

Bestemmingsplan Berghem Dorp - 2015

Toelichting

Bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015

Vaststelling

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	11
2.3	Functionele karakteristiek	12
2.4	Wonen	12
2.5	Verkeer en parkeren	13
2.6	Water en Groen	13
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	15
3.1	Beoogde situatie	15
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	15
3.3	Functionele karakteristiek	22
3.4	Wonen	22
3.5	Verkeer en parkeren	23
3.6	Groen en water	23
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Regels	25
Hoofdstuk 5	Beleidskader en programma	31
5.1	Wettelijk kader	31
5.2	Rijksbeleid	32
5.3	Provinciaal beleid	35
5.4	Gemeentelijk beleid	37
Hoofdstuk 6	Verantwoording	43
6.1	Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2012	43
6.2	Milieu- en omgevingsaspecten	51
6.3	Waarden	55
6.4	Defensie	58
6.5	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	58
Hoofdstuk 7	Handhaving	59
7.1	Beleidskader	59
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	59
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	60
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	61
8.1	Conserverend karakter	61
8.2	Nieuwe ontwikkelingen	61
8.3	Conclusie	62
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
9.1	Inspraak en vooroverleg	63
9.2	Zienswijzeprocedure	64

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Berghem Dorp – 2015

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

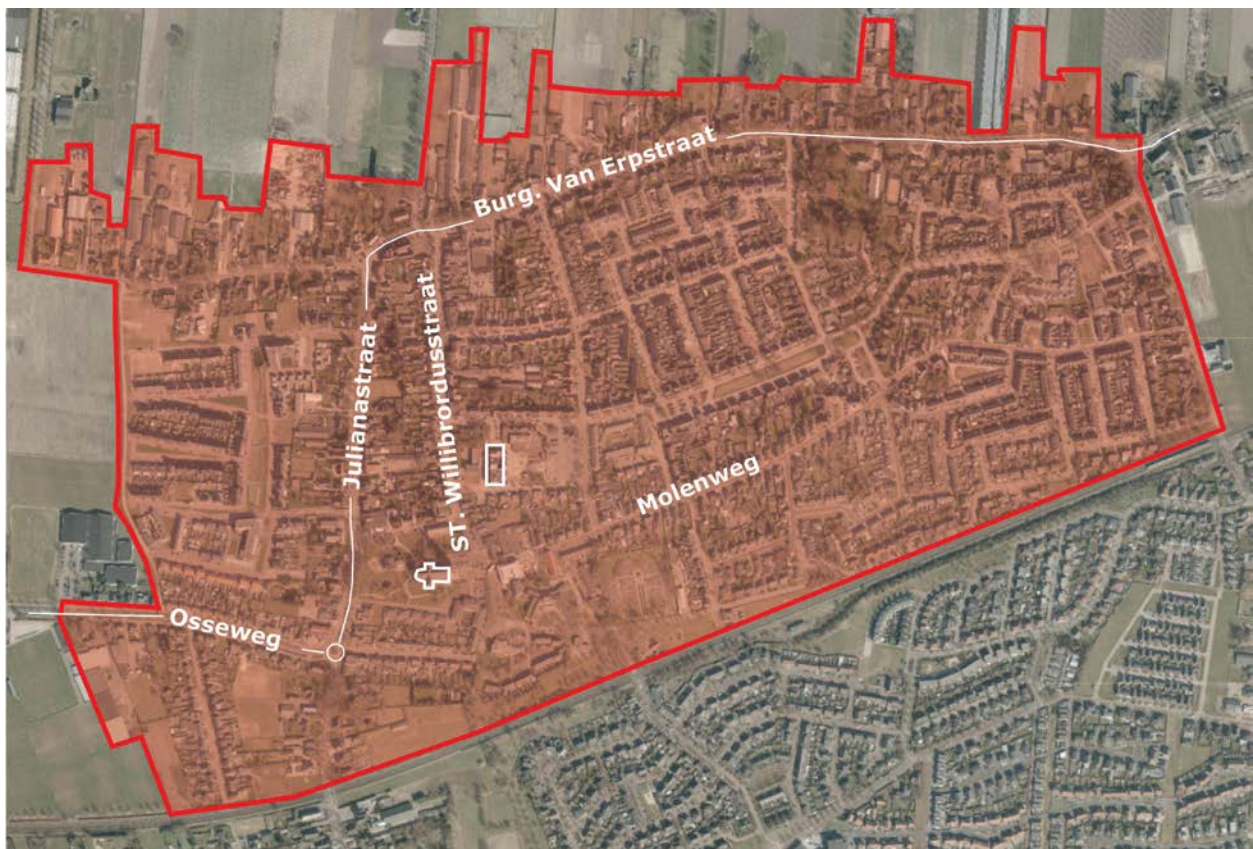
Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor Berghem Dorp.

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

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van afwijkingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

1.2 Begrenzing plangebied

Bij het begrenzen van het plangebied is de plangrens van het bestemmingsplan “Berghem Dorp Integrale herziening” als uitgangspunt genomen. Een vergelijking met de bestaande ruimtelijke situatie heeft tot aanpassing van deze plangrens geleid.



plangebied Berghem Dorp - 2015

Met name aan de noordzijde is de grens tussen het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Berghem Dorp op plaatsen enigszins verlegd.

Ook is de nieuwbouwbuurt 't Reut aan het plangebied toegevoegd. Bestemmingplan "t Reut" is vastgesteld in 2006 en de buurt is inmiddels nagenoeg volledig gerealiseerd. Ook het plangebied van bestemmingsplan "Berghem Centrum – 2009" is omwille van de samenhang aan het plangebied toegevoegd.

Kortom, het plangebied omvat het dorp (het zogenaamde stedelijk gebied) van Berghem, ten noorden van het spoor.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan "Berghem Dorp – 2015" gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Berghem-Dorp	19-11-1970
Berghem Dorp Integrale herziening	15-12-2005
Berghem Centrum - 2009	11-02-2010
Berghem Dorp partiële herziening	11-11-2010
't Reut	23-02-2006
Buitengebied Oss 2010	01-07-2010

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Berghem is ontstaan op een hogere plek in het landschap". De naam "Berghem" is samengesteld uit de woorden "berga" en "haima" of "heim", die respectievelijk "berg" en "woonplaats" betekenen.

Berghem ligt in het overgangsgebied van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden (onderdeel van het Maashorstgebied) naar de rivierklei van de Maasvallei in het noorden. Dit verklaart de grote verschillen tussen het landschap aan de noordzijde en de zuidzijde van het dorp. Ten zuiden van het dorp een kleinschalig landschap bestaande uit bossen, kleine akker- en weidepercelen met veel bomen en houtwallen, ten noorden van het dorp een grootschalig, open polderlandschap.

Het dorp heeft zich van oorsprong ontwikkeld langs enkele doorgaande wegen. Lange tijd groeide Berghem 'kavel voor kavel' door uitbreiding en verdichting van de bebouwingslinten en bebouwingsclusters aan deze wegen.

Belangrijk voor de contacten met de buitenwereld was natuurlijk de aanleg van verharde wegen of "kunstwegen", zoals ze toen genoemd werden, van klinkers of grint. In 1856 kwam de provinciale weg Oss - Herpen gereed. De route Osseweg – Julianastraat – Burgemeester Van Erpstraat werd daardoor de belangrijkste route binnen Berghem. Dit bebouwingslint verdichtte zich dan ook het meest, samen met de parallel aan de Julianastraat gelegen Sint Willibrordusstraat.

Later kregen de uitbreidingen een grootschaliger karakter. De ruimte tussen de bebouwingslinten en het spoor werd langzaam maar zeker ingevuld met planmatig opgezette, naoorlogse woonbuurten.

Nog later, na de jaren negentig is de 'sprong' over het spoor genomen en is de kern Berghem in zuidelijke richting uitgebreid.

Deze ontwikkeling is duidelijk zichtbaar op navolgende uitsneden uit topografische kaarten, die een beeld geven van de ontstaansgeschiedenis van Berghem vanaf 1928.



historische ontwikkeling Berghem

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

De structuur van Berghem is een samensmelting van oud en nieuw. De oorspronkelijke wegenstructuur is in belangrijke mate nog aanwezig. Een aantal paden en wegen is door de uitbreiding van het dorp en door het terugbrengen van het aantal spoorwegovergangen verdwenen.

De historische wegen (Osseweg, Julianastraat, Burg. Van Erpstraat, Spaanderstraat, Hoessenboslaan, Kerkstraat, St. Willibrordusstraat en Molenweg) zijn nog duidelijk te herkennen. Door het slingerende wegenverloop, de verspringende rooilijn en de aanwezigheid van historische bebouwing en oude bomen onderscheiden deze wegen zich duidelijk van de aangrenzende woonstraten.

De oorspronkelijke structuur is aangevuld met particulier gebouwde, vrijstaande woningen. Daarnaast heeft er een uitbreiding van de kern plaatsgevonden. Eerst is met veelal projectmatige woningbouwprojecten de ruimte tussen de bebouwingslinten en het spoor opgevuld. Er is veelal gebouwd volgens de stedenbouwkundige principes/modes van het moment. Dit heeft geresulteerd in een aaneenschakeling van verschillende buurtjes met een eigen uitstraling en sfeer.

Daarna is de uitbreiding van de kern aan de zuidzijde van het spoor gezocht. Met de ontwikkeling van Piekenhoef is de omvang van het deel ten zuiden van het spoor nagenoeg even groot geworden als de oude bebouwde kern ten noorden van het spoor.

Recentelijk is aan de westzijde van de kern, tussen Spaanderstraat en Osseweg de nieuwbouwbuilt 't Reut gerealiseerd. Met deze uitbreiding van de kern naar de westzijde is de historische kern weer wat centraler binnen het dorp komen te liggen.



ruimtelijke structuur Berghem

2.3 Functionele karakteristiek

Berghem beschikt niet over een duidelijk begrensd centrum. De centrumvoorzieningen liggen verspreid aan de historische linten. Met de ontwikkeling van Berghem-Centrum is ingezet op een versterking van het centrumgebied van Berghem. Aan de Sint Willibrordusstraat, tussen de kerk en het nieuwe gemeenschapshuis de Berchplaets wordt een verdere concentratie van centrumfuncties nagestreefd. Veel niet-woonfuncties hebben een plek in de historische linten. Detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke functies en bedrijven zijn hier tussen de woonbebouwing terug te vinden. Aan de noordzijde van de bebouwde kern, aan de Spaanderstraat en de Burg. Van Erpstraat, zijn relatief veel (agrarische) bedrijven gevestigd.

De rest van het plangebied bestaat voor het grootste deel uit monofunctionele woonbuurten. Er wordt gewoond, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Centraal binnen het woongebied aan de Wilhelminasingel is in het verleden op de koppen van het groengebied een klein subcentrum gerealiseerd.

2.4 Wonen

Bevolking

Het aantal inwoners binnen Berghem Dorp bedraagt circa 4.250. Dit is 5% van het totale aantal inwoners van de gemeente Oss.

De leeftijdsopbouw in Berghem Dorp wijkt bij een aantal groepen enigszins af van het gemiddelde voor dezelfde groepen in Oss. De leeftijdsgroep tot 20 jaar is in Berghem Dorp met 22% vergelijkbaar met het gemiddelde voor de gemeente Oss. De leeftijdsgroep 20 tot 64 jaar is in Berghem Dorp iets kleiner dan het gemeentelijke gemiddelde (58% versus 60%). De leeftijdsgroep vanaf 65 jaar is in Berghem Dorp met 20% relatief wat groter dan in geheel Oss (18%).

Huishoudensamenstelling

Het percentage huishoudens zonder kinderen bedraagt in Berghem Dorp 61%, waarvan 24% alleenstaanden en 37% huishoudens van 2 personen.

Woningvoorraad

In het plangebied staan ca. 1.750 woningen. Dit is ongeveer 5% van het totale aantal woningen in de gemeente Oss (ca. 36.000). Deze woningen kunnen worden onderscheiden naar bouwjaar, naar beheervorm en woningtype.

