

BESTEMMINGSPLAN

Mettegeupel - Oost - Oss - 2016

Toelichting



Bestemmingsplan

Mettegeupel – Oost – Oss - 2016

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	9
3.1	Stedenbouwkundige hoofdpopzet	9
3.2	Verkaveling	9
3.3	Bebouwing	10
3.4	Verkeer en parkeren	10
3.5	Groen en water	11
3.6	Beeldkwaliteit	11
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Regels	13
Hoofdstuk 5	Beleidskader en programma	16
5.1	Wettelijk kader	16
5.2	Rijksbeleid	18
5.3	Provinciaal beleid	20
5.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 6	Verantwoording	38
6.1	Wonen	38
6.2	Milieu- en omgevingsaspecten	41
6.3	Waarden	50
Hoofdstuk 7	Handhaving	56
7.1	Beleidskader	56
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	57
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	57
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	58
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
9.1	Inspraak	59
9.2	Vooroverleg	59

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Mettegeupel – Oost – Oss - 2016

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Ten oosten van de wijk Mettegeupel in de kern Oss ligt een thans onbebouwd agrarisch perceel van ongeveer 4,2 ha. Op een deel van het terrein staat nu tijdelijk een hospice. De rest van het gebied is onbebouwd. De eigenaar van de gronden wil de locatie ontwikkelen met woningbouw. Dit bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied bevindt zich direct ten oosten van de wijk Mettegeupel. Het gebied wordt begrensd door de Koornstraat in het oosten, de Rusheuvelstraat in het noorden, de Rooseveltstraat in het zuiden en de Verlengde Almstein in het westen. In onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het gebied geldt nu het bestemmingsplan 'Mettegeupel' uit 1994. Het gebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'agrarische doeleinden'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 10 lid V) om de bestemming 'agrarische doeleinden' te wijzigen ten behoeve van de realisering van 'stedelijke voorzieningen ter plaatse'.

De wijzigingsbevoegdheid is ruim omschreven. De stedelijke voorzieningen mogen bestaan uit: woningbouw, kantoordoeleinden, recreatieve doeleinden, bijzondere doeleinden en verkeersdoeleinden. De bouwhoogte mag maximaal 15 meter bedragen.

De gemeente Oss kiest ervoor om geen gebruik meer te maken van deze verouderde wijzigingsbevoegdheid. Voor de nu beoogde ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt met uitgebreide inspraakmogelijkheden.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Op dit perceel was voorheen een agrarisch bedrijf met manege gevestigd. Het perceel maakte tot halverwege de vorige eeuw onderdeel uit van het noordelijke buitengebied van Oss. Gaandeweg is dit perceel ingeklemd geraakt door de stedelijke ontwikkelingen in de directe omgeving. Allereerst werd ten noorden van de bestaande Rusheuvelstraat het sportpark gevestigd. De woonbuurt Krinkelhoek volgde kort daarop. De woonwijk Mettegeupel en de buurt Horzak volgden enige decennia later. Door al deze ontwikkelingen kan het gebied nu als inbreidingslocatie worden getypeerd.

2.2 Bestaande situatie

Op het terrein zelf is geen begroeiing van enige betekenis aanwezig. Op het terrein staat wel een hoogspanningsmast en is een hoofdriolering gelegen. De opstallen, inclusief de woning, zijn enige jaren geleden gesloopt. De hier gevestigde manege is verplaatst naar de Frankenbeemdweg. In afwachting van een ontwikkeling werd het terrein de afgelopen jaren nog als agrarische grond gebruikt.

Op het perceel is een tijdelijke vestiging van een hospice aanwezig. De hospice wil zich graag permanent vestigen binnen het plangebied.

Het gebied wordt in het zuiden begrensd door twee-onder-een kap woningen uit de jaren '60. Ten westen van de locatie is een buurtpark aanwezig en voornamelijk vrijstaande woningen van de wijk Mettegeupel uit de jaren '90. Het sportpark Rusheuvel ligt ten noorden van de locatie en ten oosten het oudere deel van de wijk Horzak.

Gelet op de prioriteiten opgenomen in het woningbouwprogramma van Oss is het terrein tot op heden niet ontwikkeld voor woningbouw.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Stedenbouwkundige hoofdropzet

Kenmerkend voor het plangebied is de situering in het stedelijk gebied. Aan alle zijden van het gebied is sprake van bebouwing. In de oost-west richting is er sprake van een lange groene zichtlijn die het tracé van de hoogspanningsleiding volgt. Voor wat betreft de hoofdropzet is er voor gekozen om uit te gaan van de bestaande stedelijke structuur en woningtypologieën. Door de zone van de hoogspanningsleiding wordt het gebied in twee delen gesplitst. In het noordelijk deel aan de Rusheuvelstraat wordt aansluiting gezocht bij woningtypologieën ten westen van dit plandeel, vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. In het zuidelijk deel wordt in de ruimtelijke structuur aansluiting gezocht bij het aangrenzende buurtdeel van de Krinkelhoek. Op de T-splitsing van de Koornstraat, Rusheuvelstraat en Macharensweg is er aanleiding voor een ruimtelijke verbijzondering.



3.2 Verkaveling

Bij de verkaveling is rekening gehouden met de randvoorwaarde dat de woningen minimaal 45 meter uit het hart van de hoogspanningsleidingen dienen te worden gesitueerd. Dit betekent dat niet het gehele perceel voor woningbouw kan worden aangewend. Voor het zuidelijk gedeelte is het uitgangspunt dat er zowel woningen op de Rooseveltstraat als op de groenzone onder de hoogspanningszone zijn gericht. Aan de noordzijde resteert een driehoek die voor woningbouw aangewend kan worden. De bebouwingsstructuur van (half-)vrijstaande woningen wordt hier zoveel mogelijk doorgezet. Binnen de zone van de hoogspanningsleidingen zijn wel functies mogelijk waarbij kinderen niet langdurig aan de straling worden blootgesteld. Een hospice is hier wel mogelijk. In de verkaveling van het terrein

wordt rekening gehouden met de vestiging van een hospice. Er is voor een situering gekozen nabij de T-splitsing Rusheuvelstraat, Koornstraat en Macharensesweg. Een goed herkenbare plek nabij het woongebied, maar niet in het woongebied. Het perceel zal worden ontsloten vanaf de Rusheuvelstraat.



