

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)	5
2. BELEIDSKADERS	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.1.1 Nota Ruimte	8
2.1.2 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	8
2.1.3 Nieuwe Grondexploitatiewet	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	9
2.3.1 Toekomstvisie	10
2.3.2 Structuurvisie	10
2.3.3 Volkshuisvesting	10
2.3.4 Verkeer	11
2.3.5 Groen	13
2.3.6 Water	15
2.3.7 Detailhandel	15
2.3.8 Horeca	16
2.3.9 Kantoren	16
2.3.10 Welstand	16
2.3.11 Erfgoed	17
2.3.12 Aan-huis-verbonden-beroepen	18
2.3.13 Mantelzorg	18
2.3.14 Prostitutiebeleid	19
3. BESTAANDE SITUATIE	19
3.1 Ruimtelijke Karakteristiek	19
3.1.1 Kortfoort	20
3.1.2 Oss-Zuid	22
3.1.3 Docfapark en Hazenakker	23
3.2 Functionele karakteristiek	24
3.3 Volkshuisvesting	25
3.3.1 Woningvoorraad	25
3.3.2 Huishoudsamenstelling	25
3.4 Verkeer	26
3.4.1 Ontsluiting	26
3.4.2 Parkeren	26
3.5 Groen	26
3.5.1 Omvang en situering	26
3.5.2 Bijzonder waardevolle bomen	29
3.5.3 Spelen	29
3.6 Water	29
3.6.1 Afkoppelen	29
3.6.2 Stedelijk oppervlaktewater	30
3.7 Detailhandel	30
3.8 Horeca	30
3.9 Gezondheidszorg en maatschappelijk voorzieningen	30
3.10 Onderwijs	31
3.11 Sociaal-culturele voorzieningen	31
3.12 Bedrijvigheid	31
3.12.1 Algemeen	31
3.12.2 Kantoren	31
3.12.3 Aan-huis-verbonden-beroepen	31

4. DOELSTELLING EN PROGRAMMA VAN EISEN	31
4.1 Omgaan met bestaande situatie	31
4.2 Ruimtelijke karakteristiek	32
4.3 Functionele karakteristiek	33
4.4 Volkshuisvesting	33
4.5 Verkeer	33
4.5.1 Ontsluiting	33
4.5.2 Parkeren	34
4.6 Groen	34
4.6.1 Bijzonder waardevolle bomen	34
4.6.2 Spelen	34
4.7 Water	34
4.7.1 Afkoppelen	34
4.7.2 Stedelijk oppervlaktewater	35
4.8 Detailhandel	35
4.9 Horeca	35
4.10 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	35
4.11 Onderwijs	35
4.12 Sociaal-culturele voorzieningen	35
4.13 Bedrijven	36
4.13.1 Algemeen	36
4.13.2 Kantoren	36
4.13.3 Aan-huis-verbonden-beroepen	36
5. RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN	36
5.1 Milieuaspecten	36
5.1.1 Geluid	36
5.1.2 Externe veiligheid	38
5.1.3 Luchtkwaliteit	44
5.1.4 Geur	44
5.1.5 Bodem en grondwater	45
5.2 Waarden	45
5.2.1 Natuurwaarden	45
5.2.2 Archeologie en cultuurhistorie	45
5.3 Parkeren	46
6. PLAN	46
6.1 Plantoelichting	46
6.1.1 Uitbreidingsmogelijkheden bestaande (hoofd)bebouwing bij wonen	46
6.1.2 Bebouwing, erf- en terreinafscheiding en carports op hoeksituaties	47
6.2 Nieuwe ontwikkelingen	48
6.2.1 Begraafplaats Hoogen Heuvel	48
6.2.2 Hoek Oude Molenstraat-Margrietlaan	48
6.2.3 Woning Asterstraat (tussen Asterstraat 55 en Hescheweg 25)	49
6.2.4 Woning Hoogheuvelstraat	49
6.2.5 Uitbreiding kantoorruimte Euterpehof	50
7. TOELICHTING	50
7.1 Algemeen	50
7.2 Regels	51
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
9.1 Uitgangspuntennotitie	54
9.2 Voorontwerpbestemmingsplan	54
10. OVERLEG	68

11. HANDHAVING	70
11.1 Beleidskader	70
11.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma	71
11.3 Handhaafbaarheid	71
11.4 Legalisering en handhaving bestaande situaties	71

BIJLAGEN

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek realisatie appartementencomplex aan de Oude Molenstraat-Margrietlaan te Oss en bijlagen, 17 september 2008
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek nieuwbouw van appartementen aan de Oude Molenstraat te Oss en bijlagen, 13 januari 2010
Bijlage 3	Beschouwing externe veiligheid doorgaand spoorvervoer door Oss, 21 juli 2009
Bijlage 4	Onderzoek luchtkwaliteit, september 2008
Bijlage 5	Onderzoek geurhinder, 18 september 2008
Bijlage 6	Historisch bodemonderzoek, 19 september 2007
Bijlage 7	Parkeeronderzoek Oude Molenstraat gemeente Oss, 18 maart 2009

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is een integrale herziening voor het gebied Zuid.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Een bestemmingsplan moet op grond van de Wro één maal in de tien jaar worden herzien. De Wro legt op het niet naleven van deze verplichting een zware sanctie. Binnen het gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt dat ouder is dan tien jaar, mogen bij het verlenen van een bouwvergunning en/of vrijstelling geen leges meer in rekening worden gebracht. Dit heeft grote nadelige financiële gevolgen voor de gemeente.