Slechts 8% van de woningen is gebouwd voor 1940. Na de Tweede Wereldoorlog kwam de woningbouwproductie flink op gang. Ongeveer 27% van de woningen is gebouwd in de periode 1940-1969 en circa 48% in de periode 1970-1999. De resterende 17% is gebouwd in de 21^e eeuw.



eigendom Stichting Mooiland / huurwoningen

Wat beheervorm betreft is ca 35% huur en 65% koop. Het aandeel huur is opvallend hoog, vergelijkbaar met de stad Oss. Dit terwijl het aandeel huurwoningen in dorpskernen over het algemeen juist veel kleiner is dan in de stad. Het merendeel van de huurwoningen in Berghem Dorp is in eigendom bij Stichting Mooiland. De huurwoningen zijn veelal op een paar plekken geconcentreerd in Berghem Dorp zoals op nevenstaande afbeelding zichtbaar is. Het betreft delen van de planmatig gerealiseerde woonbuurten.

Het overgrote deel van de woningvoorraad in Berghem Dorp (90%) bestaat uit eengezinswoningen. Een tiende deel van de woningen betreft meergezinswoningen (en overige woonvormen).

De eengezinswoningen kunnen verder worden onderverdeeld in vrijstaande woningen (24%), tweekappers/geschakelde woningen (25%) en rijwoningen (40%).

Woningbezetting

De gemiddelde woningbezetting in Berghem Dorp bedraagt ongeveer 2,4. Voor de gemeente Oss is dit gemiddelde 2,3. De verwachting is dat de gemiddelde woningbezetting in de toekomst nog licht zal dalen.

2.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De oorspronkelijke wegenstructuur is in Berghem grotendeels behouden gebleven. Deze historisch gegroeide structuur is aangevuld met planmatig ingerichte woonbuurten en de daarbij behorende stratenpatronen.

De Osseweg, Julianastraat en Burg. Van Erpstraat vormt nog altijd de belangrijkste doorgaande route. Aan de westzijde sluit de Osseweg aan op de N329, die een directe verbinding vormt met het rijkswegennet (A50 en A59 via knooppunt Paalgraven). De Burg. Van Erpstraat vormt in oostelijke richting een aansluiting op de kern Herpen en aansluiting op de A50 (op-/afrit Ravenstein).

Ook de Zevenbergseweg is belangrijk voor de ontsluiting van de kern. De Spaanderstraat heeft geen functie meer voor het doorgaande autoverkeer. Deze straat heeft nu vooral voor (brom)fietsers een belangrijke betekenis als directe verbinding met Oss en bedrijventerrein De Geer.

Alle overige straten binnen het plangebied zijn gekarakteriseerd als woonstraten en erftoegangswegen. Deze straten hebben primair een verblijfsfunctie.

Parkeren

Bij de verkeer aantrekkende voorzieningen zijn parkeervoorzieningen aangelegd. Het gaat dan met name om de pleinen bij de kerk en het gemeenschapshuis in het centrumgebied.

In de woongebieden wordt geparkeerd op eigen terrein en in de openbare ruimte. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt op het eigen perceel geparkeerd. Voor de aaneen gebouwde (rij)woningen zijn veelal parkeervoorzieningen aangelegd in de openbare ruimte.

2.6 Water en Groen

Groen

De historische routes in Berghem worden veelal ondersteund door laanbomen van enige omvang. Het park rondom de kerk en pastorie aan de Julianastraat vormt een bijzonder groen element in de ruimtelijke structuur.

In de woonbuurten is over het algemeen echter niet al te veel groen aanwezig. Aan de Wilhelminasingel en Clausstraat, centraal binnen het woongebied, liggen enkele langwerpige groenstroken in elkaars verlengde. Hier zijn ook een aantal speelvoorzieningen aangelegd. Verder ligt aan de zuidzijde, tussen de woonbebouwing en het spoor, nog een groene 'reststrook'. In deze strook is een kinderboerderij en een parkje aangelegd. Het overige deel wordt gebruikt als hobbyweide.

In de nieuwe woonbuurt 't Reut vormt het groen een onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. De woningen zijn gesitueerd rondom een grote, centrale groenplek en kleinere, wigvormige groenplekken.

Water

Binnen het plangebied liggen geen grote, structurerende waterlopen. Ook is er geen oppervlaktewater van enige betekenis aanwezig. Wel liggen er een paar sloten die van belang zijn voor de afwatering van het gebied.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die gehanteerd zijn in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan “Berghem Dorp – 2015” is een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande, legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt.

Dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan wil niet zeggen dat de huidige situatie wordt ‘bevroren’. Beperkte ‘ontwikkelingen’ (zoals uitbreiding van de bebouwing, aan huis gebonden activiteiten, beperkte functieveranderingen) zijn binnen de bestemmingen over het algemeen gewoon mogelijk.

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn bovendien nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor een deel gaat het om ontwikkelingen (bijvoorbeeld de bouw van nieuwe woningen) die al in eerdere bestemmingsplannen zijn mogelijk gemaakt, maar nog niet tot ontwikkeling zijn gekomen. Voor een deel zijn het geheel nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Betreffende ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf beschreven. Om medewerking te kunnen verlenen aan een ontwikkeling dient door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing te worden overgelegd. Ook wenst de gemeente vooraf contractuele afspraken met de initiatiefnemer vast te leggen in een overeenkomst. Als de ruimtelijke onderbouwing akkoord is bevonden en contractuele afspraken zijn vastgelegd wordt de ruimtelijke ontwikkeling rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Indien dit niet het geval is wordt voor de ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze op een later tijdstip alsnog mogelijk te maken.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

3.2.1 Behoud ruimtelijke karakteristiek

De bestaande ruimtelijke structuur van Berghem blijft grotendeels onveranderd. Op een aantal plaatsen zijn wel ontwikkelingen voorzien maar dit heeft over het algemeen weinig gevolgen voor de ruimtelijke structuur.

In Berghem Dorp is een duidelijk onderscheid tussen de historisch gegroeide bebouwingslinten en de later ontwikkelde woonbuurten.

De historische linten vormen duidelijk herkenbare, ruimtelijke eenheden binnen het dorp. Een grote variatie in bebouwingstypen uit verschillende perioden, wisselende rooilijnen, veel variatie in perceelgrootte en onbebouwde plekken met doorzichten zijn enkele karakteristieke elementen.

In de woonbuurten waarmee de onbebouwde ruimten tussen deze bebouwingslinten later zijn opgevuld, is sprake van veel minder variatie. Volgens de geldende stedenbouwkundige en architectonische principes zijn hele straten in één keer gerealiseerd.

Hierdoor is het plangebied zo divers dat het bepalen van de maatvoering op perceelniveau de aangewezen manier is om de specifieke kwaliteiten van de verschillende gebieden te behouden. De bouw mogelijkheden worden om deze reden aangeduid op de verbeelding door middel van bouwvlakken. Bij de meeste woningen worden uitbreidingsmogelijkheden geboden. Dit zal veelal aan de achterkant van het bestaande hoofdgebouw zijn. Het is echter ook voorstelbaar dat op bepaalde percelen juist een uitbreiding van het hoofdgebouw naar de zijanten toe wordt geboden. Dit zal op perceelniveau worden afgewogen. Bij deze afweging wordt rekening gehouden met de omvang en vorm van het perceel, het gewenste straatbeeld en het belang van eigenaren van aangrenzende percelen.

3.2.2 Bestaande ontwikkelingen

Directe bouwmogelijkheden die reeds mogelijk zijn gemaakt in geldende bestemmingsplannen (maar nog niet zijn gerealiseerd) en niet benutte wijzigingsbevoegdheden uit geldende bestemmingsplannen, zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Het betreft:

Berghem-Centrum

In 2010 is het bestemmingsplan “Berghem-Centrum 2009” door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan was het faciliteren van de doorontwikkeling van de centrumvoorzieningen in Berghem, passend bij de groei van Berghem door de bouw van circa 2000 woningen tot 2020. In het plan is een inhoudelijke fasering opgenomen in de vorm van verschillende wijzigingsbevoegdheden. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen omdat de ruimtelijke en functionele mogelijkheden nog in ontwikkeling waren.

Het programma van Berghem Centrum is opgedeeld in vier gebieden, te weten, noordzijde centrum, middendeel centrum, zuidelijk deel en westelijk deel.

Inmiddels is aan de noordzijde het multifunctioneel centrum de Berchplaets gerealiseerd. Met de verplaatsing van de Albert Heijn-supermarkt naar dit deelgebied wordt een wijzigingsbevoegdheid toegepast die in het bestemmingsplan “Berghem-Centrum 2009” is opgenomen. Deze wijziging moet in overeenstemming zijn met het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan heeft naast een basisvariant een alternatieve variant, zie onderstaande afbeelding.



Stedenbouwkundig plan Berghem Centrum, alternatieve variant

De overige programma's zien er als volgt uit:

- Zuidelijk deel:
Het zuidelijk deel omvat de Sint Willibrordusstraat, Molenweg en Kloosterstraat. Het medisch centrum is reeds gerealiseerd in de voormalige basisschool. In het gebouw van de kleuterschool is inmiddels de realisatie van een paar woningen voorzien. Het woonzorgcentrum Wilberthof wordt gehandhaafd.
- Middendeel:
Het middendeel bestaat uit de Sportstraat, Sint Willibrordusstraat, Molenweg en een nieuwe ontsluiting. De plannen voor dit gebied liggen nog niet vast. Uitgangspunt is dat de bebouwing op de hoek Sint Willibrordusstraat en Molenweg behouden blijft en dat de overige bebouwing gesloopt wordt. Voor het hoekpand is horeca (grandcafé/restaurant) en/of een bedrijf voorzien. Daarnaast kunnen winkels en appartementen worden toegevoegd. In het alternatief plan in afbeelding 3.2 is te zien dat aan de achterzijde van de huidige winkelwand langs de Willibrordusweg een doorgang met parkeren is gerealiseerd. Ook de bebouwingscontouren na herstructurering zijn opgenomen. De te realiseren bebouwing is dus kleiner dan het bestemmingsvlak.
- Westelijk deel:
De bestaande situatie aan de Pastoor van Teteringenstraat blijft vooralsnog gehandhaafd. Het noordelijk en middendeel worden eerst ontwikkeld, het westelijk deel kan eventueel daarna aan bod komen.

De realisatie van multifunctioneel centrum de Berchplaets en de verplaatsing van supermarkt Albert Heijn hebben een vliegwiel functie voor de overige programmaonderdelen van het centrumplan. Door verplaatsing van supermarkt Albert Heijn, komt het oude pand vrij. Op deze locatie is een herontwikkeling voorzien voor toevoeging van een tweede publiekstrekker in de dagelijkse of niet-dagelijkse sector. De omvang van de nieuwbouw in de plannen is ongeveer 82 woningen, waarvan 62 appartementen in meerdere prijsklassen.

Deze ontwikkeling is in het bestemmingsplan "Berghem-Centrum" (vastgesteld 11-02-2010) juridisch mogelijk gemaakt. De regeling uit dit bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheden is overgenomen in het bestemmingsplan "Berghem Dorp – 2015" om de verdere ontwikkeling van het centrum mogelijk te maken.

De plantoelichting uit het bestemmingsplan "Berghem Centrum – 2009" is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Julianastraat 12

In het bestemmingsplan "Berghem-Dorp Integrale herziening" is voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van een extra woning op het perceel. Deze wijzigingsbevoegdheid is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Julianastraat 13a-e

Op het perceel aan de Julianastraat stond in het verleden een autogarage met tankstation. Dit bedrijf is gesaneerd. Ter plaatse zijn vijf nieuwe grondgebonden woningen voorzien. Deze ontwikkeling is juridisch geregeld in het bestemmingsplan "Berghem Dorp Integrale herziening" (vastgesteld 15-12-2005). Het perceel ligt momenteel braak, het woningbouwplan is nog niet gerealiseerd.

