengd gebied met andere functies zoals fitness en een moskee. Verder is op een binnenterrein aan de Teugenaarsstraat 93 nog een showroom voor gashaarden aanwezig.

3.13 Kantoren

Zelfstandige kantoren komen momenteel in Schadewijk niet voor. In het geldende bestemmingsplan is de vestiging van kleinschalige kantoren op een aantal locaties wel mogelijk gemaakt. Ook het nieuwe bestemmingsplan maakt kleinschalige kantoren mogelijk. Daarnaast is in Schadewijk op veel plaatsen sprake van aan-huis-verbonden-beroepen in de vorm van een kantoor.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is het maken van een goede actuele regeling voor de bestaande situatie. Er zijn slechts drie rechtstreekse ontwikkelingen opgenomen. Daarnaast zijn er nog enkele locaties waar een herontwikkeling te verwachten is, maar deze zijn nog onvoldoende concreet om op te nemen in dit bestemmingsplan. Hiervoor wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

4.2 Ruimtelijke karakteristiek

Binnen het plangebied is de bebouwingskarakteristiek van de buurten redelijk goed vergelijkbaar. Daarom zijn er geen delen aanwezig die vragen om een specifieke bestemmingsplanregeling. Wel zijn er twee buurtdelen aanwezig met een bijzonder karakter die om extra bescherming vragen. Het betreft de omgeving van de Booglaan die is aangewezen als beschermd stadsgezicht en een woningbouwcomplex in de omgeving van de Johan van Bijnenstraat.

Met uitzondering van de historische linten zijn de buurten van Schadewijk destijds op een vergelijkbare wijze planmatig ontwikkeld. De meeste buurten zijn mono-functioneel van karakter waarbij de architectuur redelijk op elkaar is afgestemd. Over het algemeen betreft het traditionele woningbouw in baksteen met een kap. Het stedenbouwkundige bouwblok is leidend geweest voor de verkavelingsopzet van Schadewijk. Verschillen in de verkaveling kunnen aanleiding zijn tot maatwerkvoorschriften die afgestemd zijn op de specifieke verkaveling. Zo is in de meeste gevallen het parkeren in de voortuin voor rijenwoningen ongewenst. Een uitzondering hierop is een aantal bouwblokken in Schadewijk-Oost waarbij in de stedenbouwkundige opzet uit is gegaan van bergingen en parkeren in de voortuin.

De bestaande typologie van de woonbebouwing – rijen, tweekappers, patio's en appartementen - zal op kavelniveau worden vastgelegd. Dit betekent dat de bestaande typologie niet zal kunnen veranderen van bijvoorbeeld tweekapper naar rijen door bijvoorbeeld op de garages nog een verdieping te realiseren.

4.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit mono-functionele woonbuurten met de daarbij behorende voorzieningen als twee kleinere buurtcentra en scholen. De Berghemseweg als oude radiaal heeft wel een enigszins gemengd karakter. In de bestemmingsplanherziening van 2006 hebben de functies detailhandel en horeca in de gemengde gebieden een aanduiding op kavelniveau gekregen. Voor de overige functies is wat meer flexibiliteit geboden.

Uitgangspunt is dat woonbuurten zoveel mogelijk gevrijwaard worden van functies die daar niet thuishoren. In het bestemmingsplan zal de geactualiseerde regeling voor aan huis gebonden beroepen worden opgenomen.

De relevante gemeentelijke beleidsnota's zijn in aanmerking genomen. Verder is als uitgangspunt gehanteerd dat bestaande functies in beginsel als zodanig worden bestemd.

Deze uitgangspunten en ontwikkelingen op de locaties met een gemengde bestemming hebben ertoe geleid dat aantal en omvang van de gemengde gebieden ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2006 is afgenomen. Daar waar sprake is van een concentratie van functies is uitgegaan van een gemengd gebied. Solitair gevestigde niet-woonfuncties krijgen een maatwerkbestemming op kavelniveau.

Als duidelijk gemengde gebieden zijn de twee buurtcentra aan Kardinaal de Jongplein en Leeuwerikstraat aangewezen.

In de buurtcentra zijn vooral publieksaantrekkende functies aanwezig met een sterk accent op de detailhandel in dagelijkse goederen. Deze functies worden in het bestemmingsplan ook toegestaan. Detailhandel, kantoren, dienstverlening, bepaalde vormen van horeca en maatschappelijke functies zijn op de begane grond toegestaan. Op de verdiepingen is ruimte voor wonen.

In de visie op de detailhandelsstructuur wordt uitgegaan van een concentratie van detailhandel in winkelgebieden waarbij voor wijk- en buurtcentra gestreefd wordt naar een zo compleet mogelijk aanbod in dagelijkse goederen. Beperkte uitbreiding van bestaande supermarkten wordt mogelijk geacht. Uitbreiding buiten de concentratiegebieden is ongewenst en zal niet mogelijk worden gemaakt. Voor de horeca geldt dat de bestaande verspreid voorkomende vestigingen overeenkomstig hun huidige activiteiten zullen worden bestemd zonder uitbreidingsmogelijkheden. Ook in de buurt- en wijkwinkelcentra zal de horeca qua omvang en type worden begrensd.

4.4 Volkshuisvesting

De nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, biedt - in samenhang met de nieuwe Grondexploitatiewet – instrumenten om via een bestemmingsplan te bepalen voor welke woningbouwcategorieën gebouwd gaat worden.

Dit bestemmingsplan is echter grotendeels een conserverend plan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Grote nieuwbouwprojecten en wijzigingen zijn in dit bestemmingsplan niet meegenomen en op korte termijn is er geen behoefte aan een ingrijpende herstructurering van de wijk. Er is daarom in het plan niets opgenomen over woningbouwcategorieën. Dit betekent overigens niet dat er geen woningen in Schadewijk gebouwd kunnen worden. De woningbouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zullen worden gerespecteerd en waar mogelijk zal meer flexibiliteit worden geboden om in te kunnen spelen op de vraag. Binnen het plangebied zijn nog wel twee potentiële (woning-)bouwlocaties aanwezig. De ontwikkelingen zijn echter nog dermate onzeker dat hier nog geen concrete bestemming aan kan worden gegeven. Voor locaties waar nog onvoldoende duidelijkheid over bestaat zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

4.5 Verkeer

4.5.1 Ontsluiting

In het bestemmingsplan is de bestaande infrastructuur overeenkomstig de in het mobiliteitsplan toegekende functie bestemd. Hierbij is onderscheid gemaakt in wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie en overige wegen en verblijfsgebieden. De gebiedsontsluitingswegen Singel 40-45, Kapelsingel en Vijversingel krijgen de bestemming 'Verkeer' en de overige wegen en erven krijgen de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Naast de bestemming 'Verkeer' zullen voor de gebiedsontsluitingswegen ook de dwarsprofielen worden aangegeven, zodat ook op basis van het bestemmingsplan de functie van deze wegen wordt gewaarborgd.

Uit het mobiliteitsplan blijkt dat een aangepaste wegencategorisering het toekomstige verkeersafwikkelingsprobleem op de Singel 40-45 niet kan oplossen. Het meeste verkeer op de route is intern en centrumgericht. Bij de recent gereconstrueerde Singel 40-45 is al zoveel mogelijk rekening gehouden met het bevorderen van de doorstroming en het aanleggen van een comfortabele, veilige fietsroute. Het stimuleren van het fietsgebruik kan het afwikkelingsprobleem verlichten.

In het mobiliteitsplan wordt verder geconstateerd dat zich mogelijk in de toekomst knelpunten op het gebied van oversteekbaarheid en verkeersveiligheid voor kunnen doen. Deze aspecten kunnen niet met een bestemmingsplan worden opgelost. Bij eventuele herinrichting van de openbare ruimte als onderdeel van de nieuwe wegencategorisering zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de inrichtingseisen zoals opgenomen in het mobiliteitsplan.

4.5.2. Parkeren

In het bestemmingsplan worden geen uitbreidingen voorzien van parkeergelegenheid bij publieks-aantrekkende voorzieningen. In principe dienen nieuwe ontwikkelingen hun parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen, waarbij voor wat betreft de bepaling van de parkeerbehoefte aangesloten dient te worden bij het op dat moment geldende parkeerbeleid.