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 kunnen 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 zijn tal van projecten mogelijk gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Op 11 september 2003 is door de gemeenteraad ingestemd met het voorstel “Integrale herziening Bestemmingsplannen”. Besloten is om alle bestemmingsplannen, die ouder zijn dan 10 jaar, te actualiseren. Daarbij is een prioriteitsstelling aangegeven. Het bestemmingsplan “Zuid” uit 1966 is één van de oudste geldende bestemmingsplannen en kent circa 30 herzieningen. Gelet op het belang van een adequate planologische regeling is aan deze integrale herziening prioriteit gegeven. Door meerdere gebieden (Kortfoort, Oss-Zuid en Docfapark) in één bestemmingsplan op te nemen, wordt een belangrijke en substantiële stap gezet in het actualiseringsproces.

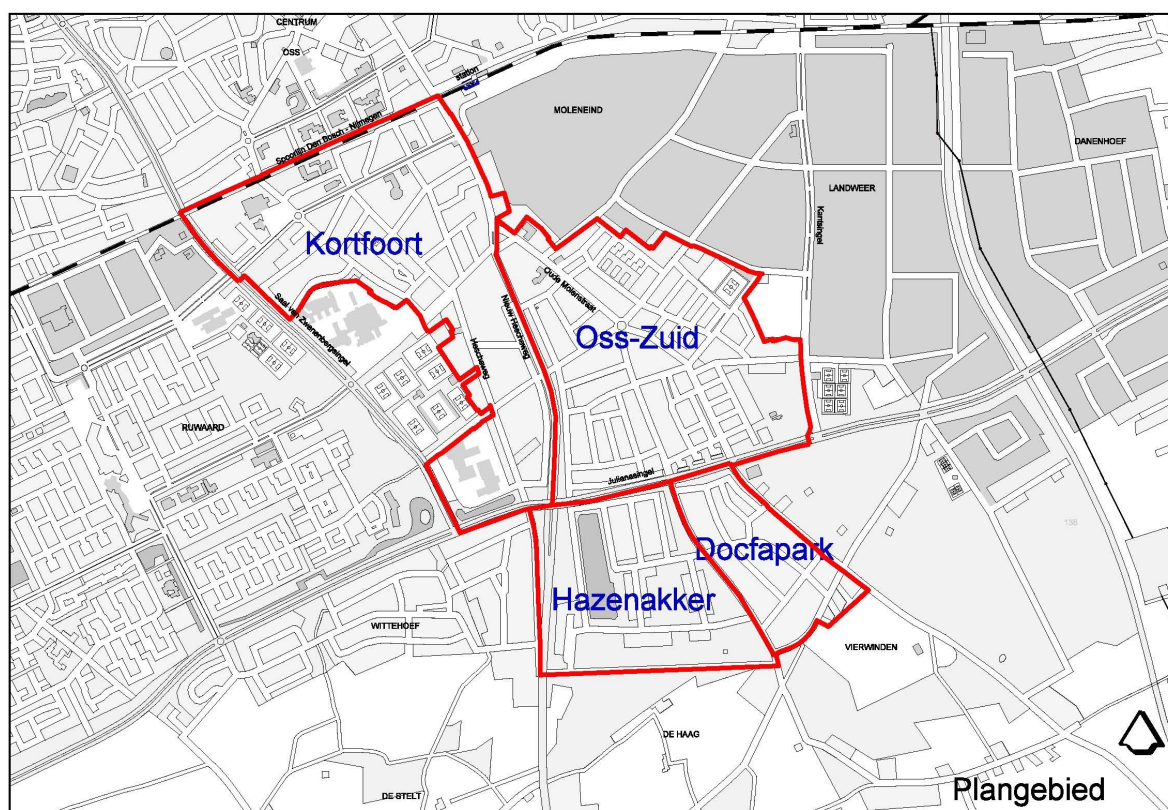
1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Oss. Het wordt in het noorden begrensd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen, in het westen door de dr. Saal van Zwanenbergsingel en in het oosten door de begrenzingen van de bedrijventerreinen Moleneind en Landweer. Ten zuiden ligt het buitengebied tussen de gemeenten Oss en Bernheze.

Het plangebied bestaat uit de buurten die beter bekend zijn als: Kortfoort, Oss-Zuid, Hazenakker en Docfapark.

Bij de begrenzing is gekeken naar een logische en functionele samenhang. Wat feitelijk deel uitmaakt van het plangebied is binnen de begrenzing getrokken. In het gebied rond de dr. Saal van Zwanenbergsingel speelt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, namelijk op het terrein van het ziekenhuis, van TOP Oss en het Sibeliuspark. Om tot een afstemming te komen tussen deze projecten is een overkoepelende gebiedsvisie in voorbereiding. Zolang deze gebiedsvisie niet is vastgesteld, zijn de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de verschillende projecten niet duidelijk. Om deze reden is het terrein van het ziekenhuis en TOP Oss buiten deze herziening gelaten.

De ligging en begrenzing van het gebied zijn weergegeven op de luchtfoto en kaart.



1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

De voorliggende integrale herziening betreft gronden die gelegen zijn binnen verschillende bestemmingsplannen, die op hun beurt weer op onderdelen zijn herzien. In onderstaande lijst zijn de betreffende bestemmingsplannen en de herzieningen opgenomen.