Osseweg 47

In het bestemmingsplan "Berghem-Dorp Integrale herziening" is voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. De wijzigingsbevoegdheid is in dit bestemmingsplan overgenomen.

St. Willibrordusstraat 19-21

Op een binnenterrein aan de St. Willibrordusstraat was een aannemersbedrijf gevestigd met opslag in de openlucht en in een aantal loodsen. Voor het langwerpige binnenterrein is een invulling met veertien patiowoningen voorzien. In het bestemmingsplan “partiële herziening Berghem Dorp” (vastgesteld 11-11-2010) is deze ontwikkeling juridisch geregeld. Het bedrijfsterrein is nog niet gesaneerd, het woningbouwplan is nog niet ontwikkeld.

Wilhelminasingel 14-18

Voor deze panden is in het bestemmingsplan “Berghem-Dorp Integrale herziening” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande functie om te kunnen zetten in de bestemming woondoeleinden. Deze wijzigingsbevoegdheid is in dit bestemmingsplan overgenomen.

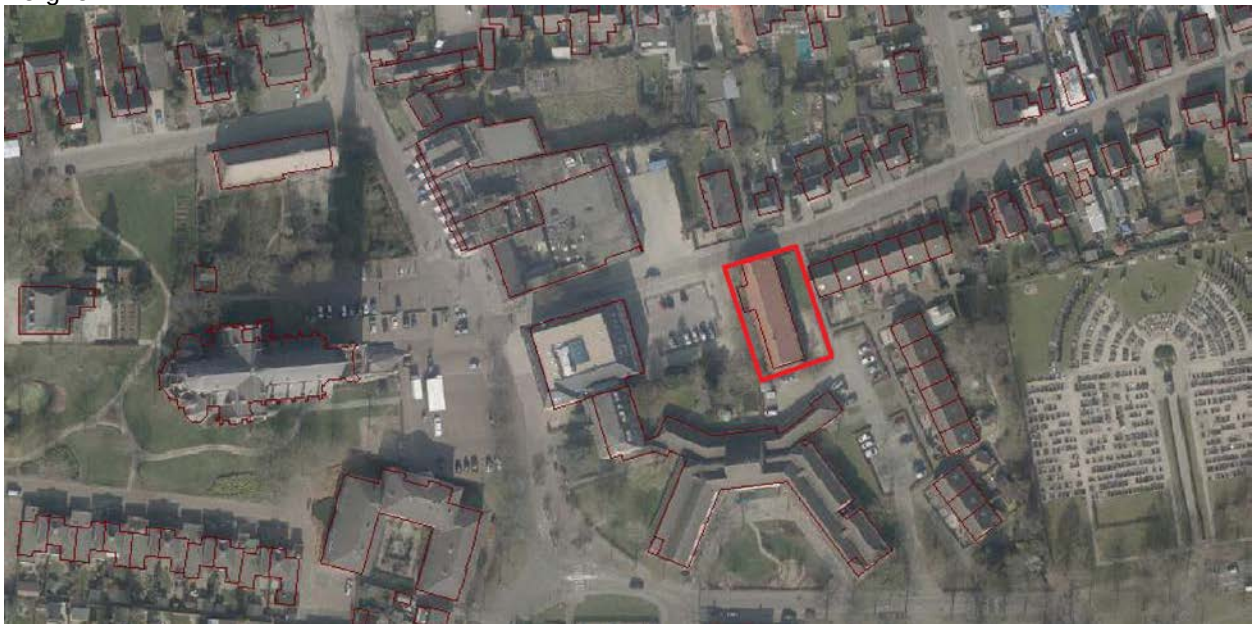
3.2.3 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied van dit overwegend conserverende bestemmingsplan worden op een aantal plaatsen ook nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ruimtelijke onderbouwingen (inclusief deelonderzoeken) waarin betreffende ontwikkelingen worden beschreven, zijn opgenomen in de bijlagen. Ook wordt in het bestemmingsplan op een aantal locaties geanticipeerd op mogelijke, toekomstige ontwikkelingen middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Deze (mogelijke) ontwikkelingen worden in deze paragraaf beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht.

Molenweg 4a

Aan de Molenweg, achter het nieuwe gezondheidscentrum, staat de voormalige kleuterschool van Berghem.



Het voornemen is om dit bestaande gebouw te verbouwen tot vier woningen.

Dit plan is in het bestemmingsplan doorvertaald. Voor het perceel zijn de bestemmingen ‘Wonen-Rij’ en ‘Tuin’ opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Spaanderstraat 120

Aan het historische bebouwingslint van de Spaanderstraat ligt een langgerekt bedrijfsperceel. Achter op het perceel staat een loods. Op het onbebouwde voorterrein worden voertuigen gestald.



Het voornemen is om op betreffend perceel een vrijstaande woning te bouwen in aansluiting op de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint. De bedrijfsbestemming zal worden beëindigd. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Dit plan is in het bestemmingsplan doorvertaald. Voor het perceel zijn de bestemmingen 'Wonen-Vrijstaand' en 'Tuin' opgenomen. De grootte en de situering van de woning zijn met een bouwvlak vastgelegd. De ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Veldstraat 2a

Aan de Burgemeester Van Erpstraat, op de hoek met de Veldstraat, staat een gebouwencomplex met een gemengde bestemming. Er zitten winkels, kantoren en dienstverlenende bedrijven in het complex. De meeste functies zijn gericht op de Burgemeester Van Erpstraat. Enigszins verscholen, aan de Veldstraat, zit een verloskundige praktijk.

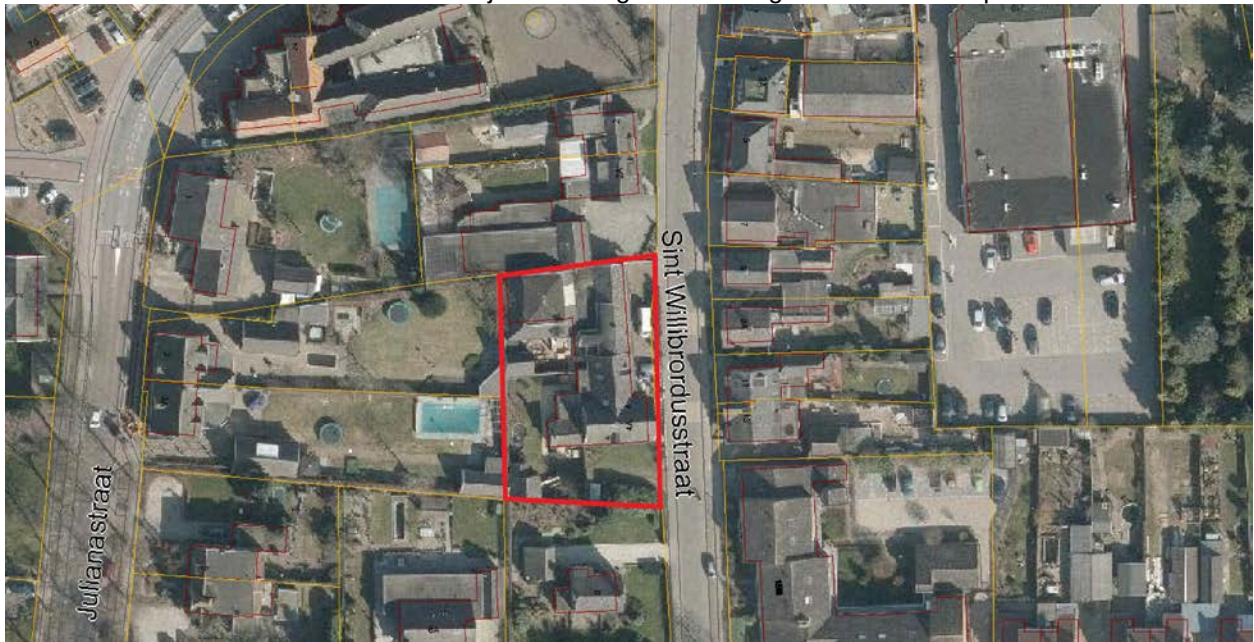


Het voornemen is om de commerciële ruimte om te zetten in een woning.

Dit plan is in het bestemmingsplan opgenomen. De locatie krijgt een woonbestemming. De ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

St. Willibrordusstraat 4

De St. Willibrordusstraat is één van de oude bebouwingslinten van Berghem. Naast wonen komen hier ook andere functies voor. Met name nabij de kruising met de Burgemeester Van Erpstraat.



Het voornemen is om de grote, karakteristieke boerderij te splitsen om een tweede woning te realiseren. Dit plan is in het bestemmingsplan opgenomen. Verder wordt de bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan “Berghem-Dorp Integrale herziening” omgezet in een gemengde bestemming om een eventuele verandering van functie mogelijk te maken. De ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

St. Willibrordusstraat – Kapelaan Kitslaarstraat

Op de hoek St. Willibrordusstraat-Kapelaan Kitslaarstraat waren vroeger de medische en maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd, zoals huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk, fysiotherapie etc.. Deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt. De zorgfuncties zijn nu geconcentreerd in het gezondheidscentrum aan de zuidzijde van het centrumgebied.



Het voornemen is om op de vrijgekomen locatie op de hoek St. Willibrordusstraat - Kapelaan Kitslaarstraat een supermarkt met een paar dagwinkels met bovengelegen appartementen te realiseren. Een deel van het bouwplan is direct mogelijk op basis van het bestemmingsplan "Berghem-Centrum – 2009". Voor het andere deel van het bouwplan moest het bestemmingsplan "Berghem-Centrum – 2009" echter nog worden gewijzigd.

Dit plan is in het bestemmingsplan opgenomen. De locatie krijgt een bestemming Centrum – 1. . De ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Zevenbergseweg 2-2a

Achter de woningen nr. 2 en 2a aan de Zevenbergseweg ligt een groot onbebouwd terrein. Het terrein ligt ingesloten tussen de bebouwing aan de Vossenbosstraat, de Osseweg en de Zevenbergseweg.



Het voornemen is om op dit terrein een woonhofje met 15-20 woningen te realiseren.

Dit plan is in het bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op korte termijn is er namelijk nog geen behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie. Er zijn andere locaties in Berghem waar nog gebouwd kan worden, deze hebben een hogere prioriteit.

De ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

3.3 Functionele karakteristiek

De gemeente voert ten aanzien van voorzieningen een concentratiebeleid in Berghem. De belangrijkste reden hiervoor is dat een geconcentreerd winkelgebied meer potenties heeft dan verspreid liggende vestigingen.

Er is gekozen voor concentratie en uitbreiding van winkelvoorzieningen in en bij het bestaande centrum, een en ander zoals beschreven in paragraaf 3.2.2 en in de bijlage met de plantoelichting uit bestemmingsplaats "Berghem-Centrum 2009". Het betreft het gedeelte tussen het kerkplein en het nieuwe plein bij gemeenschapshuis De Berchplaets. Om het levendige karakter van dit deel van het plangebied te behouden en te versterken, heeft dit deel de bestemming "Centrum" gekregen, een bestemming waarbinnen diverse functies mogelijk zijn. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van functies mogelijk.

Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking geldt een verantwoordingsplicht voor de nieuwe detailhandel, die een bestemmingsplan mogelijk maakt. Deze verantwoording is opgenomen in paragraaf 6.1.8.

In de bebouwingslinten en de woongebieden (waaronder ook 't Reut en Piekenhoef) worden geen nieuwe detailhandelsvestigingen toegestaan. Concentratie van centrumvoorzieningen wordt verder versterkt door de verplaatsing van verspreid liggende winkels naar het centrum. De winkelbestemmingen in woongebieden worden omgezet als er geen winkel (meer) aanwezig is.