3.3 Bebouwing

De bebouwing in het zuidelijk deel kan een meer complexmatig karakter krijgen. Gelet op de woningbouw in de directe omgeving is er geen aanleiding om hier uit te gaan van een grote diversiteit in verschijningsvorm. Vanwege het woningbouwprogramma zal het accent hier vooral komen te liggen op rijenwoningen. Aan de noordzijde van de Rooseveltstraat wordt als overgang naar de bestaande buurt patiwoningen met de mogelijkheid van een opbouw voorgesteld.

De (half)vrijstaande woningbouw langs de Rusheuvelstraat kan een wat meer individuele uitstraling krijgen.

Het totale programma aan woningen is 90 tot 100 grondgebonden woningen. De bijzondere bebouwing betreft de hospice, die eerder al in een tijdelijke vestiging aanwezig was.

3.4 Verkeer en parkeren

De woningen in het zuidelijk deel van het plangebied worden gericht op de Rooseveltstraat. Gelet op de functie van de Koornstraat als gebiedsontsluitingsweg is het niet gewenst om hier een extra ontsluiting te maken dicht op een bestaande ontsluiting. De nieuwe woonstraat krijgt dan ook geen aansluiting op de Koornstraat maar zal worden ontsloten via de Rooseveltstraat. Voor de woningen in dit zuidelijke

plandeel wordt uitgegaan van een norm van 1,8 parkeerplaats per woning. Om het relatief beperkte woongebied zo efficiënt mogelijk te gebruiken, is er voor gekozen om het parkeren voor het grootste deel in het nieuw aan te leggen openbaar gebied te situeren en slechts in beperkte mate op eigen terrein. Gelet op de parkeerdruk in de omgeving van de Rooseveltstraat kan de aanwezige parkeercapaciteit langs de rijbaan in deze straat niet worden ingezet voor de beoogde planontwikkeling.

De Rusheuvelstraat is een hoofdontsluitingsweg. Voor de (half)vrijstaande woningen is het mogelijk om rechtstreeks te ontsluiten op in dit gebied aan te leggen wegen. Voor de woningen in het noordelijk plandeel geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Binnen het plangebied is voldoende bezoekersparkeren aanwezig. De inrichting van de Rusheuvelstraat is niet geschikt om hier bezoekersparkeren langs de weg te realiseren. Op de Rusheuvelstraat wordt één ontsluiting mogelijk gemaakt voor de (half)vrijstaande woningen en één voor het hospice.

De bestaande ontsluitingsstructuur blijft gehandhaafd. De Verlengde Almstein zal voor autoverkeer niet worden aangesloten op de Rusheuvelstraat. Hiermee wordt eventueel sluipverkeer door de bestaande buurt voorkomen.

3.5 Groen en water

Zowel ten oosten als ten westen van het plangebied is er onder de hoogspanningszone openbaar groen aanwezig. Ruimtelijk is het gewenst om deze gebieden met elkaar te verbinden. Op deze wijze wordt het mogelijk om een recreatieve route van oost naar west te realiseren.

Bij de inrichting van het gebied zal rekening moeten worden gehouden met de specifieke beplantings-eisen die de netwerkbeheerder stelt. In een zone van 25 m aan weersijden van de hoogspanningsleiding mogen slechts bomen met een beperkte hoogte worden geplant. Bij de verdere inrichting van de openbare ruimte zal hier rekening mee worden gehouden.

Op welke wijze het regenwater zal worden opgevangen binnen het plangebied zal nog nader worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan. Er is in ieder geval voldoende ruimte om het regenwater oppervlakkig te laten infiltreren.

Langs de Rooseveltstraat staat aan de noordzijde een rij volwassen bomen. Deze dienen zo veel mogelijk te worden gehandhaafd. De inritten worden hierop zoveel mogelijk afgestemd.

3.6 Beeldkwaliteit

Voor het plan wordt geen specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. Vanuit de directe omgeving van deze inbreidingslocatie zijn voldoende aanknopingspunten aanwezig om voor wat betreft beeldtaal, kleur- en materiaalgebruik op aan te sluiten.

De stedenbouwkundige opzet geeft geen aanleiding om de beeldtaal van het zuidelijke en noordelijke plandeel op elkaar af te stemmen. Ruimtelijk gezien zijn het min of meer zelfstandige plandelen die hun eigen verschijningsvorm kunnen krijgen.

Om een goede overgang tussen openbaar en privé te waarborgen dienen de erfscheidingen integraal meegenomen te worden bij de planontwikkeling. Verder dient één van de gevels van de woningen die

aan de Rusheuvelstraat grenzen hier ook op georiënteerd te zijn. Dit kan door bv. de voordeur naar de Rusheuvelstraat te situeren.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Mettegeupel-Oost is gekozen voor een globale regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 12), de algemene regels (artikelen 13 tot en met 17) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 18 en 19). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Groen

In beginsel zijn binnen deze bestemming voor openbaar groen geen gebouwen toegestaan.

Artikel 4: Tuin

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

Een uitzondering is gemaakt voor bijbehorende bouwwerken. Hiervoor geldt als hoofdregel dat deze achter de voorgevel moeten worden gebouwd.

Artikel 5: Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is de functie 'Hospice' toelaatbaar.

Artikel 6 en artikel 7 Wonen (Rijen en Woonhuizen)

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

Artikel 8 Verkeer-Verblijf

De bestemming is bedoeld voor verkeersdoeleinden voor de wijkontsluitingswegen en verblijfsgebieden. Op deze gronden zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor kleinere nutsgebouwen.

Artikel 9: 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 en de oprichting van een maatschappelijke functie in de vorm van een hospice. De leiding met bijbehorende zone is opgenomen op de verbeelding.

Artikel 10: 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 11: Waarde-Archeologie verwachtingswaarde hoog

De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 12 tot en met artikel 16

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 17: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 18: 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. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

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

5.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk, omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in

geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal wordt vastgelegd in een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouw mogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor is voldaan aan de wettelijke verplichting.

5.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt. Het doel is de bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken, moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

5.1.4 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om

beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004).

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 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. 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.

5.2.2 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.