Naam bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Oss- Zuid	28-10-1966	27-12-1967
1e partiële wijziging (voorschriften)	26-03-1970	19-08-1970
3e partiële wijziging	20-12-1974	19-11-1975
4e partiële wijziging (voorschriften)	23-04-1976	03-11-1976
7e partiële wijziging	30-09-1977	24-05-1978
9e partiële herziening	31-05-1979	19-12-1979
11e partiële herziening	22-06-1979	29-04-1980
12e partiële herziening	25-04-1980	26-05-1981
19e partiële herziening	09-07-1987	07-10-1987
20e partiële herziening	30-08-1985	25-02-1986
22e partiële herziening	30-06-1988	20-09-1988
24e partiële herziening	30-09-1988	18-01-1989
26e partiële herziening	21-12-1989	06-03-1990
27e partiële herziening (voorschriften)	07-09-1990	22-11-1990
28e partiële herziening	25-02-1994	17-05-1994
29e partiële herziening	28-04-1995	16-08-1995
30e partiële herziening	02-04-1998	03-11-1998
32e partiële herziening	17-09-1999	10-12-1999
Herziening bestemmingsplan De Ruivert (plan o.g.v. art. 11 WRO)	22-10-1979	19-12-1979
1e partiële wijziging De Ruivert (voorschriften op grond van artikel 11 WRO)	30-06-1972	25-10-1972
Bestemmingsplan Docfapark	25-01-1977	28-09-1977
Bestemmingsplan De Reuver	26-08-1977	07-07-1978
1e partiële herziening	22-06-1979	19-12-1979
Bestemmingsplan Rozenstraat e.o.	28-08-1981	16-02-1982
1e partiële herziening	26-09-1986	23-03-1987
Bestemmingsplan Ruwaardstraat e.o.	30-01-1987	15-05-1987

Golfbad e.o.	27-04-1990	10-07-1990
Zeeheldenbuurt- Noord	08-03-2002	08-10-2002

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In 2004 heeft de ministerraad de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het structuurschema Groene Ruimte. Het rijksbeleid wil meer ruimte bieden voor ontwikkeling. De nadruk ligt op bouwen voor wonen, werken en voorzieningen met ruimte voor groen en water. Om de beoogde woningbouwlocaties te kunnen realiseren, is voldoende ruimte in termen van (tijdig) beschikbare harde capaciteit voor woningbouw in streek- en bestemmingsplannen essentieel.

2.1.2 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe 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 projectbesluit;
- rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en 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;
- er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
- voor de realisering van projecten kan een projectbesluit genomen worden maar dat moet worden gevolgd door een bestemmingsplan;
- 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.

2.1.3 Nieuwe Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

De nieuwe Grexxwet is noodzakelijk omdat de huidige wettelijke instrumenten voor het verhalen van kosten, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken.

Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de nieuwe 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 niet gecontracteerd is. 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: In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit. 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.

2.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord-Brabant en Paraplunota ruimtelijke ordening

De kaders voor het provinciaal ruimtelijk beleid en belangen worden onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 gevormd door de Interimstructuurvisie Noord-Brabant en paraplunota ruimtelijke ordening. De interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in Streekplan Noord- Brabant 2002, 'Brabant in Balans'. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden. De Paraplunota ruimtelijke ordening fungeert als een beleidsregel voor gedeputeerde staten voor de toepassing van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De interimstructuurvisie Noord-Brabant bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2020 en de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Om de realisatie van dit ruimtelijke toekomstbeeld dichterbij te brengen heeft de provincie een ontwikkelingsprogramma opgesteld met concrete maatregelen/activiteiten. Dit ontwikkelingsprogramma heeft een tweejaarlijks voortschrijdend karakter.

In haar beleid streeft de provincie er naar om de economische, ecologische en sociaal- culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord- Brabant. Het hoofddoel is daarom om zorgvuldiger om te gaan met de Brabantse ruimte. Om dit te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes voor het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2020 geformuleerd:

- meer aandacht voor de onderste lagen: kernwoorden zijn gebiedsspecifieke kwaliteiten en karakteristieken. De onderste twee lagen (bodem- en watersysteem en de infrastructuur) dienen meer sturend te zijn voor de ruimtelijke ordening van de derde laag (occupatielaag);
- zuinig ruimtegebruik: optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van de bestaande bebouwde ruimte;
- concentratie van verstedelijking: het leeuwendeel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden in vijf stedelijke regio's. Eén van deze stedelijke regio's is de regio Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss ("Waalboss"). Oss en Berghem maken deel uit van deze stedelijke regio.

Het overige deel van de gemeente Oss ligt binnen de landelijke regio Maaskant. Binnen de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal.

Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

Voor de stedelijke en landelijke regio's dienen uitwerkingsplannen opgesteld te worden.