In de bebouwingslinten komt naast wonen op diverse plekken een grote verscheidenheid aan functies voor. Deze functies zijn positief bestemd. Met een gemengde bestemming wordt een zekere flexibiliteit geboden om van functie te veranderen. Omschakeling naar een centrumfunctie (zoals detailhandel en horeca) is hier niet mogelijk.

Voor het overige gedeelte is het plangebied hoofdzakelijk een woongebied. Belangrijk uitgangspunt bij de integrale herziening van het bestemmingsplan is dat bedrijvigheid, detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke functies op grond van uitstraling (publieks- en verkeeraantrekkende werking) en huidig beleid niet thuishoren in een woongebied. Er zijn in het bestemmingsplan daarom geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van dergelijke functies in woongebieden opgenomen. Voor zover deze andere functies dan wonen nu reeds worden uitgeoefend, zijn deze positief bestemd.

3.4 Wonen

Dit bestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan. De bestaande bouwmogelijkheden uit geldende bestemmingsplannen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. In totaal betreft het ongeveer 110 woningen, waarvan 62 appartementen. Voor een deel is reeds vastgelegd welk type woningen gebouwd moeten worden, voor een deel staat dit nog enigszins open. Daarnaast worden in dit bestemmingsplan slechts een beperkt aantal nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Het gaat om 25 tot 35 woningen.

Het totaal van 135 tot 145 nieuwe woningen is verantwoord binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma voor het stedelijk gebied Oss-Berghem voor de periode 2013-2021. Het aantal is getoetst aan de kaders die gesteld worden vanuit het Portefeuillemanagement Wonen Oss 2012 en de verkenning 2014. Ook vanuit de provinciale Verordening Ruimte 2014 en de ladder voor duurzame verstedelijking geldt een verantwoordingsplicht voor de nieuwe woningbouw, c.a. nieuwe stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt. Deze verantwoording is opgenomen in paragraaf 6.1.7.

De Wet ruimtelijke ordening biedt – in samenhang met de Grondexploitatiewet - instrumenten om te bepalen voor welke woningbouwcategorieën gebouwd gaat worden. Er wordt niet voor gekozen dit in het bestemmingsplan vast te leggen. De keuze voor woningbouwcategorieën zal bij de uitvoering worden gemaakt.

3.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

In het bestemmingsplan is de bestaande infrastructuur als zodanig bestemd met een verkeersbestemming. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de bestemming “Verkeer” en de bestemming “Verkeer – Verblijf”.

De hoofdroute Osseweg, Julianastraat, Burgemeester Van Erpstraat heeft in het mobiliteitsplan de functie van “gebiedsontsluitingsweg” evenals de Zevenbergseweg. Bij alle overige straten binnen Berghem ligt de nadruk op de verblijfsfunctie. Deze straten krijgen de bestemming “Verkeer en Verblijf”. Wijzigingen op inrichtingsniveau zijn binnen de bestemmingen “Verkeer” en “Verkeer en Verblijf” mogelijk.

Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen of wijziging(en) van bestaande functie(s) waaraan alleen medewerking kan worden verleend door middel van een herziening, wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan geldt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Indien voor het oplossen van een parkeerprobleem (anders dan bij ruimtelijke ontwikkelingen) de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk is, moet deze in eerste instantie worden gevonden binnen de beschikbare openbare ruimte. Daarbij zouden ook groenvoorzieningen kunnen worden ingezet, mits deze binnen de bestemming “Verkeer” liggen.

3.6 Groen en water

Groen

Uitgangspunt voor het groen is dat dit in het bestemmingsplan conserverend wordt bestemd. Het buurtgroen van enige omvang krijgt in het bestemmingsplan een groenbestemming. Daar waar meer sprake is van bermen en snippergroen zal het groen opgenomen worden binnen de bestemmingen “Verkeer” en “Verkeer-Verblijf”.

Aanwezige formele speelplekken zijn niet als zodanig bestemd. Binnen de groenbestemming en de verkeersbestemming is de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen mogelijk.

Water

De beleidsuitgangspunten zoals vertaald in het regionaal en lokaal water- en rioleringsplan zijn van toepassing. Dat betekent hydrologisch neutraal ontwikkelen op gebiedsniveau, schone en vuile waterstromen zo veel als mogelijk gescheiden houden, schoon water lokaal bufferen en in het milieu brengen (infiltreren). In alle situaties dient voorkomen te worden dat overlast door grond- en regenwater kan ontstaan.

Bij nieuwbouw en vervangende nieuwbouw wordt regenwater in eerste instantie op eigen terrein in het milieu gebracht. Gerelateerd aan het afstromend verhard oppervlak wordt een voorziening met een inhoud van tenminste 10 mm (10 liter per m²) aangelegd van waaruit regenwater geleidelijk naar het grondwater kan wegzakken. De grondslag ter plaatse leent zich prima voor infiltratie van regenwater. Een overloopvoorziening naar de openbare ruimte is van belang om overlast bij hevige regen te kunnen voorkomen. Deze voorziening moet te zijner tijd in overleg met de gemeente worden aangebracht. Ten behoeve van het voorkomen van overlast door grondwater worden peilen van nieuwbouw en vernieuwbouw door de gemeente verstrekt.

Bestaande groene ruimten worden zo veel als mogelijk gehandhaafd. Binnen de bestemming Groen zal de functie van waterafvoer en tijdelijke waterberging worden opgenomen. Ook binnen de bestemming Verkeer wordt oppervlakkige berging en afvoer van water mogelijk gemaakt.

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 opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan “Berghem Dorp - 2015” is gekozen voor een gedetailleerde 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 29) de algemene regels (artikelen 30 tot en met 36) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 37 en 38). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst.

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

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: Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen voor een paar agrarische bedrijven aan de Burgemeester Van Erpstraat en Spaanderstraat.

Artikel 4: Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn de bedrijven binnen het plangebied opgenomen. In de regels wordt verwezen naar een milieuzoneringslijst die deel uitmaakt van het plan. Deze lijst wordt gebruikt als landelijke standaard en omvat de verschillende typen bedrijvigheid met de bijbehorende milieucategorie. De bedrijven binnen het plangebied vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 tenzij anders is aangegeven. Verschillende bedrijven binnen het plangebied worden alleen toegestaan op de bestaande locaties. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid.

- Artikel 5: Centrum - 1
Het centrum van Berghem is deels bestemd als Centrum - 1. Om hier een bundeling van voorzieningen te behouden is binnen de bestemming Centrum - 1 een diversiteit aan functies toegestaan zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar.
- Artikel 6: Centrum - 2
Het centrum van Berghem is deels bestemd als Centrum – 2. Om hier een bundeling van voorzieningen te behouden is binnen de bestemming Centrum - 2 een diversiteit aan functies toegestaan zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Het verschil met Centrum – 1 zit met name in de functies die op de verdiepingen worden toegestaan.
- Artikel 7: Gemengd - 1
Evenals in de bestemming Centrum zijn in de bestemming Gemengd - 1 meerdere functies toegestaan. Grote verschil met de bestemming Centrum is dat in deze bestemming geen horeca is toegestaan
- Artikel 8: Gemengd - 2
De bestemming Gemengd – 2 is opgenomen voor de boerderij aan de Pastoor van Teteringstraat 2. Naast wonen wordt hier ook een horecafunctie toegestaan.
- Artikel 9: Gemengd - 3
De bestemming Gemengd – 3 is opgenomen voor de verspreid over het plangebied gelegen niet-woonfuncties. Hier zijn meerdere functies toegestaan. Bestaande detailhandel en horeca zijn binnen de bestemming Gemengd – 3 specifiek aangeduid. Nieuwe winkels en horeca zijn binnen deze bestemming verder niet toegestaan om te voorkomen dat deze locaties concurrerend worden voor het centrum van Berghem. Door de bestemming Gemengd – 3 op te nemen wordt het wel mogelijk om van horeca of detailhandel over te schakelen naar een andere functie.
- Artikel 10: Groen
Binnen deze bestemming zijn alleen de grotere en/of, structurele groengebieden opgenomen.
- Artikel 11: Maatschappelijk
Onder deze bestemming zijn diverse maatschappelijke functies toegestaan. Onder andere de kerk, de school, het dorps huis en het verzorgingshuis zijn als zodanig bestemd.
- Artikel 12: Maatschappelijk - begraafplaats
De begraafplaats aan de Kloosterstraat heeft vanwege het bijzondere karakter een specifieke bestemming. Het oostelijke deel van het terrein dat door een schildersbedrijf in gebruik is als opslagterrein, is specifiek aangeduid.
- Artikel 13: Sport
Achter de woningen aan de Vossenbosstraat, aangrenzend aan de sportvelden van Berghem Sport, ligt nog een perceel dat in het huidige bestemmingsplan de bestemming Sport heeft. Deze bestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen.
- Artikel 14: Tuin
Deze bestemming is in samenhang met de woonbestemmingen opgenomen. Op gronden met deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd. Een uitzondering is gemaakt voor carports.

- Artikel 15: Tuin – met waarde openheid
Deze bestemming is opgenomen voor tuinen waarvan de openheid vanwege stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarde behouden moet blijven en die om deze reden geen deel uitmaken van het begrip ‘erf’ zoals bedoeld op grond van het Besluit Omgevingsrecht.
- Artikel 16: Verkeer
Binnen deze bestemming is de hoofdroute door Berghem, gevormd door Osseweg, Julianastraat en Burgemeester Van Erpstraat opgenomen. Ook de Zevenbergseweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is bestemd als Verkeer.
- Artikel 17: Verkeer - Verblijf
De openbare ruimte is, met uitzondering van de onder Verkeer genoemde wegen, veelal bestemd als Verkeer – Verblijf. De openbare ruimte heeft naast de verkeersfunctie een belangrijke verblijfsfunctie. De straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen krijgen een bestemming Verkeer – Verblijf. Binnen deze bestemming kunnen nutsvoorzieningen worden opgericht.
- Artikel 18: Water
De watergangen die in de legger van het waterschap zijn opgenomen zijn bestemd als Water. Het betreft een paar sloten aan de randen van het plangebied.
- Artikel 19: Wonen - Halfvrijstaand
Binnen deze bestemming zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed en breakfast en mantelzorg.
- Artikel 20: Wonen – Patio
Binnen deze bestemming zijn patiowoningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed en breakfast en mantelzorg.
- Artikel 21: Wonen - Rijen
Binnen deze bestemming zijn aaneengebouwde woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed en breakfast en mantelzorg.
- Artikel 22: Wonen - Vrijstaand
Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed en breakfast en mantelzorg.
- Artikel 23: Wonen - Woongebouwen
Binnen deze bestemming zijn de woongebouwen opgenomen.
- Artikel 24: Woongebied
Ten oosten van het dorpshuis de Berchplaets is, als onderdeel van het centrumplan, nog woningbouw voorzien. Aangezien de exacte invulling hiervan nog niet bekend is, is voor betreffende locatie een globale woonbestemming opgenomen.
- Artikel 25: Leiding - Riool
In dit artikel is een dubbelbestemming opgenomen om onderliggende rioolleiding te beschermen.
- Artikel 26: Leiding - Water
In dit artikel is een dubbelbestemming opgenomen om onderliggende waterleiding te beschermen.