4.6 Groen

De grotere groengebieden en zones die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en het groene beeld van de wijken en beeldbepalende groene bermen langs wegen die onderdeel uitmaken van de groenstructuur krijgen de bestemming 'Groen'. De overige bermen en het snippergroen zijn opgenomen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijf'. De beeldbepalende groene middenbermen van de gebiedsontsluitingswegen worden gewaarborgd door de dwarsprofielen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Voor het groen met een specifiek gebruik, volkstuinen en dierenweiden, zijn aanduidingen opgenomen, zodat beperkt enige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

De bescherming van bijzonder waardevolle bomen is afdoende geregeld middels de Algemeen Plaatselijke Verordening en de notitie "Bijzonder waardevolle bomen". In het bestemmingsplan zijn geen aanvullende beschermende bepalingen opgenomen.

4.7 Water

In Schadewijk is geen oppervlaktewater aanwezig dat onderdeel uitmaakt van een groter waterhuishoudkundig systeem. De vijver in het park Waterlaat heeft uitsluitend een recreatieve, beeldbepalende functie en zal daarom niet de bestemming 'water' maar 'groen' krijgen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal als uitgangspunt het op eigen terrein vasthouden van regenwater als principe worden aangehouden. Bij herinrichting van de openbare ruimte in bestaand gebied wordt zoveel mogelijk afgekoppeld.

4.8 Detailhandel en commerciële dienstverlening

De bestaande detailhandel in het plangebied wordt positief bestemd. Gelet op de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid krijgen de verspreid liggende winkels geen uitbreidingsmogelijkheden. Indien de detailhandelfunctie komt te vervallen heeft het wonen de voorkeur. Deze winkels krijgen de bestemming 'wonen' met een aanduiding 'detailhandel'. Gelet op de behoefte en functioneren van de winkelconcentraties in Schadewijk is er geen aanleiding om hier de mogelijkheden te verruimen of het winkelgebied uit te breiden.

4.9 Horeca

Uitbreiding van de bestaande horeca en nieuwvestiging in de woonbuurten wordt niet mogelijk gemaakt. Horeca binnen de woonbuurt is minder gewenst. De bestaande horeca krijgt daarom een dubbelbestemming met een meer wenselijke functie of wonen met de aanduiding 'horeca'. De bestaande horeca krijgt geen uitbreidingsmogelijkheden.

4.10 Maatschappelijke voorzieningen

De bestaande voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening krijgen de bestemming 'Maatschappelijk'. Hoewel er op dit moment geen concrete behoefte is aan uitbreiding van deze voorzieningen wordt nieuwvestiging binnen gemengde gebieden mogelijk gemaakt. Het bestaande buurthuis 't Hageltje aan de Kapelaan Nausstraat komt op korte termijn leeg te staan. Er zijn geen concrete plannen voor herinvulling van dit verouderde gebouw. Een herontwikkeling van deze locatie is mede afhankelijk van de toekomstige plannen van de naastgelegen praktijkschool 'de Singel'. De locatie krijgt vooralsnog de bestemming 'Maatschappelijk', maar zal worden opgenomen in een wijzigingsgebied. De plannen zijn onvoldoende concreet om hier nu een concrete bestemming op te leggen.

4.11 Onderwijs

De bestaande voorzieningen op het gebied van onderwijs zullen als zodanig worden bestemd. Bij het bepalen van de bouwvlakken zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen binnen het onderwijs en eventueel noodzakelijke uitbreidingen op eigen terrein. De locatie van de praktijkschool 'de Singel' aan de Kapelaan Nausstraat is opgenomen in een wijzigingsgebied. Als de school in de toekomst verhuist zal deze locatie in combinatie met 't Hageltje worden herontwikkeld voor woningbouw.

4.12 Sociaal culturele voorzieningen

De bestaande sociaal-culturele voorzieningen zijn in overeenstemming met het gebruik bestemd. De Visserskerk aan de Berghemseweg en het wijkcentrum aan de Leeuwerikstraat krijgen de bestemming 'Maatschappelijk'. De moskee aan Industriepark-oost krijgt de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. Het complex van voetbalvereniging FC Schadewijk aan de Scheldestraat krijgt de bestemming 'Sport'.

4.13 Bedrijven

De beleidsnotitie aan-huis-verbonden beroepen is voor dit plangebied van toepassing. Dit betekent dat deze activiteiten binnen de woonbestemming direct mogelijk worden gemaakt. Nieuwe bedrijvigheid die niet past binnen het kader van de aan-huis-verbonden beroepen zal niet mogelijk worden gemaakt. Bestaande bedrijvigheid zal positief worden bestemd.

Kleinere, ondergeschikte bedrijven die binnen een bouwblok zijn gesitueerd krijgen de bestemming woondoeleinden en worden voorzien van een aanduiding zodat zij in ieder geval onbelemmerd hun bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten.

De bedrijvigheid aan Industriepark-oost krijgt de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. Door de ligging in het woongebied is de bestemming wat ruimer dan alleen bedrijvigheid. Vanwege de nabijheid van woningen zijn alleen bedrijfsactiviteiten mogelijk in milieucategorie 1 en 2. Een uitzondering hierop vormt de drukkerij die hier al zeer lange tijd is gevestigd. Deze specifieke bedrijvigheid wordt met een aanduiding milieucategorie 3.1 toegestaan.

Hoofdstuk 5 Ontwikkelingen

5.1 Inleiding

Zoals eerder beschreven, is het voornaamste doel van dit bestemmingsplan het maken van een actuele regeling voor een bestaand gebied. Dit betekent dat terughoudend wordt omgegaan met het meenemen van nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Alleen wanneer de ontwikkelingen concreet zijn, worden deze rechtstreeks ingepast. Voor minder concrete ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De ontwikkelingslocaties zijn in de volgende paragrafen beschreven. Voor een deel zijn de ontwikkelingslocaties niet nieuw, maar is woningbouw ook al mogelijk op basis van het bestemmingsplan “Schadewijk” uit 2006 en verleende bouwvergunningen. Het betreft directe bouwmogelijkheden die nog niet zijn gerealiseerd en niet benutte wijzigingsbevoegdheden. Deze vigerende ontwikkelmogelijkheden, met een totaal van ongeveer 141 woningen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen, soms met aanpassingen.

Alle ontwikkelingslocaties tezamen bieden mogelijkheden voor ongeveer 191 woningen, waarvan maximaal 151 appartementen. De verwachting is dat het totaal aantal woningen bij realisering lager zal zijn doordat op sommige locaties ook grondgebonden woningbouw mogelijk is.

5.2 Locatie naast Visserskerk

Op deze herontwikkelingslocatie aan de Berghemseweg stond voorheen de pastorie van de Visserskerk. Al in het bestemmingsplan Schadewijk uit 2006 is de bestemming omgezet in meergezinswoningen. Op basis hiervan is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een complex van 29 middeldure koopappartementen. In de huidige tijd blijkt de verkoop van deze appartementen echter lastig. De eigenaar overweegt daarom aanpassing van de plannen. Concrete ideeën zijn er nog niet. Daarom wordt in deze bestemmingsplanherziening de verleende bouwvergunning voor het appartementencomplex ingepast.

5.3 Locatie Berghemseweg 179

Op basis van het bestemmingsplan “Schadewijk” uit 2006 is ook voor deze locatie is een bouwvergunning verleend voor 23 middeldure koop-appartementen en kantoren. Deze bouwvergunning is nog niet geëffectueerd. Op de locatie is het pand waarin voorheen detailhandel in meubels plaatsvond recent gesloopt. In dit bestemmingsplan is de verleende bouwvergunning voor kantoren en appartementen opgenomen.