- zonering van het buitengebied: belangrijkste functies zijn landbouw, natuur en recreatie;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Tijdens het opstellen van het plan (zomer 2009) wordt een nieuwe provinciale structuurvisie voorbereid. In 2009 is ook de verordening Ruimte Noord-Brabant opgesteld.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is in maart 2006 een structuurvisie vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

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

2.3.2 Structuurvisie

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

In de visie is op het gebied van het wonen de volgende opgave geformuleerd:

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

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

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

2.3.3 Volkshuisvesting

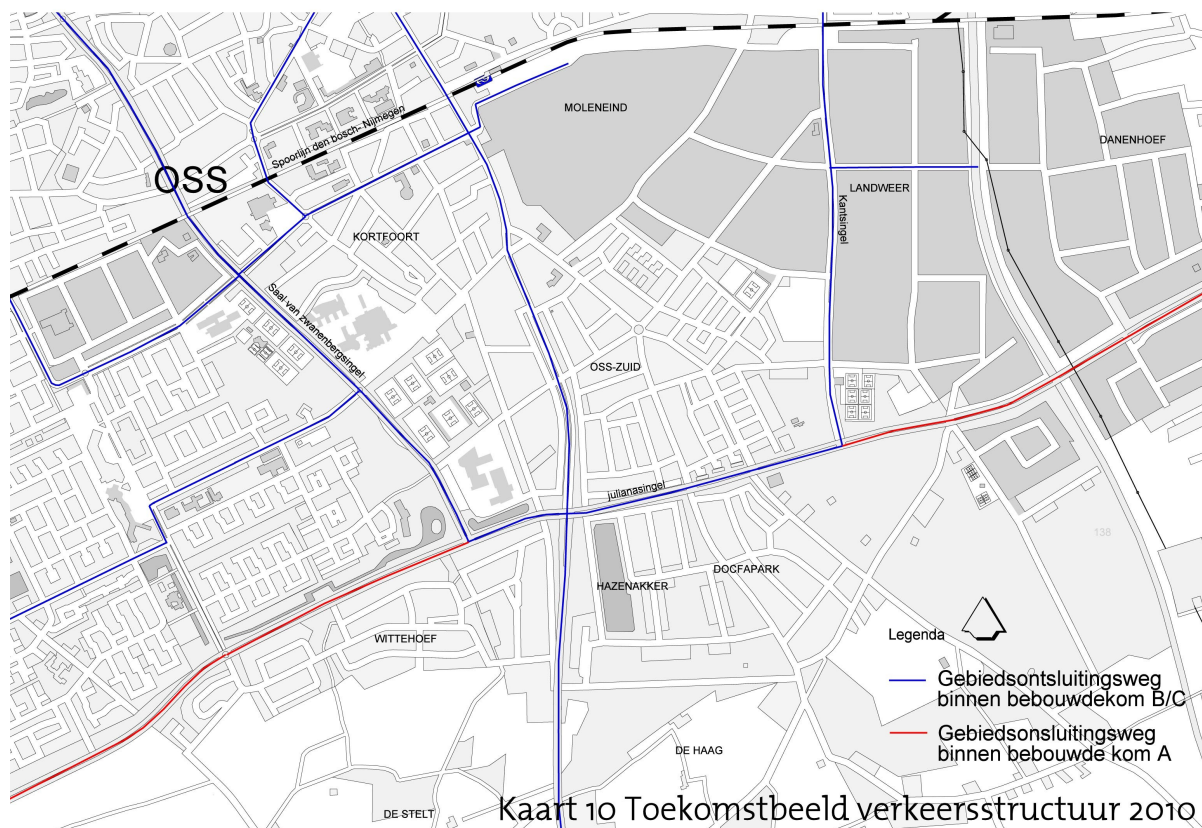
De woonvisie, “Vitale stad en leefbare dorpen”, uit 2006 sluit aan bij de door de provincie geschetste ruimtelijke ontwikkelingen en de provinciale prognoses voor de bevolkingsontwikkelingen en de woningbouw. Het past daarmee in de kaders van het provinciale uitwerkingsplan Waalboss en de bijgestelde provinciale woningbouwprognose 2005. In de woonvisie wordt een aantal knelpunten van de Osse woningmarkt benoemd. Met name gaat het om tekorten aan starterswoningen, goedkope koopwoningen, levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen en het in gedrang komen van de vitaliteit van kernen. Om die reden wordt prioriteit gegeven aan woningbouwplannen waarmee aan de oplossing van de eerder genoemde knelpunten kan worden bijgedragen. In de woonvisie spreekt de gemeente zich tevens uit voor een goede differentiatie van de woongebieden in Oss. Dat wil zeggen een goede mix van typen woningen (naar bouwvorm, eigendom, type of grootte). Verder wordt in de woonvisie aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van woonservicezones voor ouderen waarin voorzieningen (zoals winkels, welzijn, vervoer en zorg) en voldoende zorggeschikte woningen beschikbaar zijn of komen. In de woonvisie wordt Zuid genoemd als één van de wijken waar mogelijk behoefte is aan een woonservicezone.

2.3.4 Verkeer

Ontsluiting

In het in oktober 2002 vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) worden als doelstellingen genoemd: het garanderen van de bereikbaarheid van Oss voor alle vormen van verkeer en het veiligstellen van de leefbaarheid in Oss.

Op basis van het principe Duurzaam Veilig wordt in het GVVP de verkeersstructuur vastgelegd in de vorm van drie typen wegen; wegen met een stroomfunctie, wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie en wegen met een erftoegangsfunctie. Wegen met een stroomfunctie zijn ingericht voor het snel verwerken van het autoverkeer over langere afstand (autosnelwegen). Wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie zijn voor het bereikbaar maken van wijken. Binnen het plangebied zijn de Julianasingel, de Ruwaardsingel, de dr. Saal van Zwanenbergsingel, de Euterpelaan, de Kortfoortstraat (ten noorden van de Euterpelaan), de Wethouder van Eschstraat, de Molenstraat en de Nieuwe Hescheweg gebiedsontsluitingwegen. De derde groep betreft wegen met een erftoegangsfunctie. Deze wegen zijn voor het toegankelijk maken van de directe woonomgeving. Alle wegen met een erftoegangsfunctie kunnen worden toegerekend tot een verblijfsgebied.