- Artikel 27: Waarde - Archeologie historische kern
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie historische kern' omvatten gronden waar een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Specifiek betreft het gronden die sinds de middeleeuwen aan te merken zijn als historische stads- en dorpskernen. Door een aanlegvergunningstelsel zijn ingrepen in de bodem dieper dan 0,3 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 50 m² slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek. Bodemingrepen met een bruto oppervlak tot maximaal 50 m², gemeten binnen deze bestemming zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoekverplichting zodat de kleinere ingrepen niet belast worden met een, in verhouding tot de geplande ingreep, relatief duur archeologisch onderzoek. De ondergrens van 50 m² is relatief streng. Mogelijke archeologische vondsten kunnen echter belangrijke informatie geven met betrekking tot de ontstaansgeschiedenis van de historische dorps- en stadskernen zoals die thans nog steeds herkenbaar zijn. Daarnaast is het areaal dat is aan te merken als historische stads- en dorpskern in verhouding tot het gehele gemeentelijk grondgebied relatief klein. Deze omstandigheden geven aanleiding om een relatief strenge ondergrens te hanteren.
- Artikel 28: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' omvatten gronden waar een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Door een aanlegvergunningstelsel zijn ingrepen in de bodem dieper dan 0,3 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 100 m² slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek. Bodemingrepen met een bruto oppervlak tot maximaal 100 m² zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoekverplichting.
- Artikel 29: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' omvatten gronden waar een middelhoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Door een aanlegvergunningstelsel zijn ingrepen in de bodem dieper dan 0,3 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 1000 m² slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek. Bodemingrepen met een bruto oppervlak tot maximaal 1000 m² zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoekverplichting.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Artikel 30: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.
- Artikel 31: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.
- Artikel 32: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.
- Artikel 33: Algemene aanduidingsregels
Dit artikel geeft een algemene regeling voor gebouwen die zijn aangeduid als 'karakteristiek', voor gronden met de aanduiding 'veiligheidszone-lpg' en voor gronden met de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied'.

- Artikel 34: Afwijken van de bouwregels algemeen
Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels.
- Artikel 35: Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.
- Artikel 36: Overige regels
Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Artikel 37: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.
- Artikel 38: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen van de regels

- Bijlage 1: Milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.
- Bijlage 2: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
Deze bijlage bevat een lijst van aan huis gebonden activiteiten die tot een bepaalde maat toelaatbaar zijn binnen de woonbestemmingen.

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 Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de 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 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 gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

Dit bestemmingsplan is overwegend een conserverend plan waarin de bestaande, legale situatie wordt vastgelegd. Het plan voorziet echter ook in een aantal 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 nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

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: 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 rusten 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 vast.

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

Oplossingsrichtingen

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* 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.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de kern Berghem:

- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen

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. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor het bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015 is met name de titel met betrekking tot defensie (rechtstreeks) van belang. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 6.4.

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 6.1.7 en 6.1.8. 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 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt 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 af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Concentratie van verstedelijking is gesteld als een van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt 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 om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

De stedelijke structuur

Berghem ligt binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Berghem behoort tot het stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking moet worden opgevangen. Met name in de nieuwbouwwijk Piekenhoef, ten zuiden van “Berghem Dorp”, wordt een deel van de Osse verstedelijking opgevangen. Het plangebied “Berghem Dorp” leent zich daarentegen veel meer om de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen) op te vangen.

5.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 is in maart 2014 vastgesteld.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2014 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. Volgens artikel 1.1 van de verordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: “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 van dit bestemmingsplan ligt binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied.

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

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

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

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

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Naast bestaande bouwrechten worden in dit plan slechts een zeer beperkt aantal woningbouwmogelijkheden toegevoegd. De uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 voortvloeiende verantwoording wordt in paragraaf 6.1.7 van deze toelichting gegeven.

1. Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.
2. Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij:
 - a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of
 - b. het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

Als onderdeel van de plannen voor het centrum van Berghem worden de mogelijkheden voor detailhandel uitgebreid. Dit leidt niet tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Artikel 4.8.2 van de verordening is daarom niet van toepassing. De verantwoording volgens artikel 4.8.3 is opgenomen in paragraaf 6.1.8 van deze toelichting.

5.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is een Structuurvisie opgesteld waarin het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente is uiteengezet.

5.4.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De toekomstvisie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Voor het thema wonen wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat Oss een prettige woongemeente is. Met zijn variatie aan wijken en buurten, de verschillen in woonmilieus in de verschillende kernen, is er voor de meeste inwoners een goede woning te vinden. Op de langere termijn moet er meer aandacht zijn voor variatie, aansluitend bij de leefstijlen van de inwoners. Experimentele woningbouw, om ook zo ruimte te bieden aan mensen die kiezen voor bijzondere woonvormen of bijzondere woningen, wordt mogelijk gemaakt.

Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020).

Een van de kerndoelen is het versterken van de nieuwe gemeente Oss: *“Een nieuwe gemeente die bestaat uit een vitale stad en levende dorpenclusters, gelegen in een groots en aantrekkelijk landschap.*

Berghem wordt niet als apart dorpencluster gezien. Hoewel Berghem wel een dorpsidentiteit heeft, maakt Berghem onderdeel uit van het stedelijk gebied Oss-Berghem. Het dorp verandert ingrijpend door de ontwikkeling van Piekenhoef. Ook kent Berghem niet de problematiek van een beperkt bouwprogramma en beperkte mogelijkheden voor het verbeteren van de leefbaarheid. Berghem wordt dan ook beleidsmatig niet als een kleine kern in het landelijk gebied gezien”.

5.4.2 Volkshuisvesting

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

- Complete woongemeente. Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- Comfortabele woningvoorraad. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- Een (t)huis van alle groepen inwoners. Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen.

Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen en aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten.

5.4.3 Openbare ruimte

Op 20 juni 2013 heeft de gemeente het 'Integraal kader openbare ruimte' vastgesteld als leidraad voor inrichting en beheer van de openbare ruimte. Deze bestaat uit:

- Visie openbare ruimte;
- Kwaliteitscatalogus onderhoud openbare ruimte;
- Kadernota openbare ruimte.

De gemeente Oss vindt het gewenst om afgewogen keuzes te kunnen maken bij de aanpak van de openbare ruimte. Keuzes voor projecten, voor het inrichtingsniveau en zeker ook voor het niveau van beheer en onderhoud.

Een samenhangende visie op de openbare ruimte van Oss moet helpen bij het maken van deze keuzes. De Visie Openbare ruimte verschaft inzicht in de structuur van de stad, in bestaande kwaliteiten en in nieuwe, te ontwikkelen kwaliteiten. Het is een leidraad voor toekomstige plannen, maar ook voor bestaande gebieden.

In de visie is het stedelijk gebied Oss opgedeeld in meerdere deelgebieden. Berghem is één van deze gebieden. Naast een beschrijving van de ruimtelijke structuur worden uitgangspunten beschreven voor de inrichting van de openbare ruimte. Met name bomen, verharding en verlichting komen aan bod..

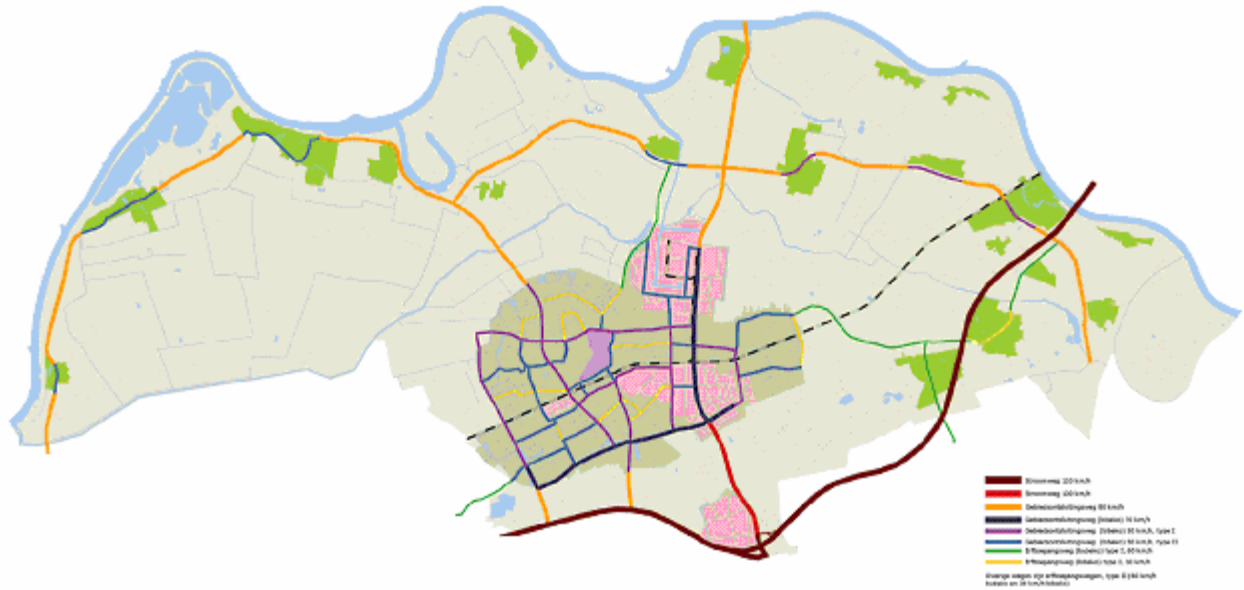
De openbare ruimte (straten en groenplekken) is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijf' en 'Groen'. Eventuele herinrichting van de openbare ruimte is binnen deze bestemming gewoon mogelijk.

5.4.4 Verkeer

Ontsluiting

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Oss de mobiliteitsvisie 'Balans in beweging' vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie geeft de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'.

Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken, is verder uitgewerkt in drie deelplannen (wegen, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor iedereen gelijk te zijn. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden naar gebieden (economisch belangrijke gebieden en woongebieden), vervoerswijzen (auto, fiets, openbaar vervoer) en doelgroepen (woon-werkverkeer, recreatief verkeer).



Mobiliteitsplan Oss 2020, wegcategorisering

In het deelplan 'wegen' (mobiliteitsplan) wordt het gewenste netwerk voor de fiets, het autoverkeer en het openbaar vervoer beschreven. Dit betekent dat per vervoerswijze aangegeven wordt welke wegen welke functie in de toekomst moeten vervullen. Op basis van dit deelplan wordt bepaald waar welke aanpassingen nodig zijn aan het wegennet. Het 'Mobiliteitsplan Oss 2020' is op 19 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

De Osseweg, Zevenbergseweg, Julianastraat en Burgemeester Van Erpstraat zijn aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. De Hoessenboslaan is aangemerkt als erftoegangsweg type I. Alle overige straten binnen het plangebied zijn erftoegangswegen type II.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel herstructureringsprojecten als nieuwbouwprojecten). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein (= terrein van de betreffende ontwikkeling) dient te worden opgelost.

5.4.5 Water

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 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 gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.
- Waterkwaliteit: Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitwerp 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.

Daar waar met dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid van het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft hiertoe voor het toetsen van de waterparagraaf uitgangspunten opgesteld.

5.4.6 Detailhandel

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

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

5.4.7 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

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

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

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.

5.4.8 Mantelzorg

Dankzij mantelzorg zijn ouderen en mensen met beperkingen beter in staat zo lang mogelijk thuis/zelfstandig te wonen. Door mantelzorg te faciliteren dicht bij huis zijn bijvoorbeeld kinderen beter in staat hun ouders mantelzorg te bieden. Om deze vorm van mantelzorg te faciliteren is in 2006/2007 een regeling voor mantelzorgwoningen opgesteld: bestemmingsplan Regeling Huisvesting ten behoeve van Mantelzorg. Deze regeling maakte het onder voorwaarden mogelijk om een vrijstaand bijgebouw te mogen gebruiken voor bewoning ten behoeve van mantelzorg.

De belangrijkste elementen van deze regeling zijn het stellen van een maximum oppervlakte van 80 m² en het onderbouwen van de noodzaak. Om aan te tonen dat de mantelzorg noodzakelijk is, is een indicatie vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning nodig.

Als gevolg van de toenemende vergrijzing en de veranderingen in de zorg was er behoefte om de mantelzorgregeling nog eens tegen het licht te houden en waar mogelijk te verruimen. Dit heeft in 2013 geleid tot het laten vervallen van de indicatieplicht voor mensen van 65 jaar of ouder. Met deze verbreding van de mantelzorgregeling wordt beoogd om mensen die kiezen voor mantelzorg de gelegenheid te geven naar de gewenste mantelzorg-situatie toe te groeien.

De regels in onderhavig bestemmingsplan met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de regels uit het bestemmingsplan 'Regeling Mantelzorg gemeente Oss', verruimd met de mogelijkheden van de 'Notitie Mantelzorgwoningen 2013'.