5.2.3 Besluit ruimtelijke ordening en 'ladder duurzame verstedelijking'

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) *blijkt 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 3 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 6.1. De werkwijze die in de Handreiking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu van november 2013 is opgenomen, is toegepast.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 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.

5.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen ten opzichte van de structuurvisie van 2010 hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

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 geleidingszones 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.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan past derhalve in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

5.3.2 Verordening ruimte 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 van de Verordening 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 Verordening)”.

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 wordt de realisatie van maximaal 100 grondgebonden woningen en een hospice mogelijk gemaakt. De uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 voortvloeiende verantwoording wordt in paragraaf 6.1 van deze toelichting gegeven.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 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.

5.4.2 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 voorzieningepakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

Ten slotte is voor het onderhavige plan de in de visie opgenomen opgave om de toeristisch-recreatieve structuur van Oss verder te verbeteren en te optimaliseren van belang. Aangegeven is dat een netwerk van recreatieve routes (fietsen, wandelen, skaten, mountainbiken etc.) kansen biedt.

Het plangebied wordt in de structuurvisie aangemerkt als ontwikkelingslocatie voor woningbouw.

5.4.3 Welstandsnota Gemeente Oss

In 2013 is de Oplegnotitie Nieuw Welstandsbeleid Oss behorend bij de Welstandsnota Oss vastgesteld. In dit nieuwe welstandsbeleid hoeven veel 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 uitsnede van de overzichtskaart) blijft het welstandstoezicht behouden. Voor de overige gebieden wordt het welstandstoezicht versoepeld. In de nota zijn de criteria opgenomen waaraan de Welstandskamer een bouwplan toetst.



5.4.4 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. Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem', erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011 vastgesteld.

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 in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten, 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 2006 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 bouwvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de bouwvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een bouwvergunning tevens een monumentenverordening nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk.

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de 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, of geheel nieuw bouwplan, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

5.4.5 Wonen

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.

5.4.6 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss 2013, *“een passend, geschikt en (t)huis voor iedereen!”*. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De meest recente prioritering van de woningbouwprojecten is vastgesteld in 2012¹. Begin 2016 wordt de PFM Wonen Oss geactualiseerd. In februari 2014 is hiertoe de tussennotitie “eerste verkenning PFM 2014” opgesteld. De provinciale prognose van 2014 is in een tussentijdse actualisering van het PFM doorvertaald naar de woningbehoefte in 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 keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant van november 2014.
- Door de onzekere ontwikkeling op de woningmarkt vinden we het programma volgens de provinciale prognose voor de korte termijn niet realistisch. Daarom hanteren wij een bandbreedte in de programmering. Het zogenaamd recessiemodel, met een verlaagd woningbouwprogramma voor de eerste 4 jaren, gaat uit van circa 70% van de provinciale prognose (periode 2014-2018). Dit is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.

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.

- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw 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. Mettegeupel-Oost is onderdeel van het stedelijke gebied. Nieuwe woningen in Mettegeupel-Oost zijn daarmee bedoeld voor de woningbehoefte vanuit het stedelijk gebied.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken². 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 alle mogelijke capaciteiten voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats zijn dit de zogenaamde harde capaciteiten. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte capaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven en plannen voor woningbouw, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

De ontwikkeling van woningen op de locatie Mettegeupel-Oost is al langer in beeld. In het PFM Wonen 2012 is de locatie afgewogen in het totale programma Wonen voor de gemeente Oss. Toen werd nog uitgegaan van de ontwikkeling van appartementen op de korte termijn (periode tot 2014). Gezien het overaanbod van capaciteit voor appartementen is voor Mettegeupel-Oost omvorming naar grondgebonden woningen geadviseerd, met een bijstelling van de realiseringsperiode. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

5.4.7 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

² Onder andere de Regionale Agenda Wonen (2013), de Regionale Woonmonitor 2012, het Regionale Woningmarktonderzoek (2012) en de analyse van de bestaande woningvoorraad (eerste verkenning PFM 2014)

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. Dit beleid is geactualiseerd op 13 december 2016. 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. Om het relatief beperkte woongebied in het noordelijk plandeel zo efficiënt mogelijk te gebruiken, is er voor gekozen om het parkeren voor het grootste deel in het nieuw aan te leggen openbaar gebied te situeren en slechts in beperkte mate op eigen terrein. Zie voor nadere toelichting paragraaf 3.4.

5.4.8 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”.

Vaststelling van een geactualiseerde versie wordt in 2016 verwacht. 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 Beschermden 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.

5.4.9 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 meest actuele Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Het waterbeheerplan is terug te vinden op www.aaenmaas.nl. Het waterschap streeft naar het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.

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 milieukwaliteit-maatstaven 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.

5.4.10 Detailhandel

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2007-2015 (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.

5.4.11 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 voorzieningenclusters 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.

5.4.12 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.

5.4.13 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 meer divers 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 passend zijn 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 nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

5.4.14 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 doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007 die de Monumentenwet 1988 wijzigt. 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 vergunningenstelsel;
- 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, bouwaanvragen, kabelleggingen, graafmeldingen en aanlegvergunningen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

5.4.15 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 vergunningvrije mantelzorgwoningen (bouwen en gebruiken) is afhankelijk van de perceelsgrootte. De oppervlakte kan (op grote percelen) maximaal 150 m2 bedragen.	<i>Oppervlakte vergunningvrij bouwen en gebruiken:</i> De maximaal toegestane oppervlakte voor 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) zal worden herzien en worden 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. Voor de toepassing van deze mogelijkheid zal nieuw gemeentelijk beleid worden ontwikkeld.

Het lijkt op dit moment niet nodig om daarnaast ook nog een nieuwe aanvullende regeling in de bestemmingsplannen op te nemen. Voor bestemmingsplan Mettegeupel-Oost is er daarom voor gekozen om géén regeling voor mantelzorg op te nemen.

5.4.16 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 vergunningenstelsel 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 concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Wonen

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van PFM Wonen. In het totaal gaat het om 90 tot 100 grondgebonden woningen in de koopsector, waarvan ongeveer 35% goedkoop, 35% middel-duur en 30% duur. Deze paragraaf geeft de verantwoording van dit programma op basis van het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 5.2.3).