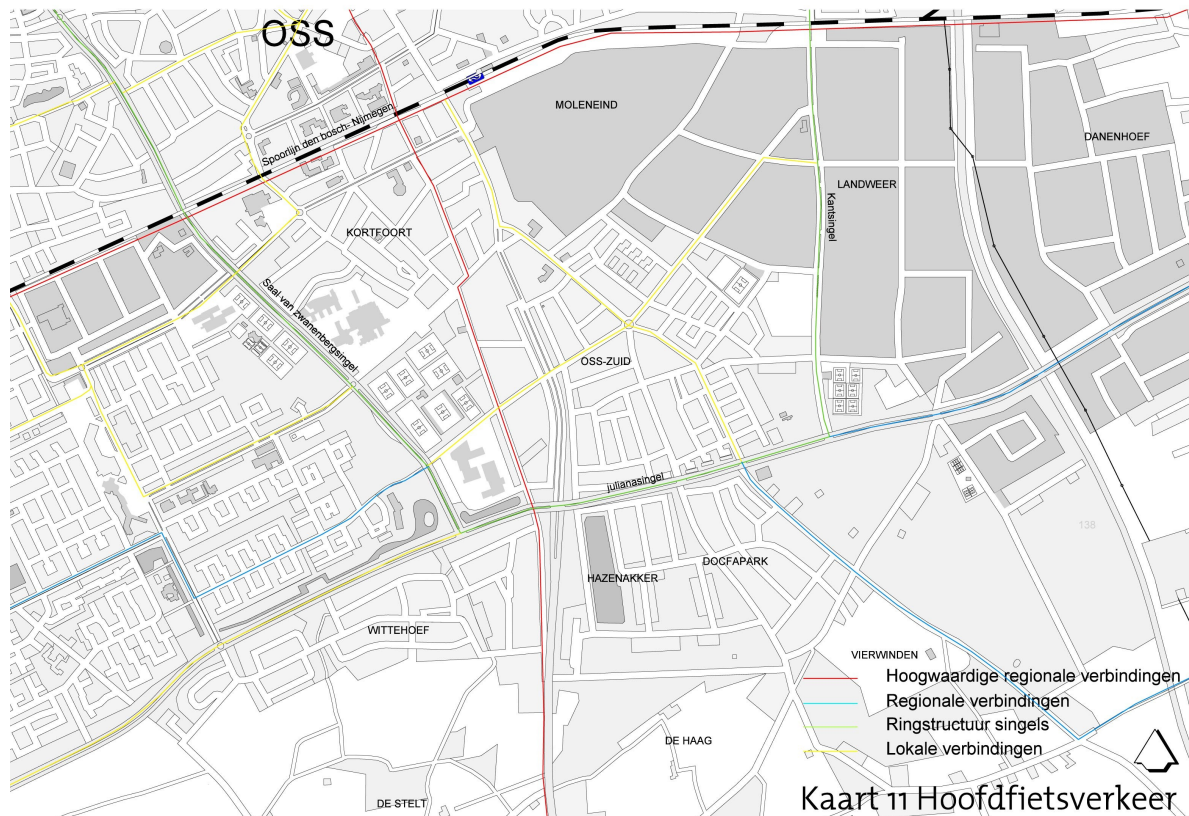


Naast het autoverkeer is in het GVVP ook de gewenste hoofdstructuur voor het fietsverkeer aangegeven. Deze fietsstructuur is verder uitgewerkt in de Fietsnota, die in december 2005 is vastgesteld.

In de woongebieden van Oss staat de bereikbaarheid voor het langzaam verkeer voorop, met name voor verplaatsingen binnen de wijk of buurt. Het veilig stellen van de leefbaarheid is primair gericht op gebieden waar mensen wonen of verblijven.

In het GVVP wordt voor het fietsverkeer onderscheid gemaakt tussen hoogwaardige regionale verbindingen, regionale verbindingen, een ringstructuur voor de singels en lokale verbindingen. De fietsstraat over de Hescheweg maakt onderdeel uit van de hoogwaardige regionale verbinding in de noord-zuidrichting. De ringstructuur volgt o.a. de Julianasingel en de dr. Saal van Zwanenbergsingel. De regionale verbindingen sluiten daar op aan. De lokale verbindingen (Oude Molenstraat-Kastanjelaan en Titus Brandsmalaan-Industrielaan) doorkruisen het plangebied.

Er vindt momenteel een (tracé)studie plaats naar het realiseren van een hoogwaardige regionale fietsverbinding in oost-westrichting.



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 bij uitbreidingen als bij herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Ten aanzien van Zuid gaat het echter meestal niet om een nieuwe situatie maar om een bestaand gebied.

In opdracht van de gemeente is een plan van aanpak opgesteld voor de parkeerproblemen in bestaande woonwijken in Oss.

Om het gesignaleerde parkeerprobleem ook objectief vast te kunnen stellen, wordt eerst de parkeercapaciteit in een bepaald gebied bepaald. Hoeveel parkeerplaatsen (zowel in de openbare ruimte en op eigen terrein) zijn er? Vervolgens wordt gekeken naar de parkeerdruk. Daarbij wordt de vraag naar parkeerplaatsen in het gebied afgezet tegen het aantal beschikbare plaatsen. Wanneer de bezettingsgraad in een (deel van een) woonwijk structureel groter is dan 80%, is er sprake van een parkeerprobleem.