Ook het Rijk wil ruime mogelijkheden bieden voor bijwonen ten behoeve van mantelzorg. Onder voorwaarden is het gebruik ten behoeve mantelzorg zelfs vergunningsvrij. De voorwaarden hiervan worden gegeven in het Besluit omgevingsrecht. (Bor, bijlage II). Belangrijk daarbij is wel dat de behoefte aan mantelzorg met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Door deze ruime vergunningsvrije mogelijkheden zal in praktijk waarschijnlijk minder vaak een beroep op de regeling in dit bestemmingsplan worden gedaan. Een punt waarop de gemeentelijke nog ruimer is dan de regeling van het Rijk betreft mensen van 65 jaar en ouder. In het gemeentelijke beleid hoeven deze mensen de behoefte voor mantelzorg niet te laten indiceren, in het Rijksbeleid nog wel.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2012

De Verordening ruimte 2012 van de provincie kent meerdere gebiedsaanduidingen of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In onderstaande wordt per onderwerp aangegeven welke aspecten dit zijn en welke daarvan specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen.

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- de intensieve veehouderij;
- woningbouw.

6.1.1 Ecologische Hoofdstructuur

Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) worden een drietal soorten gebieden aangewezen, begrensd en beschermd :

- de ecologische hoofdstructuur zelf;
- zoekgebied voor ecologische verbindingzones;
- attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Om te bepalen of genoemde gebieden voorkomen binnen het plangebied is de kaart Natuur en Landschap van de Verordening Ruimte geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat deze gebieden niet voorkomen, waarmee een nadere afweging van dit aspect in dit geval niet aan de orde is.

6.1.2 Water

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen tenaanzien van de aanwijzing, begrenzing en bescherming van:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingzones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkering en beschermingzone aansluiting primaire waterkering;
- rivierbed en lange-termijnreservering rivierbed.

Na de kaart Water behorende bij de verordening ruimte te hebben geraadpleegd kan gesteld worden dat de genoemde gebieden en beschermingszones binnen het plangebied niet voorkomen. Een nadere motivering op dit gebied is voor dit plan niet noodzakelijk. Het plan past binnen de Verordening ruimte.

6.1.3 Groenblauwe mantel

In de Verordening Ruimte wordt de aanwijzing, begrenzing en bescherming van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur geregeld. Aangezien de locatie niet is aangewezen als groenblauwe mantel heeft dit aspect geen doorwerking op onderhavig bestemmingsplan.

6.1.4 Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie regels ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing, beschrijving en bescherming van:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;

- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan. Uit de betreffende kaartlaag (cultuurhistorie) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een aardkundig waardevol gebied of cultuurhistorisch vlak. Er is evenmin sprake van een complex van cultuurhistorisch belang.

6.1.5 Agrarisch gebied

In de Verordening Ruimte worden gebieden als agrarisch gebied aangewezen en begrensd. Tevens wordt het ruimtelijk beleid ten aanzien van agrarische bedrijven gegeven. Het beleid ten aanzien van de intensieve veehouderij wordt in een apart hoofdstuk behandeld.

Aan de rand van het plangebied, aan de Spaanderstraat en Burgemeester Van Erpstraat, zijn een paar agrarische bedrijven gevestigd. Deze agrarische bedrijven worden conserverend bestemd. Bestaande mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen. Een uitbreiding van de mogelijkheden is bij deze bedrijven echter niet aan de orde.

6.1.6 Intensieve veehouderij

Leidend voor het provinciale ruimtelijke beleid intensieve veehouderij is de integrale zonering welke voortvloeit uit de Reconstructiewet concentratiegebieden. Bij deze integrale zonering wordt het landelijk gebied ingedeeld in extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Artikel 9.1 van de Verordening ruimte 2012 stelt onder andere dat bestaand stedelijk gebied voor de toepassing van het beleid ten aanzien van intensieve veehouderij aangemerkt moet worden als extensiveringsgebied.

Aangezien er geen intensieve veehouderijen in het plangebied aanwezig zijn heeft dit aspect geen doorwerking in onderhavig bestemmingsplan.

6.1.7 Woningbouw

Zoals aangegeven in paragraaf 3.4 biedt het bestemmingsplan Berghem Dorp-2015 mogelijkheden voor het toevoegen van in totaal 135 tot 145 nieuwe woningen, waarvan ongeveer 62 appartementen. Voor een deel zijn deze mogelijkheden ook al opgenomen in de eerdere bestemmingsplannen (direct of via wijzigingsbevoegdheid), maar tot dusver nog niet gerealiseerd.

De toevoeging van deze nieuwe mogelijkheden voor woningbouw dient te worden verantwoord ten opzichte van de bepalingen in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant (zie paragraaf 5.3.2.) en de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.1.6 lid 2, (zie paragraaf 5.2.3). Deze verantwoording is hier opgenomen.

Eerst wordt ingegaan op het woonbeleid van Oss en het portefeuillemanagement Wonen Oss.

Portefeuillemanagement Wonen Oss

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 2013, *'een passend, geschikt en (t)huis voor iedereen!'*. Op basis van de opgave voor wonen vanuit de provinciale prognoses en in samenhang met de gemeentelijke doelstellingen vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van de woningbouwprojecten plaats. De meest recente prioritering van de woningbouwprojecten is vastgesteld in 2012¹. In 2015 wordt de PFM Wonen Oss geactualiseerd. In februari 2014 is hiertoe de notitie "eerste verkenning PFM 2014" opgesteld. Begin 2015 is de provinciale prognose van eind 2014 verwerkt.

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.

Enkele belangrijke uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- Met het portefeuillemanagement wordt het woningbouwprogramma van Oss bepaald, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma wordt afgestemd 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 worden gemaakt 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 worden meegewogen.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De eerste verkenning PFM 2014 gaat daarbij nog uit van de prognose 2011. Ten behoeve van de actualisering PFM 2015 is de nieuwe provinciale prognose van 2014 doorvertaald naar de verschillende gebiedsdelen van de gemeente Oss.
- Door de onzekere ontwikkeling op de woningmarkt is het programma volgens de provinciale prognose voor de korte termijn niet realistisch. Daarom hanteert Oss een zogenaamd recessiemodel, met een verlaagd woningbouwprogramma voor de eerste 4 jaren (circa 70% van de provinciale prognose in de periode 2014-2018) (concept PFM Wonen 2015).
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. De gemeente Oss vertaalt deze 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. Het dorp Berghem is onderdeel van het stedelijke gebied. Nieuwe woningbouw in Berghem is daarmee niet alleen bedoeld voor het dorp, maar voor de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken². Ook is het programma afgestemd op de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad en de plannen in de omliggende gemeenten.
- De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijke zone versus landelijk kernen). Gezien de verwachte vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. Door de veranderde marktomstandigheden ligt de nadruk sterker dan voorheen op de bouw van goedkopere woningen, zowel in de huur als koopsector.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn zo goed als mogelijk alle mogelijke capaciteiten voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats zijn dit de zogenaamde harde capaciteiten. Woningbouw is hier al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast zijn ook de zachte capaciteiten in beeld gebracht: dit varieert van concrete initiatieven voor woningbouw tot globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen. Ook de mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies zijn opgenomen, voor zover voorzienbaar.

De capaciteiten voor woningbouw, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, zijn afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van PFM Wonen. Een deel van de capaciteiten zijn al beoordeeld in de PFM 2012. Dit zijn de capaciteiten, die in de eerdere bestemmingsplannen al waren opgenomen, maar nog niet zijn gerealiseerd. Voor het resterende deel met in totaal 25 tot 35 woningen heeft een tussentijdse PFM-toets plaatsgevonden. Daarbij is de mogelijke woningbouw aan de Zevenbergseweg vooralsnog gereserveerd tot na 2018.

² zoals de analyse uit de Regionale Agenda Wonen (2013), de Regionale Woonmonitor 2012, het Regionale Woningmarktonderzoek (2012), de analyse van de bestaande woningvoorraad (eerste verkenning PFM 2014) en de ontwikkelingen in de regiogemeenten (eerste verkenning PFM 2014).

Verordening Ruimte 2014 en de ladder voor duurzame verstedelijking (Bro artikel 3.1.6 lid 2)

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

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

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van november 2014. Op basis daarvan heeft RRO NOB (17 december 2014) afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen voor de periode 2014 tot 2024. Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering 3.950 woningen, inclusief 200 woningen als vervangende nieuwbouw. Overigens zijn de gegevens voor de kern Geffen nog niet in de prognose verwerkt, 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 woningen³. Hierin zijn ook al 33 woningen van het onderhavige plan opgenomen, die in eerder bestemmingsplannen al reeds rechtsgeldig juridisch mogelijk waren. Met de toevoeging van nog eens 102 tot 112 woningen in dit bestemmingsplan blijft de totale harde capaciteit binnen de kaders van de behoefte vanuit de prognose en de regionale afspraken.

In onderstaande tabel is de woningbehoefte van de gemeente Oss weergegeven conform de uitgangspunten van PFM Wonen Oss. Naast de behoefte aan woningen vanuit de provinciale prognose is ook de behoefte volgens het zogenaamde recessiemodel opgenomen. Zoals eerder aangegeven gaat Oss uit van een lagere woningbouwprogrammering voor de eerste jaren, gezien de onzekerheden op de woningmarkt. Het recessiemodel vormt voor Oss de richtlijn voor het woningbouwprogramma tot 2024. De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot 2024 bedraagt ongeveer 3.250 woningen⁴. Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. Deze plannen variëren van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën, inclusief mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing. Ook de ontwikkelingen van dit bestemmingsplan zijn in de capaciteiten opgenomen. Uit het overzicht blijkt dat de nieuwe woningen qua aantal passen in de totale behoefte van de gemeente Oss tot 2024.

³ Inclusief de gerealiseerde woningbouw in de periode 1-1-2014 t/m maart 2015. Exclusief de capaciteiten van Geffen.

⁴ De plannen voor de uitbreidingslocatie "Oss-west" zijn niet in de capaciteit opgenomen. In het PFM Wonen 2012 is dit zachte plan voor na 2020 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.

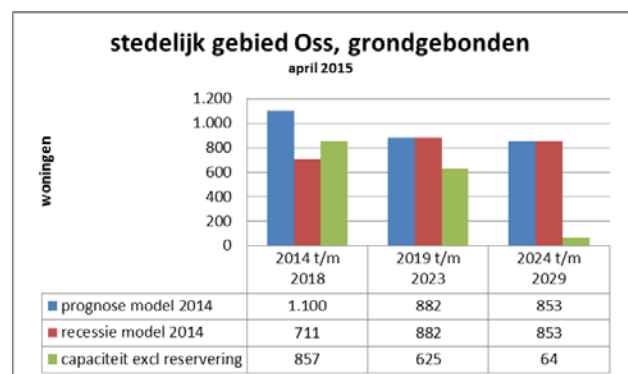
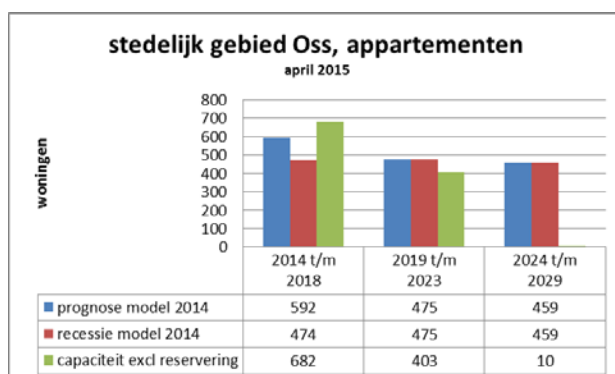
Behoefte woningbouw versus capaciteiten gemeente Oss

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

De kwalitatieve woningbehoefte in het stedelijke gebied Oss- Berghem

Berghem-Dorp, waarvoor dit bestemmingsplan van toepassing is, is onderdeel van het stedelijke gebied van Oss. Nieuwe woningbouw in Berghem-Dorp is daarmee niet alleen bedoeld voor de wijk, maar voor de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem. Berghem-Dorp zelf is een al oudere dorpskern met gevarieerde woningbouw, hoofdzakelijk koopwoningen in de grondgebonden sfeer. Rondom het centrum zijn meerdere woningen voor ouderen (gelijkvloers of appartementen) evenals sociale woningbouw. Rond en in het centrum is aanvulling gericht op ouderen en kleinere huishoudens door de nabijheid van voorzieningen (winkels, horeca, gezondheidszorg). In de andere delen is aansluiting bij het bestaande dorpse woonmilieu uitgangspunt.