5.4 Locatie Citroëngarage Berghemseweg - Nijverheidsstraat

Er ligt een verzoek voor de bouw van 28 appartementen op de plaats van de oude Citroëngarage aan de Berghemseweg. Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen al appartementen aan de Berghemseweg worden gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt ook de mogelijkheid opgenomen om aan de Nijverheidsstraat appartementen te bouwen. Het project bestaat uit 2 bouwblokken. Het bouwblok aan de Berghemseweg bestaat uit 19 appartementen verdeeld over drie bouwlagen (passend in het geldende bestemmingsplan). Het bouwblok aan de Nijverheidsstraat bestaat uit 9 appartementen, eveneens verdeeld over drie bouwlagen. De eerder geprojecteerde patiowoningen op het binnenterrein zijn komen te vervallen. Bij nader inzien was deze situering stedenbouwkundig gezien een onlogische keuze en bovendien konden ook vraagtekens worden gezet bij de woonkwaliteit op dit binnenterrein. De geprojecteerde appartementen vormen een logische afbouw van dit bouwblok en sluiten daarmee goed aan op de verkavelingsprincipes in dit deel van Schadewijk. De hoogte sluit aan bij de direct aangrenzende bebouwing in drie lagen. De appartementen zijn bestemd voor jongeren en bijzondere doelgroepen (begeleid wonen). Het bewoners- en bezoekersparkeren vindt plaats op het binnenterrein en wordt via de Nijverheidsstraat ontsloten.

5.5 Locatie Johannes Poststraat

Op de hoek Johannes Poststraat-Singel '40-45- Kapelsingel stond tot voor kort Soos '66. Het perceel is tijdelijk met gras ingezaaid. Al in het bestemmingsplan "Schadewijk" uit 2006 is een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw en/of maatschappelijke doeleinden opgenomen voor maximaal 50 woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Een herontwikkeling naar wonen sluit aan bij de omliggende woonzones.

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal moeten worden aangetoond dat het plan voorziet in een actuele behoefte en zal moeten worden beschreven in hoeverre sprake is herstructurering, transformatie of anderszins (ladder duurzame stedelijke ontwikkeling).

5.6 Kapelaan Nausstraat

Het aanstaande vertrek van buurtcentrum 't Hageltje en praktijkschool De Singel noopt tot een nieuwe invulling van de locatie aan de Kapelaan Nausstraat. Mede gelet op de sterk verouderde bouwkundige staat van de bebouwing is hergebruik van de bestaande gebouwen geen reële optie. Vooralsnog behouden de panden de bestemming "Maatschappelijk", overeenkomstig het huidige gebruik. Anticiperend op de verwachte herontwikkeling krijgt het gehele gebied, inclusief het huidige verharde plein en de voormalige gymzaal, een wijzigingsbevoegdheid waarmee ook grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt. Voorheen was voor deze locatie ook al een (beperkte) wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal moeten worden aangetoond dat het plan voorziet in een actuele behoefte en zal moeten worden beschreven in hoeverre sprake is herstructurering, transformatie of anderszins (ladder duurzame stedelijke ontwikkeling).

5.7 Parochie Lijsterlaan 6

Er is een concreet verzoek ingediend om appartementen mogelijk te maken in de voormalige pastorie (van de Don Boscokerk, gesloopt 1998) aan de Lijsterlaan 6. Het verzoek gaat uit van de huisvesting van ouderen die een bepaalde mate van zorg nodig hebben. De huisvesting kenmerkt zich door de kleinschaligheid. Het gebouw van de pastorie blijft gehandhaafd. Dit is een kwaliteit. Aan de achterzijde vindt deels nieuwbouw in 3 lagen plaats. Gelet op de positie van de gebouwen van de naastgelegen basisschool is deze hoogte achter de bestaande bebouwing voorstelbaar. Hierdoor wijzigt het straatbeeld niet. In het gebouw worden 11 appartementen gebouwd met zelfstandige voorzieningen. Ook komen er gemeenschappelijke ruimtes waar ouderen – ook van buiten het complex – bijeen kunnen komen.

Om rechtstreeks medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek, heeft dit perceel in dit bestemmingsplan een gemengde bestemming gekregen waarbinnen woongebouwen met een maatschappelijke functie zijn toegestaan.

5.8 Locatie Linkensweg 1

In het voormalige schoolgebouw (gemeentelijk monument) wordt een functieverruiming toegelaten. Naast de huidige maatschappelijke bestemming wordt het ook rechtstreeks mogelijk een kleinschalige kantoorfunctie te vestigen. Verder zijn de functies dienstverlening, cultuur en ontspanning en (na binnenplanse afwijking) bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan. Voor een eventuele ontwikkeling naar “Wonen” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 10 wooneenheden.

Hoofdstuk 6 Randvoorwaarden en beperkingen

6.1 Milieuaspecten

6.1.1 Inleiding

De randvoorwaarden voor een bestemmingsplan worden allereerst bepaald door de milieuaspecten. Het bestemmingsplan ‘Schadewijk’ is een plan voor een bestaand gebied. Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Er zijn slechts drie nieuwe kleine, rechtstreeks toegelaten ontwikkelingen opgenomen, namelijk de realisering van extra appartementen op de locatie Berghemseweg – Nijverheidsstraat, het toevoegen van een woonbestemming aan het pand Lijsterlaan 6 en het beperkt verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het pand Linkenseweg 1. Voor een conserverend plan kan de reikwijdte van de milieuonderzoeken beperkt zijn. Voor de ontwikkelingen is aanvulling soms noodzakelijk.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving. Het bestemmingsplan laat drie kleinschalige nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks toe: de nieuwbouw van 9 appartementen aan de Nijverheidsstraat (aan de Berghemseweg waren al appartementen toegestaan), de herontwikkeling van het pand Lijsterlaan 6 (11 wooneenheden) en een beperkte verruiming van gebruiksmogelijkheden voor het pand Linkensweg 1. Deze projecten hebben geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten samenvattend behandeld. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij het plan gevoegd.

Achtereenvolgens komen de volgende milieueffecten aan bod:

- Bodem en grondwater
- Geluid
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Straling

6.1.2 Bodem en grondwater

Voor een bestemmingsplan is de bodem- en grondwaterkwaliteit een punt van aandacht, in het bijzonder wanneer er sprake is van ontwikkelingslocaties. Voor deze locaties geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies. Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief onderzoek, bestaande uit een historisch en verkennend onderzoek, voldoende als toets voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Het historisch bodemonderzoek dat hoort bij dit bestemmingsplan, zit in de toelichting.

Voor de ontwikkellocatie Berghemseweg – Nijverheidsstraat is een saneringsplan opgesteld vanwege een verontreiniging in verband met de voormalige autogarage met showroom. Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met dit saneringsplan. De stukken zijn als bijlagen bij het plan gevoegd.

Watertoets

Voor zover er ontwikkelingen worden opgenomen in een bestemmingsplan, moet hiervoor een watertoets worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan Schadewijk-Oss-2015 is geen grootschalige nieuwbouw op terreinen die nog niet bebouwd zijn, opgenomen.

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden (Kapelaan Nausstraat, Johannes Poststraat en Linkensweg 1, zie voor een beschrijving van de wijzigingsbevoegdheden hoofdstuk 5). Het aspect “water” wordt voor deze plannen afgewogen in de wijzigingsplannen.

Voor het overige betreft het ontwikkelingen ten aanzien waarvan in het kader van al verleende bouwvergunningen al uitdrukkelijk naar het aspect water is gekeken. Het gaat dan om de locaties naast de Visserskerk en de locatie Berghemseweg 179.

De enige ontwikkelingen, waarbij een fysieke uitbreiding aan de orde is, waaraan dit bestemmingsplan rechtstreeks ruimte biedt, is de geringe uitbreiding van appartementen op de locatie Berghemseweg-Nijverheidsstraat en de geringe uitbreiding van het pand Lijsterlaan 6. Het betreffen uitbreidingen op verhard terrein.

Met deze plannen zijn dus geen belangen van het Waterschap gemoeid. Dit blijkt ook uit de Digitale Watertoetsen die voor de plannen zijn uitgevoerd. De toetsen zijn opgenomen in de bijlagen.