In het kader van de ladder is de ontwikkeling van woningen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volgens de juridische kaders van de ladder is het plangebied niet aan te merken als bestaand stedelijk gebied, gezien de huidige agrarische bestemming. Daarom is bij de verantwoording ook trede 3 van de ladder van toepassing. Vanuit de provinciale kaders wordt het plangebied wel gerekend tot het bestaand stedelijk gebied. Dit is ook logisch, want het plangebied is geheel omgeven door stedelijke functies, te weten woongebieden en het stedelijke sportcomplex de Rusheuvel.

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

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. Deze gegevens zijn nog exclusief de kern Geffen, omdat Geffen pas per 1 januari 2015 aan de gemeente Oss is toegevoegd.

De harde plancapaciteit voor woningen in de gemeente Oss is per maart 2015 ongeveer 2.650 woningen (exclusief Geffen). Op korte termijn worden nog eens bijna 260 woningen “hard” doordat de bestemmingsplannen, waarin deze woningen zijn opgenomen, worden vastgesteld of onherroepelijk worden³. Met de toevoeging van nog eens maximaal 100 woningen in dit bestemmingsplan blijft de totale harde capaciteit, met een omvang van ongeveer 3.010 woningen, binnen de kaders van de regionale afspraken.

³ Het betreft de bestemmingsplannen: Centrum Lith (circa 30 won), Schadewijk (circa 120 won.), Berghem Dorp-2015 (circa 110 won)

De onderstaande tabel geeft de woningbehoefte weer volgens de uitgangspunten van PFM Wonen Oss. De tabel toont naast de behoefte aan woningen vanuit de provinciale prognose ook de behoefte volgens het zogenaamde recessiemodel. Zoals eerder aangegeven gaat, Oss uit van een lagere woningbouwprogrammering voor de eerste jaren, gezien de onzekerheden op de woningmarkt. Het recessiemodel is 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 woningen. Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën, inclusief mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing (inventarisatie april 2015)⁴. Van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn al 60 woningen opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Uit het overzicht blijkt dat ook met de toevoeging van 40 extra woningen de totale capaciteit past in de bandbreedte van de totale behoefte van de gemeente Oss tot 2024.

Behoefte woningen versus capaciteiten gemeente Oss

bandbreedte toevoeging woningen totale gemeente Oss			
periode	prognose	recessiemodel	capaciteit*
	2014	2014	
2014 t/m 2023	3.750	3.119	3.301
2024 t/m 2029	1.505	1.505	114
Totaal	5.255	4.624	3.415
*capaciteit excl. Oss-West		PFM 2015, concept april'15	

De kwalitatieve woningbehoefte in het stedelijke gebied Oss- Berghem

Mettegeupel-Oost is onderdeel van het stedelijke gebied van Oss. De woningbouw in Mettegeupel-Oost is daarmee niet alleen bedoeld voor de omliggende wijk, maar voor de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem. Onderstaande tabel geeft 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. Van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn al 60 woningen opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Uit het overzicht blijkt dat ook met de toevoeging van 40 extra woningen de totale capaciteit past in de bandbreedte van de behoefte aan grondgebonden woningen in het stedelijk gebied Oss-Berghem tot 2024.

Behoefte woningen versus capaciteiten stedelijk gebied Oss-Berghem

⁴ 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.

bandbreedte toevoeging totaal woningen stedelijk gebied Oss-Berghem			
	prognose	recessie	
periode	model	model	
	2014	2014	Capaciteit*
2014 t/m 2023	3.049	2.541	2.467
2024 t/m 2029	1.313	1.313	74
Totaal	4.362	3.854	2.591
Bandbreedte behoefte grondgebonden woningen stedelijk gebied Oss-Berghem			
	prognose	recessie	
periode	model	model	
	2014	2014	Capaciteit*
2014 t/m 2023	1.982	1.593	1.482
2024 t/m 2029	853	853	64
Totaal	2.838	2.446	1.546
*capaciteit excl. Oss-West			PFM 2015, concept april'15

Bij de woningbouw in Mettegeupel-oost wordt uitgegaan van 90 tot 100 grondgebonden woningen in de koopsector, waarvan ongeveer 35% goedkoop, 35% middel-duur en 30% duur. De nadruk op de goedkope en middel-dure prijsklasse komt tegemoet aan de verschuiving in de vraag van duur naar goedkopere eengezinswoningen.

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 op andere locaties in het bestaande stedelijke gebied. Dit kan ook door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie van bestaande bebouwing, of anderszins.

Bij de inventarisatie van woningbouwmogelijkheden gaan we uit van alle nu bekende mogelijkheden voor woningbouw in Oss, binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied, in zowel harde als in zachte plannen. Hierbij houden we ook rekening met de mogelijkheden voor woningbouw door transformatie en herstructurering van gebouwen of gronden, die hun huidige functie verliezen. Deze mogelijkheden zijn opgenomen in de bovenstaande inventarisaties van de capaciteit voor woningbouw. Hieruit blijkt ook dat de ontwikkeling van woningbouw in Mettegeupel-Oost passend en verantwoord is. Omdat de woningbouw in Mettegeupel-Oost gericht is op de behoefte vanuit het stedelijk-gebied Oss-Berghem is een afweging van locaties in de verdere regio niet aan de orde.

Passende ontsluiting van de locatie (trede 3)

Volgens de juridische kaders van de ladder is het plangebied niet aan te merken als bestaand stedelijk gebied, gezien de huidige agrarische bestemming. Daarom is bij de verantwoording ook trede 3 van de

ladder van toepassing. Dit betekent dat aangegeven moet worden in hoeverre de locatie passend ontsloten is.

De ontsluiting van Mettegeupel is gericht op de woonfunctie en goed bereikbaar voor de auto en de fiets. De ontsluiting en bereikbaarheid voor de fiets is uitstekend. De noord-zuid fietsstraat van Oss loopt direct langs het nieuwe woongebied, over de Koornstraat. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed. De dichtstbijzijnde bushalte ligt om de hoek aan de Hertogensingel. Het treinstation ligt op een afstand van ongeveer 1,2 kilometer.