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

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

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

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

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

2.3.5 Groen

Het Natuur- en landschapsbeleidsplan van 1998 en de conceptnota Landschapsbeleid 2007 geven vooral richting aan de inrichting van het buitengebied en de dorpen in het buitengebied. Voor de stad wordt de groenstructuur beschreven in het groenbeleidsplan en de natuur- en landschapsvisie.

Groenbeleidsplan Oss 1996

Zoals in het groenbeleidsplan beschreven staat, is het doel van de notitie een vernieuwende totaalvisie te geven op de kwaliteit en de kwantiteit van het openbaar groen in Oss. Het opgenomen streefbeeld “Van Heikant naar Maaskant” vormt daarbij de kern van de nota. Het streefbeeld beschrijft een toekomstige situatie met een tijdshorizon van 20 jaar. Dit vindt plaats aan de hand van een streefbeeldencarta en daarnaast worden doelstellingen beschreven. Deze streefbeelden vormen vooral harde randvoorwaarden voor andere beleidsvelden.

Het streefbeeld is opgebouwd uit verschillende componenten: de groene hoofdstructuur, de wijkgroenstructuur, het groen in de buurten, bewonersparticipatie, beheer en gebruik en ten slotte kosten en organisatie. Een groene hoofdstructuur biedt ruimtelijke kwaliteit, geeft stabiliteit en wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan. Op buurtniveau is de invulling meer de verantwoordelijkheid van de bewoners. De wijkgroenstructuur verbindt de hoofdstructuur met het buurtgroen.

De groene hoofdstructuur bestaat een netwerk van groene en blauwe hoofdaders, de grootschalige groene vlakken en de stadsrand. Door het plangebied Zuid lopen twee hoofdaders. In de noordzuidrichting is dat de dr. Saal van Zwanenbergsingel – J.F. Kennedybaan. Ter hoogte van de dr. Saal van Zwanenbergsingel heeft de hoofdader het karakter van een rijke bomenlaan. In de oostwestrichting lopen de Ruwaardsingel en de Julianasingel. Deze hoofdader heeft een bosachtig karakter en heeft een belangrijke ecologische hoofdfunctie.

Als grootschalig vlak ligt het landschapspark Vierwinden aan de zuidzijde tegen het plangebied aan. Dit strekt zich uit tot in het Docfapark. Voor dit gebied geldt vooral een verbetering van de recreatieve ontsluiting en natuurbelevingswaarde.

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de stadsrand geleidelijk over in het halfopen kleinschalig landschap. De stadsrand heeft een belangrijke ecologische functie. Het bosachtige karakter draagt er toe bij dat de overgang stad – buitengebied nog diffuser verloopt.

De wijkgroenstructuur kent eveneens assen en vlakken. De assen vormen de verbinding tussen de hoofdstructuur en het wijkgroen. De assen zijn vooral fraaie bomenlanen, waarbij de bermen en eventuele beplanting een ecologische functie vervullen.

Voor het streefbeeld van het buurtgroen zijn voor de afzonderlijke wijken uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn afhankelijk van de ligging en de mogelijkheden van het groen. De gebruiksfunctie is in het algemeen het belangrijkste; ecologische aspecten wegen hier minder zwaar. Voor de wijken is een oppervlakte doelstelling geformuleerd. Juist dit groen bepaalt het karakter van de directe woonomgeving. Aan snippergroen kan een andere functie worden gegeven.

Voorts wordt in het streefbeeld benadrukt dat bij ingrepen in de hoofdstructuur of wijkstructuur er een plicht is het verlies aan omgevingskwaliteit (ruimtelijk en/of ecologisch) te compenseren. In het kader van het bestemmingsplan kan daar aandacht aan worden besteed.

Natuur- en landschapsvisie 2005

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

Groenblauwe Slinger

Een ambitie die in de visie uitgesproken wordt is dat er een Groenblauwe Slinger in en om de stad wordt gerealiseerd. De slinger is opgebouwd uit bestaande en toekomstige groengebieden die in of aan de rand van de stad liggen. Van zuid naar noord verbindt de Slinger de Groene Geledingszone met het Ossermeer. De slinger wordt gevormd door langgerekte groengebieden en waterpartijen. Parken vormen daarin een belangrijke schakel. In Zuid maakt het groengebied en de waterplas van Hazenakker deel uit van de Groenblauwe Slinger. De Slinger heeft een ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve betekenis.

Groene Geledingszone

Een ambitie die in de visie uitgesproken wordt is dat er een Groenblauwe Slinger in en om de stad wordt gerealiseerd. De slinger is opgebouwd uit bestaande en toekomstige groengebieden die in of aan de rand van de stad liggen. Van zuid naar noord verbindt de Slinger de Groene Geledingszone met het Ossermeer. De slinger wordt gevormd door langgerekte groengebieden en waterpartijen. Parken vormen daarin een belangrijke schakel. In Zuid maakt het groengebied en de waterplas van Hazenakker deel uit van de Groenblauwe Slinger. De Slinger heeft een ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve betekenis.