Op het plan is uiteraard het gemeentelijk beleid van toepassing waarin staat dat het hemelwater moet worden afgekoppeld en op eigen terrein moet worden geïnfilteerd. Op het terrein van de uitbreiding Berghemseweg - Nijverheidsstraat en op het terrein waar de uitbreiding van het pand Lijsterlaan 6 wordt voorgestaan, zijn voldoende mogelijkheden voor infiltratie op eigen terrein.

6.1.3 Geluid

Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet de geluidsbelasting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen en bedrijven getoetst worden aan de normen van de Wet geluidhinder. Geluidgevoelige bestemmingen zijn onder andere woningen, medische voorzieningen en (theorie)onderwijs. De Wet geluidhinder geeft voor verschillende functies voorkeursgrenswaarden aan waaraan moet worden voldaan. Een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde kan worden toegestaan. Er moet dan een zogenaamde hogere waardenprocedure worden doorlopen. In de Wet geluidhinder zijn maximale waarden opgenomen, die niet overschreden mogen worden. Een akoestisch onderzoek en een hogere waardenprocedure hoeven dus alleen uitgevoerd te worden bij nieuwe geluidgevoelige functies, zoals woningen.

De gemeente Oss heeft een Geluidsnota vastgesteld waarin de ambitie op lokaal niveau is uitgewerkt.

Bronnen

Het plangebied heeft te maken met verschillende geluidsbronnen:

- a. Bedrijven
- b. Wegen
- c. Spoorweg

Ad. a. Bedrijven

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Elzenburg-de Geer. Uit de onderzoeken die voor het bestemmingsplan Elzenburg-de Geer zijn uitgevoerd blijkt dat er geen geluidscontour vanuit dit bedrijventerrein over het plangebied valt. Voor dit bestemmingsplan is de geluidsbelasting vanuit dit bedrijventerrein daarom niet van belang.

Ten zuiden van het plangebied liggen de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef. De geluidscontour van dit bedrijfsgebied loopt over een deel van het bestemmingsplangebied. Binnen deze contour wordt in dit bestemmingsplan één nieuwe, rechtstreekse ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk het toevoegen van woningen in het pand Lijsterlaan 6. Daarom is een akoestisch rapport uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van het industrielawaai. Dit onderzoek is toegevoegd in de bijlage. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde minimaal wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt namelijk 51 dB(A). Dit betekent dat de ontwikkeling pas mogelijk kan worden gemaakt indien een hogere grenswaardenprocedure wordt doorlopen. Deze procedure loopt gelijk op met de procedure van het bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Ad b. Wegen

Ook binnen zones van wegen moet de geluidsbelasting worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. De breedte van de onderzoekszone is afhankelijk van de inrichting van de weg (aantal rijstroken), de toegestane snelheid van het verkeer en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). 30 km-wegen zijn vrijgesteld van onderzoek.

De enige nieuwe ontwikkelingen naar gevoelige functies die dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk maakt, zijn de nieuwe appartementen aan de Berghemseweg - Nijverheidsstraat en de nieuwe woningen aan de Lijsterlaan. Beide uitbreidingen worden voorgestaan langs een 30 km/uur-weg. Nader akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. Wel dient in het kader van goede ruimtelijke ordening afgewogen te worden of hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de ontwikkeling aan de Berghemseweg-Nijverheidsstraat is daarom toch een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek laat zien dat ten gevolge van het wegverkeer op de zuidgevel van het complex aan de Berghemseweg een geluidbelasting van maximaal 61 dB wordt berekend. De geluidbelastingen op de zuidgevel bedragen meer dan 53 dB. Bij de bouwaanvraag zal daarom worden gevraagd om een akoestisch gevelonderzoek bij te voegen. Hierbij dient aangetoond te worden dat aan de gestelde geluideisen wordt voldaan zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit 2012. Het akoestisch onderzoek laat verder zien dat ten gevolge van het wegverkeer op de oostgevel van het complex aan de Nijverheidsstraat een geluidbelasting van maximaal 53 dB wordt berekend. Op basis van deze geluidbelasting is een aanvullend onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevel aan de Nijverheidsstraat niet noodzakelijk.

Met een toekomstige etmaalintensiteit van ca. 600 motorvoertuigen op de Lijsterlaan kan hier zonder nader akoestisch onderzoek worden gesteld dat er bij de ontwikkeling Lijsterlaan 6 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het voormalige schoolgebouw aan de Linkensweg heeft in dit bestemmingsplan verruimde mogelijkheden voor toegelaten functies gekregen, maar het gaat hier niet om geluidsgevoelige functies. Ook dit perceel ligt overigens in een gebied met 30 km/uur wegen. (Als de voor het perceel opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen" wordt benut, zal op dat moment gekeken worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.)

De ontwikkeling naar woningbouw op de locatie Johannes Poststraat is pas mogelijk na een wijzigingsprocedure. De locatie heeft te maken met de geluidsbelasting vanuit de Kapelsingel en de Singel '40-'45. Naar de geluidsbelasting van deze wegen moet onderzoek worden gedaan als daadwerkelijk een wijzigingsplan wordt opgesteld. Ook de hogere grenswaardeprocedure kan gelijk met de wijzigingsprocedure worden gevolgd.

Wel moet voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid zijn aangetoond dat de ontwikkeling in principe haalbaar is. Voor het aspect geluid betekent dit dat aangetoond moet zijn dat de maximale

waarde niet worden overschreden. De maximale waarde voor woningen langs bestaande wegen bedraagt volgens de Wet geluidhinder 63 dB. Ook de gemeentelijke geluidsnota gaat voor deze locatie uit van deze waarde.

Uit een uitgevoerd globaal akoestisch onderzoek blijkt dat die maximale waarde niet wordt overschreden. De wijzigingsbevoegdheid kan dus worden opgenomen. Dit brengt met zich mee dat ook voor de ontwikkeling aan de Kapelaan Nausstraat een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw kan worden opgenomen. (Deze ontwikkeling is nog wat verder van de Kapelsingel en Singel '40 - '45 gelegen en wordt ook nog afgeschermd door bebouwing.)

Ad c. Spoorweg

Op grond van het Besluit geluidhinder bedraagt de onderzoekszone vanuit het spoor binnen het plangebied (afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond) tussen de 200 en 300 meter. Binnen deze zone moet voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen de geluidsbelasting vanuit het spoor worden berekend. Alleen de ontwikkeling aan de Lijsterlaan ligt binnen de onderzoekszone van 300 m. Gelet op de berekende isofonen vormt de ontwikkeling geen probleem vanuit akoestisch oogpunt.

Ten oosten van het plangebied loopt een raccordement: een verbindingsspoor tussen het hoofdspoor en het emplacement op het bedrijventerrein Elzenburg. In het kader van het bestemmingsplan N329 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanuit dit spoor. Onlangs is een geluidsscherm geplaatst. Hierdoor is de geluidsbelasting teruggebracht.

6.1.4 Geur

Algemeen

Het geurbeleid heeft tot doel geurgevoelige objecten te beschermen. Er is op het gebied van geur geen uniform beleid. Het landelijke geurbeleid is grotendeels vastgelegd in een brief van VROM (30 juni 1995) aan provincies en gemeenten over de omgang met geurhinder van industriële bronnen. Samengevat valt uit deze brief de volgende beleidslijn af te leiden:

- Als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- Nieuwe hinder moet worden voorkomen;
- Als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het principe van BBT (Best beschikbare technieken);
- De mate van hinder die acceptabel is, wordt vastgesteld door een bevoegd bestuursorgaan.

Een belangrijk aspect van de brief is de decentralisatie van het geurbeleid. Lokale overheden kunnen eigen geurbeleid maken en moeten een lokale afweging maken welke mate van hinder nog acceptabel is.

Het begrip 'geurgevoelig object' kent geen éénduidige definitie. In de Nederlandse emissierichtlijn Lucht (NeR) en het Activiteitenbesluit worden verschillende definities gehanteerd. Van belang is dat zowel de NeR als het Activiteitenbesluit ruimte geeft aan het bevoegde gezag om een afweging te maken wat

beschouwd moet worden als geurgevoelig object in een specifieke situatie en welke mate van bescherming moet worden geboden. Per geurgevoelig object kan een verschillende mate van beschermingsniveau worden gehanteerd. Voor het vaststellen van het benodigde beschermingsniveau zijn de volgende criteria van belang: verblijfsduur, omvang van de groep, functie van de groep, aanwezigheid van gevoelige groepen, bijzondere bestemmingen.