6.2 Milieu- en omgevingsaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.2.1)
- Bodem (§ 6.2.2)
- Externe veiligheid (§ 6.2.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.2.4)
- Geur: industrieel (§ 6.2.5)
- Luchtkwaliteit (§ 6.2.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.2.7)
- Straling (§ 6.2.8)
- Water (§ 6.2.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.2.10)
- Lichthinder (§ 6.2.11)

6.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

6.2.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden

het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek zit in de bijlagen bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit bodem geen belemmeringen voor de ontwikkeling zijn. In het kader van de omgevingsvergunning moet verder worden aangetoond dat de grond schoon is.

6.2.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald

binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

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 elk ruimtelijk plan.

Gemeentelijk kader

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

Uitwerking voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Er zijn dus geen absolute belemmeringen voor het plan. Het ligt alleen binnen een invloedsgebied van het spoor. Dit invloedsgebied bedraagt namelijk 1500 meter.

Dit bestemmingsplan maakt de realisering van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk. Daarom moet de verantwoordingsplicht verder worden ingevuld. Daarbij kan worden aangesloten bij de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. In deze visie staat dat op deze afstand de standaardverantwoording uit de beleidsvisie geldt.

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) zondermeer 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 Waarschuwingssysteem en Alarmeringssysteem als onderdeel van de Algemene Rampenbestrijding. De bebouwde kom van Oss valt geheel binnen het dekkingsgebied van het Waarschuwingssysteem en Alarmeringssysteem.

6.2.4 Geurhinder: agrarisch

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

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

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

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

De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op grotere afstand van het plangebied. Er ligt geen geurcontour over het plangebied. Uit de ‘actualisatie geurhinderkaarten gemeente Oss’ van februari 2014, blijkt dan ook dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van geurhinder goed is. Agrarische geurhinder is voor dit bestemmingsplan dus niet relevant.

6.2.5 Geur: industrieel

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

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

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

Het plangebied valt buiten de industriële geurcontour van het bedrijventerrein Elzenburg – de Geer, zoals blijkt uit het rapport dat voor het bestemmingsplan van dit bedrijventerrein is opgesteld. Industriële geurhinder speelt dus niet voor dit bestemmingsplan.

6.2.6 Luchtkwaliteit

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

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Dit plan is een NIBM-project. Een beoordeling op luchtkwaliteit is daarom niet nodig. Van dit project kan zondermeer worden gezegd dat deze de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechtert.

Wel moet worden beoordeeld of ter plaatse van de ontwikkelingslocatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarvoor hebben wij een berekening uitgevoerd die is toegevoegd in de

bijlagen. Uit deze berekening blijkt dat een goed woon- en leefklimaat inderdaad kan worden gegarandeerd. Het project is vanuit het luchtkwaliteitsaspect dus aanvaardbaar.

6.2.7 Mobiliteit en parkeren

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

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en in de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Verkeer

De ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen. Het noordelijke deel van het plangebied wordt deels ontsloten via de Rusheuvelstraat en voor een deel via de bestaande wegenstructuur van Mettegeupel, omdat de Verlengde Almstein niet wordt aangesloten op de Rusheuvelstraat. Door de huidige aansluiting op de Rusheuvelstraat voor uitsluitend fietsers te handhaven, wordt eventueel sluipverkeer voorkomen. Het zuidelijke deel wordt ontsloten via de Rooseveltstraat. Er komt geen extra aansluiting op de Koornstraat.

De omwonenden van het plangebied ervaren een verkeersdruk op de omliggende wegen (met name Rusheuvelstraat en Koornstraat). De gemeente heeft een verkeersgeneratieonderzoek (bijlage 8 a en b) laten uitvoeren waar op basis van kengetallen een berekening is gemaakt wat de toename in verkeersbewegingen is op de wegen in de directe omgeving van het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat door ontwikkeling van het plangebied het verkeer gaat toenemen, maar de toename is in verhouding dusdanig laag dat dit nauwelijks invloed heeft op het totaal aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen. De ontwikkeling van het plangebied geeft daarom geen aanleiding om de inrichting van de bestaande wegen in de omgeving aan te passen.

Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein en voor het overige deel in het openbaar gebied binnen het plangebied. Uit het parkeeronderzoek (bijlage 8 a en b) blijkt dat de geldende parkeernormen in acht worden genomen. Het plan legt geen beslag op de parkeercapaciteit in de aangrenzende woonomgeving.

6.2.8 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen zoveel mogelijk voorkomen

dient te worden dat er nieuwe ontwikkelingen ontstaan waarbij kinderen langdurig binnen de magneetveldzone van de bovengrondse hoogspanningslijnen verblijven. Het gaat dus om de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

Midden door het plangebied loopt een 150 kV-lijn. Het RIVM hanteert een indicatieve magneetveldzone van 80 meter waarbinnen geen gevoelige functies opgericht mogen worden. In de bijlage zit een rapport van het adviesbureau Petersburg Consultants B.V. Uit dit rapport volgt dat de magneetveldzone 45 meter is. Op basis van dit rapport wordt de indicatieve magneetveldzone worden verkleind naar 45 meter. Het bestemmingsplan houdt hier rekening mee. Binnen de 45 meter vanaf de hoogspanningslijn zijn geen woningen of andere functies waar kinderen langdurig kunnen verblijven opgenomen. De woningen zijn buiten deze zone gepland.

Binnen de zone zijn wel bestemmingen opgenomen. Het betreffen geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld wordt in de regelingen. De opgenomen bestemmingen sluiten ook uit dat deze gevoelige bestemmingen er kunnen komen.

6.2.9 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Watertoets

In eerste instantie is een digitale watertoets uitgevoerd waaruit blijkt dat er voor de ontwikkeling van dit plangebied geen belangen van het waterschap spelen. Omdat in deze situatie sprake is van een verhardingstoename van ca. 5200 m² in het openbaar gebied dient er volgens de nieuwe Keur van

Waterschap Aa en Maas gecompenseerd te worden. Hierover is overleg gevoerd met het Waterschap Aa en Maas.

Om te kunnen voldoen aan het uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen dient al het regenwater binnen het plangebied geborgen dan wel geïnfiltreerd te worden. Dit betekent dat er conform de actuele rekenregels 312 m³ binnen het plangebied geborgen dient te worden. Hierbij is rekening gehouden met de gevoeligheidsfactor 1,0 voor stedelijk gebied en een compensatie conform de nieuwe Keur van 60mm/m² verhardingstoename. Hiervoor is geen vergunning nodig. Hierbij is er van uitgegaan dat de woningen en de hospice hun eigen regenwater op het eigen perceel infiltreren.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om het regenwater te infiltreren. Als er gekozen wordt voor een bovengrondse infiltratievoorziening volstaat een wadi van 200m lang, 3,5m breed en 0,5m diep. Bij de verdere planuitwerking zal een definitieve keuze gemaakt worden op welke wijze het regenwater zal worden vastgehouden.