Bij de woningbehoefte wordt een onderscheid gemaakt naar de behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen (eengezinswoningen). Deze behoefte is afgestemd op de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen) qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. Voor de woningbouwprogrammering is het recessiemodel uitgangspunt. De aanwezige plancapaciteiten zijn zowel de harde capaciteit als de zachte plannen voor woningbouw, op basis de inventarisatie april 2015. De capaciteiten vanuit dit bestemmingsplan (in totaal 135 tot 145 woningen, waarvan ongeveer 62 appartementen, zijn al opgenomen in onderstaande overzichten.



- De totale capaciteit voor woningbouw in het stedelijk gebied Oss-Berghem voor de periode 2014 t/m 2023 ligt iets onder de behoefte volgens het recessiemodel. Ten opzichte van de provinciale prognose loopt het tekort op tot ongeveer 500 woningen. De tekorten ontstaan vooral in de tweede helft van de periode, na 2018.
- Voor de appartementen is er op de korte termijn een overschot aan capaciteiten. Maar voor de totale periode 2014 t/m 2023 is de capaciteit nagenoeg gelijk aan de opgave vanuit het recessiemodel. Zowel in de bestaande woningvoorraad als de plancapaciteiten in geheel Berghem (inclusief de uitbreidingswijk Piekenhoef) is het aandeel appartementen beperkt. Voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in Berghem is toevoeging van appartementen van belang, met name voor de behoefte van kleinere huishoudens en ouderen.

- Voor de grondgebonden woningen is er een tekort aan plancapaciteit voor de periode 2019 t/m 2023 in het stedelijke gebied. Veel plannen zijn de laatste tijd bijgesteld waardoor het aandeel goedkopere woningen, zowel huur als koop, is toegenomen.
- Na 2023 zijn er nagenoeg geen capaciteiten meer beschikbaar. Dit betekent dat aanvulling nodig is vanuit reservecapaciteiten of nieuwe plannen. Met name voor de grondgebonden woningen is al voor 2023 aanvulling vanuit reserveplannen gewenst, ook in het recessiemodel. De besluitvorming welke nieuwe plannen ontwikkeld worden voor de middellange termijn vindt plaats in de actualisering PFM Wonen Oss 2015. Dit geldt ook voor de locatie Zevenbergseweg (15 tot 20 woningen).

Zowel naar aantal als naar woningtype voorzien de mogelijke woningen in Berghem-Dorp-2015 in de behoefte vanuit het stedelijke gebied Oss-Berghem voor de periode 2014 tot en met 2023. Met name de appartementen, die gerealiseerd kunnen worden in en rondom het centrum van Berghem voorzien in een behoefte voor ouderen (gelijkvloerse c.q. levensloopbestendige woningen of appartementen) evenals sociale woningbouw. Rond en in het centrum is aanvulling dan ook gericht op ouderen en kleinere huishoudens door de nabijheid van voorzieningen (winkels, horeca, gezondheidszorg). In de andere delen is aansluiting bij het bestaande dorpse woonmilieu uitgangspunt.

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

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

Zoals al is aangegeven zijn in de capaciteiten voor woningbouw ook rekening gehouden met woningenbouw die gerealiseerd kan worden door herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing. Kenmerkend voor het bestemmingsplan Berghem Dorp-2015 is dat ook een groot deel van de nieuwe woningbouw gerealiseerd kan worden op transformatie- of herontwikkelingslocaties. Dit geldt niet alleen voor de plannen voor het centrum van Berghem. Ook een groot deel van de kleinere plannen betreft herontwikkelingen van voormalige bedrijfslocaties, variërend van tankstation tot individuele bedrijvigheid (zie paragraaf 3.2. en 3.3.). Hierdoor worden de mogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied dus benut in lijn met de doelstellingen vanuit de Ladder, namelijk een zorgvuldige, efficiënt en duurzaam ruimtegebruik.

Voor het bestemmingsplan Berghem Dorp-2015 is trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking (meervoudige ontsluiting) niet van toepassing omdat de ontwikkelingen allemaal plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied.

6.1.8 Ontwikkelingen centrum Berghem

In 2010 is het bestemmingsplan Berghem-Centrum 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan was het faciliteren van de doorontwikkeling van de centrumvoorzieningen in Berghem, passend bij de groei van Berghem door de bouw van circa 2.000 woningen tot 2020. In het plan is een inhoudelijke fasering opgenomen in de vorm van verschillende wijzigingsbevoegdheden. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen omdat de ruimtelijke en functionele mogelijkheden nog in ontwikkeling zijn. Het vernieuwde centrum van Berghem zal moeten groeien als hart van de voorzieningen in retail, horeca, zorg en als ontmoetingsplek. Deze groei is zowel ruimtelijk als functioneel voorzien. Dit is een proces dat is gericht op ontwikkeling en kansen. Voor ontmoeten en zorg is deze ontwikkeling reeds gerealiseerd. Op het gebied van horeca en detailhandel moeten nog grote stappen worden gezet. Op het gebied van detailhandel is het centrum immers nog ingericht op het inwonertal van 2005. In 2020 is het aantal inwoners bijna verdubbeld. De verzorgingsstructuur van Berghem is nu niet optimaal voor haar inwoners. De op korte termijn voorziene verplaatsing en uitbreiding van de AH met Etos en Gall&Gall naar het terrein bij de Berchplaets heeft hierin een vliegwielfunctie voor de verdere ontwikkeling.

Het programma van Berghem Centrum is in hoofdstuk 3 toegelicht. In deze paragraaf is de verantwoording opgenomen in het kader van de Verordening Ruimte en de zogenaamde "ladder voor

duurzame verstedelijking" (zie paragraaf 5.2.3). Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een verantwoording worden opgenomen die bestaat uit 3 stappen c.q. treden:

Trede 1: de voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte

Trede 2: aangegeven moet worden in hoeverre op andere plekken binnen het stedelijke gebied in de behoefte kan worden voorzien

Trede 3: als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaats vindt dan moet aangetoond worden dat er een meervoudige passende ontsluiting is.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de regelingen uit het bestemmingsplan Berghem-Centrum overgenomen. Dit betekent dat over deze ontwikkelingen geen verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voorgeschreven. Uitzondering is het eerdere wijzigingsgebied-3. Deze locatie is in het voorliggende bestemmingsplan uitgewerkt conform de wijzigingsregels. Voor deze ontwikkeling wordt wel een ladder-verantwoording gegeven. Een uitgebreide verantwoording en onderbouwing is opgenomen in bijlage 6a ("Ruimtelijk-functionele effectenanalyse centrumplan Berghem", opgesteld door BRO, januari 2015) bij de ruimtelijke onderbouwing "hoek St. Willibrordusstraat-Kapelaan Kitslaarstraat", die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In bijlage 6b bij genoemde ruimtelijke onderbouwing is de analyse van BRO aangevuld met een verkenning van de effecten van een mogelijke vestiging van een Aldi in Haren. Bij het opstellen van de analyse van BRO was dit initiatief nog niet bekend.

Hieronder is de hoofdlijn samengevat.

De concrete wijziging betreft een omzetting van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Centrum-1'. Op deze locatie waren voorheen functies voor gezondheidszorg gevestigd. Deze zijn verhuisd naar de zuidoostzijde van het centrum. De gebouwen zijn gesloopt. Er zijn zeer concrete plannen voor de realisatie van een winkelpand met daarboven ongeveer 20 appartementen. In totaal wordt ongeveer 2300m² winkelbebouwing gerealiseerd voor de verplaatsing en uitbreiding van de AH, Etos en Gall&Gall. Het winkelvloeroppervlak (wvo) bedraagt ongeveer 1.700m². Ten opzichte van de huidige situatie is dit een toename in de dagelijkse sector van circa 600m² wvo.

De actuele behoefte aan detailhandel in Berghem (trede 1).

Het primaire verzorgingsgebied van de detailhandel in het centrum van Berghem wordt gevormd door de kern Berghem. Hier blijft de omvang van het dagelijkse aanbod (levensmiddelen en verzorging) met ongeveer 2.600m² wvo ruim achter bij het landelijke gemiddelde van plaatsen met een omvang van circa 10.000 inwoners. Het niet-dagelijkse aanbod in de kern Berghem blijft nog sterker achter. Kernen met een vergelijkbaar inwonertal hebben bijna 5 keer zoveel aanbod in de niet-dagelijkse sector. De omvang van de leegstand in de kern Berghem is op een zeer laag niveau. Er is 1 leegstaand winkelpand van 250m² wvo. De verklaring voor het achterblijven van het winkelaanbod ligt vooral in het feit dat de winkelvoorzieningen niet meegegroeid zijn met de verdubbeling van het aantal inwoners door de omvangrijke woningbouw de afgelopen jaren. Met name de alledaagse niet-dagelijkse artikelen, zoals huishoudelijke artikelen, ontbreken volledig. Veel nieuwe bewoners van Berghem zijn daardoor nog sterk georiënteerd op Oss voor hun dagelijkse boodschappen. Het centrumplan Berghem is er juist op gericht om een goed en volwaardig winkelaanbod voor de Berghemmers te bewerkstelligen.

In de rapportage van BRO wordt geconstateerd dat er in het verzorgingsgebied kern Berghem naar de toekomst toe voldoende distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector (ca. 875-1.650 m² wvo). Als de plannen voor een Aldi in Haren doorgang vinden dan is de distributieve ruimte iets minder groot: 875-1.150m². Maar ook dan voorziet de geboden ruimte voor verplaatsing en uitbreiding detailhandel in de dagelijkse sector (AH) in kwantitatieve zin in een (toekomstige) lokale behoefte.

Belangrijk is dat de ontwikkeling tegelijkertijd ook voorziet in een kwalitatieve behoefte. Het initiatief speelt immers sterk in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument) en maakt de realisering van een grotere moderne fullservice-supermarkt mogelijk. Dit alles betekent een verbetering van de consumentenverzorging in kern Berghem en omgeving. Zo bezien is er ook sprake van een positief effect op het leef-, woon- en ondernemersklimaat. Ook de ruimtelijke ontwikkeling, de realisering van een plein met winkel, het dorpshuis en nieuwe parkeermogelijkheden zijn hierbij van belang.

Verplaatsing van de huidige winkels naar het nieuwe plein betekent wel dat er langs de St. Willibrordusstraat winkelpanden vrij komen. In de plannen voor het centrum van Berghem is het de bedoeling dat deze locatie weer opnieuw benut wordt met centrumfuncties, vooral winkels. Daarnaast wordt gestreefd naar een ingrijpende verbetering van de huidige ruimtelijk-functionele structuur, waaronder sloop van de huidige bebouwing, aanpassing van de bebouwingscontouren, realiseren extra parkeren en ontsluiting.