Voor enkele specifieke bedrijfscategorieën zijn de normen en eventueel te nemen maatregelen gespecificeerd in Bijzondere Regelingen die in de Nederlandse emissierichtlijn Lucht (NeR) staan. In de Bijzondere Regeling is opgenomen dat onder $0,95 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel geen geurhinder te verwachten is en boven $2,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ wel. Bij concentraties tussen $0,95$ en $2,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ moet de gemeente zelf afwegen of sprake is van een acceptabel geurhinderniveau. Binnen die concentraties moet de gemeente zelf afwegen of maatregelen kunnen worden genomen om de geurbelasting terug te brengen.

Bronnen

Ten noorden en ten zuiden van het plangebied liggen twee bedrijventerreinen. Op deze terreinen bevinden zich geurproducerende bedrijven.

Voor deze bedrijventerreinen zijn onlangs bestemmingsplannen gemaakt. In het kader daarvan zijn geuronderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn toegevoegd aan de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Uitwerking voor dit bestemmingsplan

Uit de onderzoeken blijkt dat er ten aanzien van geur in de huidige situatie geen knelpunten bestaan. Het bedrijf Unilever b.v. heeft wel een behoorlijke geuremissie. In de vergunningverlening wordt gestuurd op het terugbrengen van de geurbelasting door middel van maatregelen op basis van het BBT-principe.

Het bestemmingsplan Schadewijk levert geen nieuwe geurhinder op. Het bestemmingsplan is namelijk een hoofdzakelijk conserverend plan: het legt de bestaande situatie vast. De enige twee rechtstreeks toegelaten geurgevoelige ontwikkelingen Berghemseweg-Nijverheidsstraat en Lijsterlaan 6 bevinden zich op grote afstand van de bedrijventerreinen. Onderzocht is of deze afstanden voldoende zijn als wordt gekeken naar de te hanteren afstanden op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

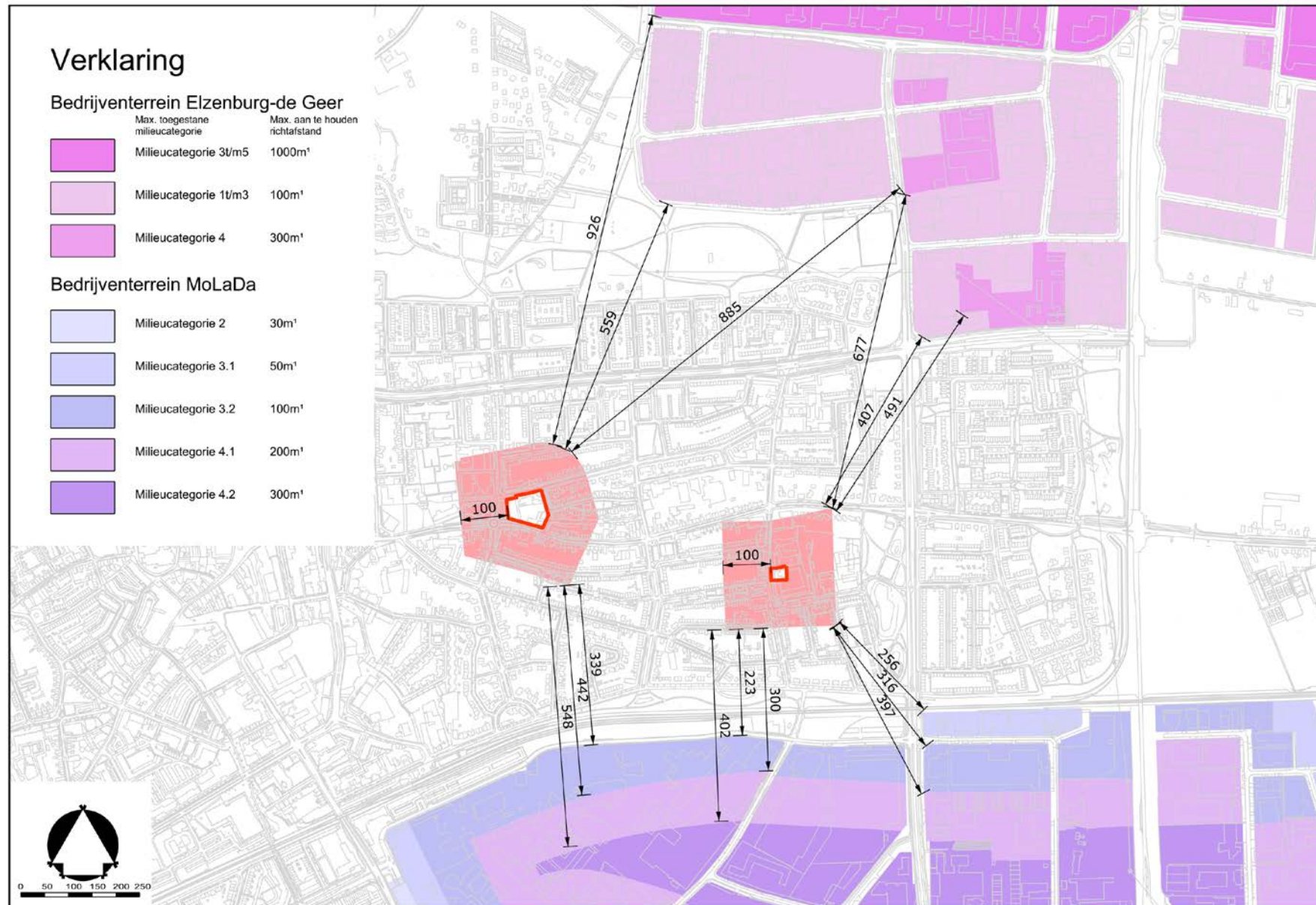
In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden aangegeven die in beginsel moeten worden aangehouden tussen bedrijven van verschillende categorieën en een rustige woonwijk. In de bijlagen bij de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Door het aanhouden van de grootste bepalende richtafstanden wordt er automatisch ook aan de vereisten voor een goed woon- en leefklimaat voldaan voor het aspect geur.

Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering bedragen de (grootste) aan te houden richtafstanden tussen de verschillende categorieën bedrijven en een rustige woonwijk de volgende:

Bedrijven van categorie:	Aan te houden richtafstand tot rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

Uit het kaartje op de volgende pagina blijkt dat deze afstanden overal ruimschoots worden gehaald. Ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen voor de Berghemseweg-Nijverheidsstraat en Lijsterlaan 6 is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.

Andere geurgevoelige objecten worden niet opgericht. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gedeelte groen aan de Johannes Poststraat. Dit wijzigingsgebied bevindt zich volgens het geuronderzoek binnen de geurcontour van het bedrijf Padifood B.V. Dat betekent dat in het kader van het wijzigingsplan een afweging met betrekking tot geur moet worden gemaakt.



6.1.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. In de Wet milieubeheer zijn voor een aantal luchtverontreinigende stoffen normen gesteld. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt nagenoeg niet voor.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde ontwikkelingen zijn middels een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze 'niet in betekenende mate' bijdrage aan de luchtverontreiniging. Een nieuwe ontwikkeling is een 'NIBM-project' indien het minder dan 500 woningen bij 1 ontsluitingsweg betreft en minder dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen.

In het bestemmingsplan 'Schadewijk-Oss-2015' zijn geen projecten opgenomen die relevant zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Voor het merendeel gaat het om ontwikkelingen waarvoor al een bouwvergunning is verleend. De uitbreiding van de appartementen aan de Berghemseweg-Nijverheidsstraat en de toevoeging van appartementen aan de Lijsterlaan zijn zulke kleine ontwikkelingen dat daarvan zonder meer kan worden gezegd dat deze 'niet in betekenende mate bijdragen'. Voor deze ontwikkelingen moet wel worden aangetoond dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingen voldoende is om woningen toe te voegen. Een dergelijke verantwoording luchtkwaliteit is opgenomen in de bijlagen.