Bijzonder waardevolle bomen

De beleidsnota “Bijzondere Bomen in Oss” is voor het eerst in 1998 opgesteld. In deze nota zijn bomen opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De bedoeling is om de bomen langer in stand te houden (door het geven van extra zorg) en extra te beschermen. Dit gebeurt door een aanvraag van een kapvergunning altijd te weigeren, tenzij dit vanuit het algemeen belang (verkeersgevaarlijk, te hoge onderhoudskosten) noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen binnen de grens van de Boswet een kapvergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd. Een aanvraag voor een kapvergunning c.q. melding voor een boom die onder de Boswet valt, dient te worden gedaan bij Laser, onderdeel van het ministerie van LNV. De nota “Bijzondere Bomen in Oss” is in 2007 geactualiseerd.

Spelen

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

Op basis van de nota wordt de speelruimte in een woonomgeving bepaald door twee aspecten. Allereerst door de ruimtebehoefte van de verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen jonge kinderen (0-6 jaar), schoolkinderen (6-12 jaar) en jongeren (12-18 jaar). Voor iedere leeftijdsgroep is aangegeven welke ruimte in de woonomgeving nodig is voor hun spel- en nadere activiteiten. Voor de verschillende leeftijdsgroepen geldt namelijk een ander spelbereik en spelaanleiding. Behalve aan ruimte hebben kinderen ook behoefte aan goede speelbaarheid van de woonomgeving. Aan de hand van de volgende vijf punten kan de kwaliteit van de speelruimte worden bepaald, te weten: betrokkenheid, veiligheid, bereikbaarheid, herbergzaamheid/herkenbaarheid/variantie en samenhang. Beide aspecten vormen het toetsingskader voor ruimtelijke plannen (en dan met name (her)inrichtingsplannen) en voor beheersplannen.

2.3.6 Water

Afkoppelen

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld.

Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

- Beleving van water:

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

- Water als ordenend principe:

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

- Waterkwaliteit:

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

- Waterketen:

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

Stedelijk oppervlaktewater

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

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

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

2.3.7 Detailhandel

De gemeente Oss kent een concentratiebeleid voor de detailhandel. Het doel hiervan is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. De voorzieningen binnen deze centra kunnen elkaar versterken. Dit beleid is neergelegd in het Masterplan Binnenstad van april 1996.

Deze concentratiegedachte en de hiërarchie in winkelgebieden zijn ook de uitgangspunten in het nieuw ontwikkelde detailhandelsbeleid (visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015) dat op 14 februari 2008 is vastgesteld. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Dit wordt vertaald in het binnen Oss bestaande hiërarchische systeem met het centrum van Oss als

hoofdwinkelcentrum (recreatieve functie, aanbod op modisch gebied, versterking lokale en regionale positie). In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de 'boodschappencentra'). Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd, die zich buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering (bijvoorbeeld de wooninrichting op de woonboulevard).

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

2.3.8 Horeca

Op 5 november 2007 is het Integraal Horecabeleidsplan vastgesteld. In dit integrale beleidsdocument zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken.

Ruimtelijk gezien zijn de volgende uitgangspunten uit het horecabeleidsplan van belang:

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

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

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

Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino.