Vooralsnog is er van uitgegaan dat de bebouwing op eigen erf het regenwater infiltreert. Afhankelijk van de verdere bouwplanontwikkeling is onder voorwaarden ook een collectieve infiltratievoorziening een mogelijkheid. Bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan zal hierin een definitieve keuze worden gemaakt en worden verantwoord hoe dit regenwater binnen het plangebied zal worden verwerkt.

6.2.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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

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

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere

geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Het bestemmingsplangebied ligt buiten de geluidszone van het industrieterrein Elzenburg – De Geer. De geluidsbelasting vanuit industrielawaai speelt in dit bestemmingsplan dus niet.

Wel heeft het plangebied te maken met wegverkeerslawaaï. Het gaat dan om de geluidsbelasting vanaf de Koornstraat en de Rusheuvelstraat. De Rooseveltstraat en de Verlengde Almstein zijn 30 km/uur wegen. Voor deze wegen hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Op 4 januari 2016 is een akoestisch rapport opgesteld, bijlage 5a. Een akoestisch onderzoek gaat uit van de toekomstige situatie. Daardoor wordt voor het verkrijgen van de verkeersgegevens uitgegaan van een verkeersmodel. Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de op dat moment meest actuele versie van het verkeersmodel (2012). In maart 2017 zijn de verkeersgegevens geactualiseerd aan het meest recente verkeersmodel van de gemeente Oss, zie bijlage 5b. Zichtbaar is dat het verkeersmodel (2015) voor 2025 lagere intensiteiten oplevert dan waar in het akoestisch onderzoek van uit is gegaan (verkeersmodel 2012). Deze verschillen zijn echter dermate minimaal waardoor er geen directe aanleiding is om het akoestisch onderzoek aan te passen.

Uit het akoestische onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt overschreden. Dit geldt voor zowel een aantal woningen als ook de geluidgevoelige hospice. De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt maximaal 59 dB(A).

Gelet op de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer is een hogere grenswaardeprocedure nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voordat een hogere grenswaardenprocedure mag worden gevolgd, moet eerst bekeken worden of het mogelijk is om de geluidsbelasting terug te brengen. Ofwel door maatregelen aan de bron (aanpassingen aan de weg), ofwel door maatregelen in de overdracht (bijvoorbeeld door middel van een geluidsscherm) te treffen. Zoals ook uit het akoestische rapport blijkt, zijn dergelijke maatregelen niet wenselijk. Het treffen van maatregelen stuit op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Daarom wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een hogere grenswaardenprocedure gevolgd. De hogere waarde wordt vastgesteld op 59 dB(A) waarbij een binnenniveau van 33dB(A) is gegarandeerd. Tevens zal als randvoorwaarde worden gesteld dat elke woning een geluidluwe buitenruimte moet hebben. Door het toepassen van gesloten erfscheidingen kan aan deze voorwaarde worden voldaan. Dit past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke geluidnota.

Verder ligt ten noorden van het plangebied een sportpark. Op een afstand van circa 22 meter van de geplande woningen liggen tennisvelden. De VNG hanteert een indicatieve afstand van 50 meter tussen de woningen en het sportcomplex. Daarom is tevens een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanuit de tennisvelden.

Uit dit onderzoek blijkt dat de richtwaarde L_{etm} 50dB met maximaal 6 dB en de L_{max} 65 dB met maximaal 2 dB wordt overschreden. Er is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te kunnen voldoen aan de richtwaarden is het noodzakelijk maatregelen te nemen. In de regels van het plan is als voorwaarde opgenomen dat in elke woning de maximale binnenwaarde van 33 dB moet worden gegarandeerd. Tevens dient een geluidsluwe buitenruimte te worden opgericht en behouden. Door het treffen van deze voorwaarden wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Met deze maatregelen wordt voldaan aan de richtwaarden uit het Activiteitenbesluit.

Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te beoordelen is de geluidbelasting van wegverkeer en sportpark en mede van het hospice gecumuleerd. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 63 dB. Volgens de methode Miedema komt dit neer op een matig omgevingsklimaat.

Voor de geluidbelasting van het sportpark is getoetst op basis van uitgangspunten op basis van de Duitse richtlijn VDI-3770-2002 die voor diverse sportactiviteiten geluidsniveaus beschrijft. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de sportactiviteiten in de huidige omvang een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het gebied met woningbouw. In de regels is de voorwaarde opgenomen dat in elke woning de maximale binnenwaarde van 33 dB moet worden gegarandeerd. Tevens dient een geluidsluwe buitenruimte te worden opgericht en behouden. Op basis van het Activiteitenbesluit, waar het sportpark onder valt, zullen maatwerkvoorschriften worden opgenomen om een hogere geluidbelasting op de nieuwe woningen toe te laten. Hierdoor blijft de geluidruimte van het tennispark ongewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde woningbouw mogelijk is.

6.2.11 Lichthinder

Vanwege de ligging van de nieuw te bouwen woningen nabij het sportpark, is een onderzoek naar lichthinder uitgevoerd. Het onderzoek zit in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat geen onaanvaardbare lichthinder optreedt als aanpassingen worden gedaan aan lichtinstallaties van drie banen van de tennisvereniging. Deze maatregelen moeten bij de uitvoering door de projectontwikkelaar getroffen worden. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De aanpassing aan de lichtinstallaties heeft nog niet plaatsgevonden, zodat in de regels een voorwaarde is opgenomen dat er geen lichthinder mag optreden voor de nieuw te realiseren woningen.

6.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie (§ 6.3.1)

- Natuur (§ 6.3.2)

6.3.1 Archeologie

Archeologie: wettelijk kader

De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Het is in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging op de verbeelding met een dubbelbestemming archeologie (Waarde archeologie) en bijbehorende bestemmingsregels.