Een ontwikkeling aan de Johannes Poststraat is pas aan de orde na een wijzigingsprocedure. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling aan de Kapelaan Nausstraat. In het kader van deze procedures moet het aspect luchtkwaliteit worden afgewogen. Het aantal woningen bedraagt na wijziging zeker niet meer dan 50 stuks. Op voorhand kan dus worden gezegd dat de woningbouwontwikkelingen ook na wijziging 'niet in betekenende mate zullen bijdragen'. Andersom zal in het kader van het wijzigingsplan nog wel worden onderzocht of ter plaatse van de ontwikkeling de luchtkwaliteit goed genoeg is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

6.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'. De gemeentelijke ambitie met betrekking tot externe veiligheid is uitgewerkt in een beleidsvisie.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te beschermen. Wat een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is, is opgenomen in het Bevi.

Bij het normeren van de risico's wordt een onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van bepaalde activiteiten. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt geen harde norm maar een oriëntatiewaarde.

Met betrekking tot externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht. Voor (spoor)wegen geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toe neemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Bij BEVI-inrichtingen geldt een verantwoordingsplicht bij het vaststellen van een ruimtelijk plan.

Bronnen

Het plangebied heeft te maken met verschillende risico-bronnen:

1. Het spoor
2. Wegen
3. Bedrijven

ad. 1. Het spoor

Voor verschillende recent vastgestelde bestemmingsplannen zijn onderzoeken naar externe veiligheid gedaan. De externe veiligheidsaspecten vanuit het spoor zijn bijvoorbeeld af te leiden uit de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Euterpelaaan" zijn uitgevoerd.

Uit de onderzoeken blijkt dat vanuit het spoor geen plaatsgebonden risicocontour wordt berekend. De plaatsgebonden risicocontour vanuit het spoor is dus niet relevant.

Er is een invloedsgebied van 3000 meter. Hierbinnen moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden indien ten gevolge van een nieuw plan de personendichtheid toeneemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

De enige nieuwe ontwikkelingen die dit bestemmingsplan rechtstreeks toe laat die relevant zijn voor de externe veiligheid vanuit het spoor, zijn de uitbreiding van de appartementen aan de Berghemseweg-Nijverheidsstraat en de, de toevoeging van een woonbestemming aan de Lijsterlaan 6. De locatie aan de Lijsterlaan ligt op een afstand van circa 275 meter van het spoor. Tussen 200 en 300 meter van het spoor geldt de verantwoording zwaarte 2 uit de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. De locatie Berghemseweg-Nijverheidsstraat ligt op een afstand van méér dan 300 meter van het spoor. Volgens de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid kan hiervoor worden volstaan met de standaardverantwoording uit de visie. Door de geringe uitbreidingen op de locatie Berghemseweg-Nijverheidsstraat en Lijsterlaan 6 neemt het groepsrisico in zeer geringe mate toe. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

De locaties Visserkerk en Berghemseweg 179 (en de locatie Berghemseweg-Nijverheidsstraat, voor zover betrekking hebbende op de reeds bestaande bouwmogelijkheid voor appartementen), zijn geen nieuwe ontwikkelingen maar zijn al toegestaan. Een ontwikkeling aan de Johannes Poststraat is pas mogelijk na een wijzigingsprocedure. Het externe veiligheidsaspect moet in het kader van deze wijzigingsprocedure worden afgewogen. Dit laatste geldt ook voor de locatie aan de Kapelaan Nausstraat.

Verantwoording vanuit het spoor

De locatie aan de Lijsterlaan ligt op een afstand van circa 275 meter van het spoor. Op deze afstand geldt verantwoording zwaarte 2 uit de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Dat betekent dat moet worden ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Wat betreft de zelfredzaamheid geldt dat er een gering aantal personen aanwezig is op de plek en dat voldoende assistentie aanwezig is. Bovendien ligt het perceel toch op een aanmerkelijke afstand van het spoor. Wat betreft de bestrijdbaarheid geldt dat de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten en dat er meerdere vluchtroutes van de bron aanwezig zijn. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden.

De locatie Berghemseweg-Nijverheidsstraat ligt op een afstand van meer dan 300 meter.

Volgens de gemeentelijke beleidsvisie Externe Veiligheid wordt op deze afstand alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Op deze afstand geldt dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van het incident (blootstelling aan toxisch gas) zonder meer kan worden gesteld dat het groepsrisico niet significant zal toenemen. Omdat de toename van de personendichtheid geen significant effect heeft op het groepsrisico en de kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen hier bijzonder klein is, is de mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid geen item.

Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden.

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

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas.

Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat de bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door

het in werking treden van het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem als onderdeel van de Algemene Rampenbestrijding. De bebouwde kom van Oss valt geheel binnen het dekkinggebied van het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem.

ad. 2. Wegen

Ten oosten van het plangebied ligt de N329. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het externe veiligheidsaspect is voor deze wegen daarom van belang.

In het kader van de bestemmingsplannen N329, Moleneind-Landweer-Danenhoeve en Elzenburg-De Geer zijn onderzoeken uitgevoerd naar de externe veiligheidsaspecten van de N 329. Uit deze onderzoeken blijkt dat de N329 geen PR 10-6 contour heeft. Er zijn dus geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Ten aanzien van het groepsrisico geldt voor wegen een verantwoordingsplicht indien het groepsrisico toeneemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Uit de onderzoeken blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Wel neemt door dit bestemmingsplan het groepsrisico gering toe door de nieuwe ontwikkelingen die dit bestemmingsplan rechtstreeks toelaat: de uitbreiding van de appartementen op de locatie Berghemseweg-Nijverheidsstraat en de toevoeging van appartementen aan de Lijsterlaan. Deze ontwikkelingen liggen op grote afstand van deze weg.

Als gevolg van de geringe uitbreidingen moet de verantwoordingsplicht worden ingevuld.

We moeten verantwoorden dat de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid op de locatie goed is.

Voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden (Johannes Poststraat en Kapelaan Nausstraat) geldt dat het aspect externe veiligheid in verband met wegen in het kader van de wijzigingsprocedure wordt afgewogen.

Verantwoording vanuit de weg

De percelen waarop de nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen worden voorgestaan zijn goed ontsloten. Er zijn meerdere vluchtwegen van de bron af en de locaties zijn goed bereikbaar voor hulpdiensten. De bestrijdbaarheid is ter plekke goed. De bebouwde kom van Oss valt geheel binnen het dekkinggebied van het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem.

Ad. 3. Bedrijven

Ten zuiden, ten oosten en ten noorden van het plangebied liggen bedrijventerreinen. Op die bedrijventerreinen bevinden zich bedrijven die van belang zijn voor de externe veiligheid. Ook ligt er een LPG-tankstation ten noorden van het plangebied. Er ligt geen PR-contour over het plangebied. Er zijn dus geen absolute beperkingen. Wel liggen er invloedsgebieden over delen van het plangebied. Binnen die invloedsgebieden zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor invloedsgebieden vanuit bedrijven geldt echter dat verantwoording altijd verplicht is wanneer er een nieuw ruimtelijk plan wordt vastgesteld.

Ook wanneer dat nieuwe plan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen. In de verantwoording moet dan met name worden ingegaan op veiligheidsmaatregelen en de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording vanuit bedrijven

Wat betreft de zelfredzaamheid geldt dat het plangebied goede vluchtmogelijkheden biedt. De mogelijkheden om te schuilen bij een incident met gevaarlijke stoffen zijn binnen het plangebied zeer divers van aard.

Omdat het ruimtelijke beleid zich richt op een bestaande situatie, is hier verder geen optimalisatie mogelijk.

Door de goede ontsluiting is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. De bluswatervoorzieningen zijn afgestemd op de risico's in het plangebied. De bebouwde kom van Oss valt geheel binnen het dekkinggebied van het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem. Voor het LPG-tankstation geldt dat verschillende veiligheidsmaatregelen genomen worden. Daarnaast heeft de LPG-branche convenantmaatregelen doorgevoerd.