Daarom is in de effecten-analyse ook de aanvullende behoefte aan winkelruimten voor deze locatie onderzocht. Distributief is er nog enige ruimte in de dagelijkse sector. In de niet-dagelijkse sector is de berekende uitbreidingsruimte afhankelijk van het scenario ongeveer 700 – 2.100 m² wvo. Er is meer uitbreidingsruimte als er naast de supermarkt AH nog een andere publiekstrekker in het centrum wordt gevestigd (een klein warenhuis of een supermarkt van beperkte omvang). De ontwikkeling voorziet in beide scenario's in kwantitatieve zin in een lokale behoefte. Ook in kwalitatieve zin voorziet de realisatie van het nieuwe winkelgebouw naast de Berchplaets in een behoefte. De verplaatsing van de AH fungeert als vliegwielfunctie voor realisatie van het gehele centrumplan waardoor bewoners in de toekomst beschikken over een aantrekkelijk en compleet centrum. Dat wil zeggen volwaardige voorzieningen op het gebied van dagelijkse winkels, onderwijs, sport, zorg en ontmoeten.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. In het primaire verzorgingsgebied kern Berghem staat één pand leeg, deze is echter niet van voldoende omvang om een supermarkt te kunnen huisvesten (250 m² wvo). In het verzorgingsgebied van Berghem en omgeving is één leegstaand winkelpand van voldoende omvang aanwezig in de bebouwde kom van Oss op een solitaire locatie, te weten aan de Berghemseweg (2.644 m² wvo). Op korte termijn wordt de bebouwing gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Andere leegstaande panden in Oss of Herpen komen niet in aanmerking omdat ze te klein zijn of te ver weg van Berghem liggen. Supermarkten zijn primair gericht op de directe omgeving. Hoewel er nu geen sprake is van leegstand, bestaat de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt op de locatie Harense Smid in Haren. Gezien de solitaire en afgelegen ligging in een dun bewoond gebied wordt deze locatie in het algemeen niet beschouwd als een duurzame plek voor detailhandel in het algemeen, en supermarkten in het bijzonder. Ook deze locatie ligt eigenlijk te ver weg voor de dagelijkse boodschappen vanuit Berghem.

Na verplaatsing komt ook de huidige locatie aan de St. Willibrordusstraat vrij voor herontwikkeling. Zoals onder trede 1 al aangegeven is, zijn er goede herontwikkelingsmogelijkheden met detailhandel en andere centrumfuncties. Alle plannen zijn daar ook op gericht en in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Realisering van het nieuwe winkelpand leidt daardoor ook niet tot structurele leegstand in Berghem zelf. Uitbreiding en verplaatsing van de bestaande winkels aan de Sint Willibrordusstraat en de daaruit voortvloeiende mogelijkheid tot een ruimtelijk-functionele herstructurering van de bestaande bebouwing is dus de meest gunstige optie.

Ondanks de theoretisch benaderde marktruimte is het niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand aanbod elders kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Misschien verdwijnt er een enkele zaak, maar voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging zal dat geen onaanvaardbare effecten hebben. Dat wil zeggen dat van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat naar verwachting geen sprake zal zijn.

Derde trede: Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de beoogde locatie in het stedelijk gebied ligt.

Verordening Ruimte 2014

Uitbreiding van de mogelijkheden voor detailhandel moet ook verantwoord worden in het kader van de provinciale Verordening Ruimte 2014 (zie paragraaf 5.3.2) Aangegeven moet worden op welke wijze de afspraken van het Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn nagekomen.

Binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant (RRO NOB) is afgesproken dat over nieuwe ontwikkelingen voor detailhandel afstemming plaats vindt. De plannen voor Berghem Centrum zijn niet nieuw, maar al in het bestemmingsplan Berghem-Centrum 2009 vastgelegd. De planonderdelen Berghem Centrum zijn daarom ter kennisname aan de werkgroep werken van het RRO NOB toegezonden en zijn door de werkgroep akkoord bevonden.

6.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Voor het bestemmingsplan kunnen diverse milieuaspecten een aandachtspunt vormen. Wanneer in het bestemmingsplan ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is het van belang om de milieueffecten daarvan in beeld te brengen om er zeker van te zijn dat er geen belemmeringen zijn.

Dit bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Er worden slechts een paar nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld waarin ook de milieueffecten in beeld zijn gebracht. 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?

Het gaat om de volgende aspecten:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.2.1)
- Bodem (§ 6.2.2)
- Externe veiligheid (§ 6.2.3)
- Geur: 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)

Voor het overige verandert er niets en derhalve hoeft er niets onderzocht te worden.

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.

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.

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).

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

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

Gemeentelijk kader

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

Plangebied

In relatie tot het plangebied is de aanwezigheid van een tankstation met LPG-vulpunt aan de Burgemeester Van Erpstraat 21-23 van belang. Achter op het terrein, achter de bedrijfsbebouwing, ligt het vulpunt van de ondergrondse LPG-tank. Aan de straatzijde ligt het afleverpunt. Binnen de PR 10-6 contour van beide punten zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

6.2.4 Geur: 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.

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.

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.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te)

worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

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 is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. In het deelplan Wegen is het gewenste netwerk voor het autoverkeer uitgewerkt. 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 normen die voor ontsluitingswegen gelden.

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.

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 of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

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 waterparagraaf zal door het waterschap getoetst worden aan het waterbeheerplan 'Aa en Maas 2010-2015' en de '8

uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

6.2.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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

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

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun 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.

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. Het gaat achtereenvolgens om:

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.3.1)
- Natuur (§ 6.3.2)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 6.3.3)

6.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

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. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m² of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m² of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouw of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte

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. Ook de provinciale Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen. Bescherming van deze laatste categorie geschiedt doordat de 'vlakken' met aanduiding archeologisch landschap overeenkomen met de aanduiding aardkundig waardevolle gebieden in de Verordening ruimte.

Cultuurhistorie: wettelijk kader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd (Stb 2011, nr. 339). Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Inwerkingtreding wordt verwacht op 1 januari 2012.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de

Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Verordening ruimte

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korte tijdshorizonten worden naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De 'vlakken' die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de 'vlakken' zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Verordening ruimte en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld.

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.

6.4 Defensie

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

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

6.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Gezien de beperkte ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is volgens dit Besluit milieueffectrapportage geen m.e.r. of een m.e.r. –beoordeling verplicht.

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

8.1 Conserverend karakter

Op basis van een grondige inventarisatie van geldende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is voorliggend bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' opgesteld. Het plan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

In een aantal gevallen zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in algemene zin verruimd, in sommige gevallen verengd. Gezien de leeftijd van een deel van de oorspronkelijke plannen die ten grondslag aan dit plan liggen, kan dat haast ook niet anders. Het betreft echter relatief beperkte wijzigingen, met daardoor ook beperkte financiële consequenties.

8.2 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen, veelal op particulier verzoek. Verzoekers hebben, na een positief principestandpunt van de gemeente, voor eigen rekening en risico een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Uit die onderbouwingen, die als bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen, blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 zijn deze ontwikkelingen kort toegelicht.

Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden, met daarin onder meer bepalingen over grondexploitatie. Het doel van deze afdeling is onder andere om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om exploitatiekosten te verhalen. De wet heeft als uitgangspunt dat de gemeente bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan kosten moet verhalen (artikel 6.12 Wro) indien er sprake is van een bouwplan. Voor het kostenverhaal dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij (onder meer) het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is aangegeven wat onder een bouwplan wordt verstaan, onder andere de nieuwbouw van een woning (artikel 6.2.1 Bro). Niet alle nieuwe ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als een bouwplan in deze zin, bijvoorbeeld daar waar het uitsluitend gaat om functiewijziging. Bij deze ontwikkelingen is kostenverhaal derhalve niet aan de orde. Indien er wél sprake is van een bouwplan, vindt kostenverhaal op de verzoeker plaats via een zogenoemde anterieure overeenkomst, dan wel met toepassing van de Legesverordening Oss 2011. Daarmee is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Voor zover aan een nieuwe ontwikkeling pas kan worden meegewerkt via in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet vast te staan dat deze kosten worden verhaald. Pas bij de toepassing van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid zal worden bezien of er een kostenverhaalsovereenkomst kan worden gesloten, dan wel leges kunnen worden geheven, dan wel een exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Conclusie ten aanzien van kostenverhaal

Voor het bestemmingsplan is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Voor zover er al plankosten worden gemaakt, is er immers geen sprake van een bouwplan in de zin van de wet, dan wel vindt kostenverhaal eerst plaats bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, dan wel is kostenverhaal anderszins verzekerd.

Planschade

Bij nieuwe ontwikkelingen is waar nodig het planschaderisico via een planschaderisicoanalyse vooraf ingeschat, en worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin op voorhand aangenomen moet worden dat een dergelijke afwenteling niet mogelijk is.

Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

8.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak en vooroverleg

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd. Het gaat namelijk om een overwegend conserverend plan zonder grote nieuwe ontwikkelingen.

Het besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat overleg met het Rijk, de Provincie en het Waterschap wél verplicht is. Daarom heeft de gemeente een concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies naar deze instanties gestuurd, en ook naar enkele andere instanties. Door onderstaande instanties is een vooroverlegreactie ingediend:

1. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, overlegreactie gedagtekend 11 september 2014
2. Veiligheidsregio Brabant-Noord, overlegreactie gedagtekend 19 september 2014
3. Waterschap Aa en Maas, overlegreactie gedagtekend 7 oktober 2014
4. Provincie Noord-Brabant, overlegreactie gedagtekend 10 oktober 2014

De ingediende vooroverlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn.

1. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Samenvatting overlegreactie

Rijkswaterstaat heeft geoordeeld dat dit plan geen belangen raakt van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland. Vanuit Rijkswaterstaat Zuid-Nederland wordt dan ook geen reactie gegeven.

Beoordeling overlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

2. Veiligheidsregio Brabant-Noord

Samenvatting overlegreactie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het actualiseren van dit bestemmingsplan.

Beoordeling overlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

3. Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Het waterschap heeft verzocht om in de waterparagraaf van de plantoelichting te refereren aan het waterbeheerplan 'Aa en Maas 2010-2015' en de '8 uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'. Daarnaast wordt door het waterschap opgemerkt dat de bestemmingsomschrijving bij diverse bestemmingen in de planregels niet voorziet in 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'. Het waterschap adviseert om hier alsnog in te voorzien.

Ook wordt opgemerkt dat niet alle categorie-A-watgangstracés in de verbeelding zijn opgenomen. Het waterschap verzoekt om de verbeelding hierop aan te passen.

Naar aanleiding van de ingediende ruimtelijke onderbouwingen heeft het waterschap het volgende verzocht:

- Hoek St. Willibrordusstraat Kapelaan Kitslaarstraat: Kwantitatieve informatie omtrent de verhardingstoename en de wateropgave toevoegen aan de waterparagraaf.
- Zevenbergseweg 2-2a: Op grond van de rekenregel bedraagt de wateropgave 174 m³. Graag deze informatie opnemen in de waterparagraaf.

Beoordeling overlegreactie

Voor wat betreft de opmerkingen omtrent de plantoelichting en de verbeelding wordt ingestemd met de reactie van het waterschap. Voor wat betreft de opmerkingen omtrent de planregels wordt aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum-1', 'Centrum-2', 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' toegevoegd dat betreffende gronden mede bestemd zijn voor ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen. De overige bestemmingen voorzien hier reeds in.

De opmerkingen omtrent de waterparagrafen uit de diverse ruimtelijke onderbouwingen worden verwerkt in de betreffende ruimtelijke onderbouwingen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In de waterparagraaf van de plantoelichting zal worden gerefereerd aan het waterbeheerplan 'Aa en Maas 2010-2015' en de '8 uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'.

De verbeelding wordt dusdanig aangepast dat alle categorie-A-watgangstracés worden opgenomen. In de planregels wordt aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum-1', 'Centrum-2', 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' toegevoegd dat betreffende gronden mede bestemd zijn voor ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen.

De ruimtelijke onderbouwingen 'Hoek St. Willibrordusstraat-Kapelaan Kitslaarstraat' en 'Zevenbergseweg 2-2a' worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap.

4. Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling overlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan.

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

9.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 26 februari 2015 tot en met woensdag 8 april 2015 voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op woensdag 25 februari 2015 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze naar voren brengen op het ontwerpbestemmingsplan.

Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