Archeologie: bestemmingsplanregels

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

Archeologie plangebied

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het gebied is gelegen aan de noordkant van Oss in een regio die bekend staat als het Maasland. Het gebied wordt gekenmerkt door twee verschillende landschappen: het kleigebied aan de zuidoever van de Maas (de Maaskant) en het daaraan grenzende, zuidelijker gelegen zandgebied (de Heikant). Op de overgang tussen deze zand- naar kleigebieden is de afwatering van de bodem bijzonder gunstig, waardoor men dit gebied van oudsher als zeer geschikte landbouwgronden zag. De voormalige bewoners van dit overgangsgebied hebben vermoedelijk van zowel zand- als kleigronden geprofiteerd, waarbij zij de hoge dekzandruggen gebruikten voor bewoning en akkerbouw en de kleigronden in drogere periodes als weidegronden.

De omgeving van het plangebied kent een lange geschiedenis van grootschalig nederzettingsonderzoek. Voor het plangebied zijn met name de vindplaatsen Oss-Almstein en Oss-Horzak van belang.

Oss-Almstein

In 1995 is door de Faculteit der Archeologie (FdA) van de Universiteit Leiden een opgraving uitgevoerd naar aanleiding van waarnemingen van amateurarcheologen bij de bouw van de woningen ten noordwesten van het plangebied. Deze vindplaats staat bekend onder de naam Oss-Almstein, zie figuur 1.



Figuur 1: reeds uitgevoerd onderzoek rond het plangebied.

Het onderzoek is inmiddels uitgewerkt, maar de publicatie is nog in voorbereiding. Een klein deel van dit onderzoek beslaat het westelijk deel van het plangebied. Bij het onderzoek werden 8 huisplattegronden van het Haps-type gevonden die dateren uit de midden- en late ijzertijd (ca. 325-125 v.Chr.). De vindplaats uit deze periode wordt aan de zuidkant begrensd door een greppel. Naar verwachting loopt het nederzettingsterrein door binnen het plangebied. Direct ten zuiden van de greppel werden alleen enkele spiekers aangetroffen die dateren uit de vroege ijzertijd. Mogelijk kunnen deze worden geassocieerd met de vindplaats Oss-Mettegeupel op ca. 500 m ten noordwesten van het plangebied. Hier werden met name sporen uit de vroege ijzertijd gevonden. Buiten sporen uit de ijzertijd zijn enkele noordwest-zuidoost en noordoost-zuidwest georiënteerde greppels aangetroffen die vermoedelijk dateren uit de late middeleeuwen.

Oss-Horzak

Ook in Oss-Horzak, ten oosten van het plangebied, is onderzoek gedaan door de FdA. De uitwerking van Horzak-Oost is in een vergevorderd stadium. Recente opgravingscampagnes uit 2013 en 2014 zijn al ten dele gepubliceerd. Op de Horzak werd een grootschalig nederzettingssysteem aangetroffen uit zowel de ijzertijd als Romeinse tijd. Het gaat hierbij om een groot aantal huisplattegronden, bijgebouwen en waterputten. Ook werden uit beide periodes uitgebreide greppelsystemen in kaart gebracht. De sporen uit de (late) ijzertijd lopen door tot in het westelijk deel van de Horzak. De resten uit de Romeinse tijd lijken zich te concentreren in het oostelijk deel, maar er zijn ook enkele Romeinse vondsten bekend uit de woonwijk gelijk ten oosten van het plangebied. Hier zijn door amateurarcheologen in de jaren '80 enkele spiekers, waterputten en palenrijen opgetekend en werd een driedelige wijnzeefset gevonden in een waterput.

Overige vindplaatsen

De prehistorische en inheems-Romeinse nederzettingen van de Horzak, Mettegeupel en Almstein zijn niet de enige nederzettingen in de regio van Oss. Bewoning uit deze perioden is ook aangetroffen in Ussen, Schalkskamp en Mikkeldonk. Ook een kleinere opgraving als Oss-IJsselstraat kenden zowel grafmonumenten uit de ijzertijd als bewoningssporen uit de Romeinse tijd. In Oss-Brabantstraat is een cultusplaats gevonden die in de overgangperiode van de late ijzertijd naar de Romeinse tijd wordt gedateerd. Ook zijn in Oss-Ussen meerdere (mogelijke) cultusplaatsen aangetroffen daterend uit de ijzertijd en Romeinse tijd.

Op regionale schaal lijken er clusters van bewoning te bestaan, waartussen een relatief leeg archeologisch gebied ligt. Echter heeft het archeologisch onderzoek in de regio nog geen sluitend beeld kunnen leveren met betrekking tot de landschapsinrichting. Het bestaande beeld is dat van een omvangrijk planmatig ingericht cultuurlandschap, waar een aantal uitgebreide greppelsystemen een significant onderdeel van uitmaken. Het dubbele greppelsysteem uit de late ijzertijd in Oss-Horzak en de greppels die vanaf de nederzetting van Westerveld ver door het landschap te volgen zijn, zijn hier duidelijke voorbeelden van.

Plangebied Mettegeupel-Oost

In het plangebied is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied in verschillende perioden bewoond is geweest. Zo zijn minstens acht gebouwplattegronden, twee waterputten en de overblijfselen van twee erven uit de (late middeleeuwen-) nieuwe tijd aangetroffen. Gezien het grote aantal paalsporen moeten nog veel meer gebouwplattegronden uit verschillende perioden in het plangebied aanwezig zijn. De vindplaats uit de midden- en late ijzertijd die tijdens het project Oss-Almstein is vastgesteld, lijkt zich in oostelijke richting in onderhavig plangebied door te zetten. Uit deze periode zijn diverse paalsporen, kuilen en greppels aangetroffen. In de noordoosthoek van het plangebied is een vindplaats uit de volle en/of late middeleeuwen vastgesteld, bestaande uit in ieder geval één huisplattegrond, paalsporen, kuilen en een waterput. In dit gedeelte bevindt zich ook het erf uit de nieuwe tijd, met bijbehorende sporen. In de zuidoosthoek van het plangebied is een tweede erf uit de nieuwe tijd aanwezig. Tevens is in deze hoek een vindplaats uit de ijzertijd-Romeinse tijd vastgesteld die wordt gevormd door met name wandgreppels van huisplattegronden en paalsporen. In de zuidwesthoek bevindt zich, op basis van met name het aangetroffen aardewerk, een vindplaats uit vermoedelijk de Romeinse tijd die bestaat uit paalsporen en een waterput. Behalve sporen is ook vondstmateriaal aangetroffen. Het gaat om aardewerk, bouwkeramiek, metaal en natuursteen. Met name het aardewerk heeft aangetoond dat bewoning in de ijzertijd, Romeinse tijd, volle en late middeleeuwen en de nieuwe tijd heeft plaatsgevonden.