6.1.7 Straling

In 2005 heeft het ministerie van VROM een advies aan de gemeente afgegeven ten aanzien van hoogspanningsleidingen. Het advies houdt in dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, voorkomen moet worden dat er nieuwe ontwikkelingen ontstaan waarbij kinderen langdurig binnen de magneetveldzone van de bovengrondse hoogspanningslijnen verblijven. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen.

In een brief uit 2008 van het ministerie van VROM is er meer duidelijkheid gegeven over de begrippen 'langdurig' en 'gevoelige bestemmingen'. Onder 'langdurig verblijf' wordt verstaan ten minste 14-18 uur per dag minimaal 1 jaar lang.

Uit onderzoek is gebleken dat kinderen tot 14 jaar door de week gemiddeld 14 uur per dag in een woning verblijven. Bij kinderen jonger dan 9 jaar ligt dit gemiddeld zelfs op 18 uur. Op basis daarvan is door de gezondheidsraad een advies gegeven om dat als langdurig te bestempelen. Dit advies is door de staatssecretaris overgenomen.

Wanneer er gesproken wordt over 'gevoelige bestemmingen' heeft men het over woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Dit zijn plaatsen waar kinderen veelal langdurig verblijven. Ondanks dat kinderen geen 14 tot 18 uur per dag op een school, crèche of kinderopvangplaats verblijven zijn deze uit voorzorg benoemd tot gevoelige bestemmingen.

De indicatieve magneetveldzone van 150 kV-lijnen is door het RIVM op 2 maal 80 meter gesteld, gerekend vanaf het hart van de lijn.

Op 8 april 2010 is het Milieubeleidsplan 2010-2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In het Milieubeleidsplan is opgenomen dat het advies van VROM - gezien het belang van een duurzame leefomgeving en een goede volksgezondheid – voor nieuwe ontwikkelingen gevolgd wordt.

Midden door het plangebied loopt een 150 kV-lijn. Het bestemmingsplan Schadewijk maakt geen nieuwe woningen of andere functies waar kinderen langdurig verblijven binnen de specifieke magneetveldzone mogelijk. Het is daarom niet nodig om nader onderzoek uit te voeren of aparte beschermingsbepalingen ten aanzien van de hoogspanningsleidingen op te nemen in het bestemmingsplan.

6.2 Waarden

6.2.1 Natuurwaarden

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en Faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet ertoe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor de plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB op grond van artikel 77 van de Flora- en Faunawet in werking getreden, wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Het bestemmingsplan Schadewijk is een hoofdzakelijk conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er zijn enkele kleinere ontwikkelingen. Voor het merendeel hiervan zijn alle procedures afgerond en bouwvergunningen al verleend. De afwegingen met betrekking tot Flora en Fauna zijn hiervoor al gemaakt. Het gaat dan om de locaties naast de Visserskerk en Berghemseweg 179 (voormalige meubeldetailhandel). De herontwikkeling van de locatie Berghemseweg-Nijverheidsstraat wordt mogelijk gemaakt op een reeds verhard en bebouwd perceel dat omsloten wordt door bestaande bebouwing. Gelet op deze situering kan al op voorhand worden gezegd dat de voorgestane herontwikkeling geen substantiële verslechtering betekent. Een flora- en fauna onderzoek is daarom niet nodig. De ontwikkeling aan de Lijsterlaan betreft een andere invulling van een bestaand gebouw met een zeer beperkte uitbreiding. Hier speelt het aspect flora en fauna daarom ook niet.

De hoek Johannes Poststraat/Vijversingel en de locatie aan de Kapelaan Nausstraat kunnen pas worden bebouwd na het volgen van een wijzigingsprocedure. De afweging over flora en fauna moet in het kader van het wijzigingsplan worden gemaakt. Wel moet – om de wijzigingsbevoegdheid op te kunnen nemen – aangetoond zijn dat de ontwikkeling haalbaar is. Op deze locatie midden in het stedelijk gebied waar tot voor kort bebouwing stond, zullen naar verwachting alleen algemene soorten voorkomen waarvoor een algemene vrijstelling geldt. De haalbaarheid van de ontwikkeling is niet in het geding. Een aanvullend onderzoek naar flora en fauna kan in het kader van het wijzigingsplan worden gemaakt.

6.2.2 Cultuurhistorie en archeologie

Volgens het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor gebieden buiten het centrum alleen een onderzoeksverplichting voor nog onverstoorde gebieden die groter zijn dan 5000 m². Dergelijke ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan niet opgenomen. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig, maar wel een aantal gemeentelijke monumenten:

Berghemseweg (tov. 71a) H.Hartbeeld
Berghemseweg 4 Gerardus Majellakerk (Heilige Geestkerk)
Booglaan 1 Villa
Booglaan 5 Woonhuis
Booglaan 7 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 2 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 4 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 6 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 8 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 10 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 12 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 14 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 16 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 18 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 22 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 24 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 26 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 28 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 30 Woonhuis
Dr.Hermanslaan 32 Woonhuis
Leeuwerikstraat 2 Leeuweriksschool
Linkensweg 1 v.m. Schoolgebouw

Deze monumenten zijn deels gelegen binnen het op grond van de Monumentenverordening 1996 aangewezen beschermd stadsgezicht Burgemeester Van den Elzenlaan en omgeving. Ten aanzien van ontwikkelingen in dit gebied geldt als uitgangspunt dat de in het gebied aanwezige stedenbouwkundige en architectuur-historische waarden beschermd moeten worden. Hiervoor zijn extra regels in het plan opgenomen (dubbelbestemming). De waarden van het beschermd stadsgezicht zijn beschreven in het besluit van de gemeenteraad van 19 december 1997 (bijlage 3 bij de planregels).

Het plangebied Schadewijk kent verder een aantal beeldbepalende panden, niet zijnde monumenten.

Het plangebied Schadewijk telt de onderstaande panden met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument:

Straat	Nummer
Berghemseweg	nr. 18
Booglaan	nr. 2
Burg. v.d. Elzenlaan	nr. 2, 4, 10, 22, 7, 11, 13
Dr. Hermansstraat	nr. 1, 3, 5, 7, 9, 20, 34, 38
Lijsterlaan	nr. 8
Spoorlaan	nr. 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78
Dr. van de Steenlaan	nr. 1, 3
Teugenaarsstraat	nr. 1, 47, 52, 54, 56, 58

De specifieke regels voor de gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in de 'monumentenverordening Oss 2010'. Daarnaast geldt het gemeentelijk welstandsbeleid. Dit bestemmingsplan bevat verder geen aanvullende beschermende bepalingen voor gemeentelijke monumenten.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd. Per 1 januari 2005 voldeed de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie.

Op 1 oktober 2010 trad de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking, waardoor een nieuwe handhavingsstrategie noodzakelijk werd. De nieuwe strategie moest de gehele breedte van het omgevingsrecht kunnen omvatten. Zodoende is op provinciaal niveau een nieuwe strategie ontwikkeld onder de naam 'Zo handhaven we in Brabant'. Op 7 december 2010 heeft het gemeentebestuur die strategie overgenomen en vastgesteld.

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.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- 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 handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In de jaarlijks opvolgende handhavingsprogramma's wordt steeds het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

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. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van

bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

Elk jaar wordt een handhavingsbeleids- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd, dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht, die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn de kwaliteitscriteria voor een adequaat toezichts- en handhavingsniveau vastgelegd. De gemeente is een professionele handhavingsorganisatie en houdt zich aan de kwaliteitscriteria. De provincie toetst dat periodiek.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening 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.

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.

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere situaties geconstateerd.

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

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

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 25), de algemene regels (artikelen 26 tot en met 31) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 32 en 33). Bij de regels horen bijlagen, te weten een milieuzoneringslijst.

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

8.2 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

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van een perceel in het noorden van het plangebied. Het bestaande dierenverblijf is opgenomen met een aanduiding.