De fysieke kwaliteit van de vindplaatsen scoort 'midden' tot 'hoog'. Onder een grotendeels intact esdek zijn antropogene sporen en vondsten uit verschillende perioden aangetroffen. Plaatselijk zijn de sporen (licht) verstoord door ploeg- en landbouwactiviteiten. De fysieke kwaliteit van de sporen is echter redelijk tot goed te noemen, ze zijn goed leesbaar in het vlak en in doorsnede. Ook het vondstmateriaal is redelijk tot goed geconserveerd.

De inhoudelijke kwaliteit scoort 'hoog'. In het noorden van Oss hebben weliswaar verschillende archeologische onderzoeken plaatsgevonden, maar de resultaten van onderhavig onderzoek leveren nieuwe inzichten op. Zo loopt de vindplaats Almstein uit de midden- en late ijzertijd door in het huidige plangebied en kan de nederzetting uit deze periode verder worden vastgelegd en bestudeerd. Vindplaatsen uit de middeleeuwen zijn in Oss nog nauwelijks bekend. Alleen in het onderzoek Oss-Horzak zijn, in vergelijking met oudere perioden, slechts enkele plattegronden bekend uit de middeleeuwen. Project Oss-Begijnenstraat, 500 m ten zuidwesten van het plangebied, heeft aangetoond dat ook hier in de (vroeg-) volle en late middeleeuwen bewoning heeft plaatsgevonden. Delen van huisplattegronden, maar met name waterputten zijn hier het bewijs van. Een duidelijk beeld van een erf of een complete gebouwplattegrond is echter niet verkregen. Onderzoek naar de middeleeuwse vindplaats in het plangebied zou daarom nieuwe inzichten over bewoning in deze periode kunnen opleveren. Ook vindplaatsen uit de nieuwe tijd zijn in Oss, en zelfs in een bredere context in Brabant, nog maar weinig onderzocht. Archeologisch onderzoek naar de erven in het plangebied kan daarom kenniswinst opleveren en kan nieuw licht werpen op de inrichting van deze erven. Omdat ook een middeleeuwse vindplaats in het plangebied aanwezig is, kan mogelijk ook nagegaan worden of deze bewoning voorafgaat aan het erf in de nieuwe tijd. De vindplaatsen uit de ijzertijd-Romeinse tijd en de Romeinse tijd in de zuidelijke helft van het plangebied scoren 'midden' op inhoudelijke kwaliteit. Nederzettingen uit deze periode zijn op diverse locaties in het noorden van Oss aangetroffen. Omdat in de regio nog geen sluitend beeld betreffende de landschapsinrichting bekend is, kan verder archeologisch onderzoek hieraan bijdragen. Momenteel bestaat het beeld dat het landschap planmatig is ingericht waar uitgebreide greppelsystemen onderdeel van uit maken.

Op basis van de voorlopige waardering kan vastgesteld worden dat de vindplaatsen behoudenswaardig zijn en de hoge archeologische verwachting voor het gehele plangebied gehandhaafd blijft. Het voorlopig advies van BAAC bv is om de vindplaatsen te beschermen middels behoud in-situ. Het plangebied wordt echter bebouwd. Daarom dient een archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door middel van een opgraving (behoud ex-situ). Dit houdt in dat een opgraving dient te worden uitgevoerd in zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het plangebied, daar waar nieuwbouw komt. De verwachting is dat de sporen zich ook doorzetten in de niet onderzochte tussenliggende strook, ter hoogte van de hoogspanningsleiding. Ondanks dat geen muurwerk is aangetroffen, dient bij een eventueel vervolgonderzoek wel rekening gehouden te worden met het feit dat muurwerk aanwezig kan zijn ter plaatse van de 19e eeuwse erven. De waardering van de vindplaats is gebaseerd op wat er in deze fase bekend is. Het onderzoek moet nog verder uitgewerkt worden, waarbij nieuwe gegevens naar voren kunnen komen die de waardering van de vindplaats beïnvloeden. Tijdens de uitwerking kan de waardering van de vindplaats dus nog genuanceerd of verfijnd worden. De opgravingen vinden plaats voordat de woningen worden gerealiseerd. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' blijft daarom ter bescherming van de waarden in de gronden op het plangebied rusten.

6.3.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het 'nee, tenzij' principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. In sommige gevallen dient voor een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing bij het ministerie te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt alleen verleend, als aangetoond wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten.

In het kader van dit bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd. Deze quickscan zit in de bijlagen (bijlage 7). Uit de quickscan blijkt dat geen aanvullende onderzoeken of ontheffingen nodig zijn. Wel geldt de zorgplicht ten aanzien van vogels en zoogdieren, inhoudende dat werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden in de periode van half februari tot eind augustus.

Vanwege de mogelijke vaste vliegroutes van vleermuizen, is aanvullend onderzoek naar vleermuizen alleen nodig indien er door de kap van bomen gaten vallen in de bomenrij groter dan 20 meter tussen de kronen, aan de zuidkant van het terrein. Voor dit plan is behoud van de bomen aan de zuidkant uitgangspunt. Een aanvullend onderzoek is daarom niet nodig.

Concluderend zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor dit plan.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

In paragraaf 5.1.2. is ingegaan op de regelgeving rondom kostenverhaal. Zoals daarin is aangegeven, is kostenverhaal verplicht voor zover een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. Voor dit bestemmingsplan is kostenverhaal geregeld door middel van een anterieure overeenkomst. Omdat het kostenverhaal op deze manier geregeld is, is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet verplicht.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 april 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 april 2016 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en in de Staatscourant. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Hiervan is gebruik gemaakt. Het eindverslag van deze inspraak is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn bij brief van 20 april 2016 de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het Waterschap en de Veiligheidsregio hebben gereageerd op het plan. Deze reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

9.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 november 2016 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 9 november 2016 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 zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.