Artikel 4: Gemengd-1

Het begin van de Berghemseweg valt onder deze bestemming. Er zijn nog enkele losse percelen in het plangebied die hier ook onder gebracht zijn. Binnen deze bestemming is een diversiteit aan functies

toegestaan die onderling uitwisselbaar zijn. Wat betreft detailhandel en horeca zijn de bestaande functies bestemd.

Artikel 5: Gemengd-2

De buurtwinkelcentra binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming is een diversiteit aan functies toegestaan die onderling uitwisselbaar zijn. Detailhandel en winkelondersteunende horeca zijn in deze winkelcentra toegestaan.

Artikel 6: Gemengd-3

Deze bestemming ziet op enkele bedrijfspercelen aan het Industriepark-Oost. Binnen deze bestemming zijn bedrijven mogelijk. Het bestemmingsplan laat ook maatschappelijke functies toe. Functies op het gebied van cultuur en ontspanning zijn met een binnenplanse afwijking mogelijk.

Artikel 7: Gemengd-4

Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies en woonfuncties mogelijk. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van behoefte van zorgwoningen. Deze bevinden zich namelijk op het grensvlak van beide bestemmingen.

Artikel 8: Groen

In beginsel zijn binnen deze bestemming voor openbaar groen geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en zend- en ontvanginstallaties, volkstuinen, spel- en verblijfsvoorzieningen en dierenverblijf.

Artikel 9: Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn meerdere functies toelaatbaar die onderling uitwisselbaar zijn. Ten behoeve van één perceel is ook een aanduiding voor 'kantoren' opgenomen; deze zijn op dit perceel aanvullend toegestaan.

Artikel 10: Maatschappelijk-Begraafplaats

Deze bestemming geldt voor de twee begraafplaatsen binnen het plangebied. Er is beperkte bebouwing toegestaan.

Artikel 11: Sport

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de sportvelden in het noorden van het plangebied. Behalve sportvoorzieningen zijn ook ondergeschikte horeca en dienstverlening toegestaan.

Artikel 12: Tuin

De bestemming 'Tuin' hoort bij de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.

Een uitzondering is gemaakt voor carports. Voor carports geldt als hoofdregel dat deze achter de voorgevel moeten worden gebouwd. In het plangebied zijn situaties waarin de carports vóór de voorgevel staan en ook aanvaardbaar zijn. Deze situaties zijn door middel van een aanduiding weergegeven.

Artikel 13, 14 en 15: Verkeer, Verkeer-Railverkeer en Verkeer-Verblijf

Deze drie bestemmingen zijn bedoeld voor verkeersdoeleinden. De bestemming 'Verkeer' geldt voor wegen die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De bestemming 'Verkeer-Verblijf' zit op de wijkontsluitingswegen en verblijfsgebieden. De bestemming Verkeer-Railverkeer geldt voor railverkeer. Op deze gronden zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor kleinere nutsgebouwen. Grotere nutsgebouwen en garages zijn toegestaan met een aanduiding.

Artikel 16 tot en met artikel 19: Wonen (Halfvrijstaand, Rijen, Patio, Vrijstaand)

Deze artikelen zijn opgenomen ten behoeve van grondgebonden woningen in verschillende vormen. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding. Het bebouwingspercentage is opgenomen in de regels.

Artikel 20: Wonen - Woongebouwen

Deze bestemming is bedoeld voor wonen in gestapelde vorm. Het bebouwingspercentage is opgenomen op de verbeelding. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om in ondergeschikte mate maatschappelijke voorzieningen toe te staan.

Artikel 21: Wonen - Woonwagenstandplaatsen

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het bestaande woonwagencentrum. Op de verbeelding is het aantal toegestane woonwagens per bestemmingsvlak weergegeven. Het opgenomen aantal komt overeen met de bestaande situatie.

Artikel 22: Leiding - Gas

In het zuiden van het plangebied bevindt zich een gastransportleiding met een belemmeringsstrook. Binnen die strook mogen geen bouwactiviteiten worden uitgevoerd.

de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Schadewijk-Oss-2015'

Artikel 23: Leiding - Hoogspanningsverbinding

Het plangebied wordt doorkruist door een hoogspanningsverbinding. Rondom deze verbinding geldt een zone waarbinnen alleen mag worden gebouwd of gebruikt ten behoeve van deze verbinding. De leiding met bijbehorende zone is opgenomen op de verbeelding.

Artikel 24: Leiding - Riool

In het plangebied bevindt zich een stamriool. Rondom dit riool geldt een zone waarbinnen alleen mag worden gebouwd of gebruikt ten behoeve van dit riool. Het riool met bijbehorende zone is opgenomen op de verbeelding.

Artikel 25: Waarde - Beschermd stadsgezicht

In het plangebied bevindt zich een beschermd gemeentelijk stadsgezicht. Binnen dit gebied zijn alleen ontwikkelingen mogelijk als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 26 tot en met artikel 31

De algemene regels gelden voor alle bestemmingen. Het betreft algemene gebruiksregels, bouwregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels.

In artikel 27 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze zien op drie gebieden: Een groenperceel aan de Johannes Poststraat, een gebied aan de Kapelaan Nausstraat en een perceel aan de Linkensweg. In hoofdstuk 5 van deze toelichting staat een omschrijving van de wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 32: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken. de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Schadewijk-Oss-2015'

Artikel 33: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen

In de bijlagen zit een lijst waarop de activiteiten staan die aan huis zijn toegestaan. En een milieuzoneringslijst waarop bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld naar categorie. Ook is het raadsbesluit waarin Burgemeester van den Elzenlaan en omgeving is aangewezen als beschermd stadsgezicht opgenomen.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Als een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen is het regelen van kostenverhaal verplicht. Voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen wordt kostenverhaal geregeld door middel van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Omdat het kostenverhaal op deze manier geregeld is, is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet verplicht.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening stelt het volgen van een inspraakprocedure niet verplicht. In de gemeentelijke notitie 'Efficiënte aanpak herziening bestemmingsplannen' van november 2011 is bepaald voor welke bestemmingsplannen een inspraakprocedure wordt gevolgd.

Het bestemmingsplan voor Schadewijk valt onder het karakter 'conserverend en eenvoudig'. Het gaat namelijk om een bestaand gebied waar weinig ontwikkelingen spelen. Voor dit bestemmingsplan wordt daarom geen inspraakprocedure gevolgd. Er is wel een inloopbijeenkomst gehouden waarbij vragen konden worden gesteld over het concept van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

10.2 Vooroverleg

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

Met de VROM-inspectie hoeft over dit plan geen vooroverleg te worden gevoerd. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in een brief aan de gemeenten aangegeven dat de werkwijze verandert. Dit betekent onder meer dat het vooroverleg alleen nog maar plaats hoeft te vinden als het gaat om defensie waterstaat en energievoorzieningen. Deze aspecten spelen in dit bestemmingsplan niet.

De overige diensten geven de volgende reacties.

a) De provincie Noord-Brabant:

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

b) Waterschap Aa en Maas:

Verzocht wordt om in de waterparagraaf van de plantoelichting ook te refereren aan de 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'. De toelichting is hierop inmiddels aangepast.

Verder wordt ten aanzien van de ontwikkeling op de hoek Berghemseweg – Nijverheidsstraat door het Waterschap geadviseerd om in de uitvoeringsfase een zuiverende voorziening aan te brengen waarmee olievervuilingen e.d., afkomstig van de parkeerplaatsen, uit het hemelwater kunnen worden gefilterd voordat het vertraagd het oppervlaktewater bereikt. De reactie hierop is dat deze eis als te zwaar wordt gezien, omdat afstromend regenwater in principe schoon is. Aanvullende voorzieningen worden voor het relatief kleine parkeerterrein niet nodig geacht.

c) Brandweer Brabant-Noord:

Er zijn vanuit hulpverleningsoogpunt geen belemmeringen om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Een advies is niet noodzakelijk volgens de brandweer.

d) Gasunie:

Geen op- of aanmerkingen.

e) Tennet:

Geen reactie ontvangen.

f) Prorail:

Geen reactie ontvangen.

g) Brabant Wonen:

Geen reactie ontvangen.

10.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 mei 2015 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 20 mei 2015 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.