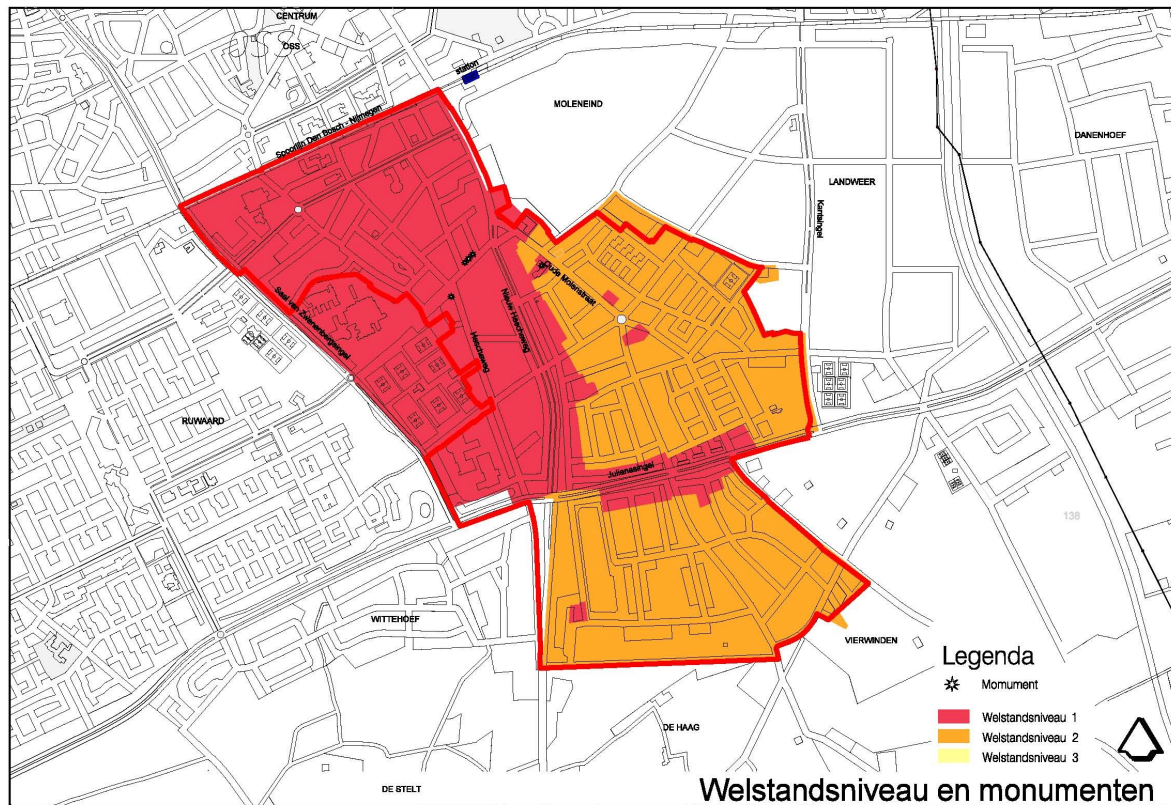
2.3.9 Kantoren

In mei 2008 is de visie "Naar een sterke kantorenstrategie" vastgesteld. Naar de kantorenmarkt in Oss is onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een tekort is aan kantoorruimte en aantrekkelijke kantorenlocaties in Oss.

Op basis van deze visie moeten nieuwe locaties voor kantoren worden ontwikkeld, waarbij onderscheidende en goed gesegmenteerde kantorenmilieus kunnen worden aangeboden. Dit betekent onder andere het versterken van het binnenstedelijke centrummilieu en het ontwikkelen van een snelweglocatie en een nieuwe stadsrandlocatie. Als meest aantrekkelijke locaties worden daarbij genoemd de Raadhuislaan als belangrijkste kantorenlocatie, Vorstengrafdonk als snelweglocatie, de Julianasingel/Hartog Hartogsingel als stadsrandlocatie en de Wethouder van Eschstraat als stadsrandmilieu met een goed imago en al enige kritische massa van kantoorbedrijvigheid.

2.3.10 Welstand

Op 23 maart 2004 is de Welstandsnota Gemeente Oss vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandscommissie in aanmerking moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In het algemeen geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst.



Binnen het plangebied valt de gehele buurt Kortfoort onder welstandsniveau 1 (het hoogste niveau). Onder dit welstandsniveau valt ook de bebouwing langs de doorgaande routes Molenstraat, Nieuwe Hescheweg en Julianasingel en specifieke objecten, zoals monumenten en panden die binnen een afstand van 25 meter van een monument gelegen zijn. Voor het overige deel van het plangebied geldt welstandsniveau 2, waarbij de samenhang tussen bebouwing van belang is. Welstandsniveau 3 komt niet voor in het plangebied.

2.3.11 Erfgoed

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

Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem', erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011 vastgesteld. Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder valt monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten, archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2006 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De bescherming van monumenten vindt via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een bouwvergunning nodig. De welstandstoets maakt deel uit van de bouwvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een bouwvergunning, tevens een monumentenvergunning nodig.

Beide toetsen verschillen inhoudelijk:

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

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

Op 16 januari 1992 is het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. Eén van de uitgangspunten van dit verdrag is het behoud van het bodemarchief. Waar behoud niet mogelijk is, moet het bodemarchief voorafgaand aan de vernietiging worden onderzocht en gedocumenteerd. De financiering van de activiteiten tot behoud van of kennis over het bodemarchief geschiedt volgens het principe van "de veroorzaker betaalt".

Op 18 mei 2006 is de monumentenverordening vastgesteld. Onderdeel van deze monumentenverordening wordt een archeologische beleidskaart. Op basis van bekende archeologische, geologische en bodemkundige gegevens wordt een kaart samengesteld, die inzicht geeft in wat bekend is en wat verwacht kan worden met betrekking tot archeologie in de gemeente.

2.3.12 Aan-huis-verbonden-beroepen

De gemeenteraad heeft op 11 december 1998 beleidsregels vastgesteld voor het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Deze regels bevatten aanbevelingen voor de inhoud van het opstellen van nieuwe en het herzien van bestaande bestemmingsplannen. Daarnaast zijn de beleidsregels van belang bij de toepassing van bevoegdheden in de dagelijkse praktijk. In voorkomend geval bevatten de beleidsregels aanbevelingen bij de toepassing van een ontheffing.

In de beleidsregels wordt voorgesteld om de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen in eensgezinshuizen in het stedelijk gebied tot maximaal 25 m² rechtstreeks toe te staan. De uitoefening van deze beroepen in meergezinshuizen wordt niet toegelaten.

Na ontheffing is het mogelijk om aan-huis-verbonden beroepen met een groter ruimtelijk beslag en om lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende, de parkeerbehoefte en de publiekaantrekkende werking. Wat betreft de lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend activiteiten toegestaan die behoren tot maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

2.3.13 Mantelzorg

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

De regels in dit bestemmingsplan met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de regels met betrekking tot mantelzorg uit het hiervoor genoemde bestemmingsplan.

2.3.14 Prostitutiebeleid

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

Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss.

Binnen het plangebied zijn geen prostitutiebedrijven toegestaan.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied bestaat uit een viertal woonbuurten: Kortfoort, Oss-Zuid, Hazenakker en Docfapark. De buurten zijn in uiteenlopende tijdsperiodes gerealiseerd. De oudere buurten in Oss hebben zich vooral ontwikkeld rondom oorspronkelijke uitvalswegen. De nieuwere uitbreidingen kennen een meer planmatige ontwikkeling waarbij verschillende stedenbouwkundige principes zijn gehanteerd. Mede daardoor verschillen de buurten nogal van karakter.



Periode tot 1880

3.1.1 Kortfoort

De buurt Kortfoort is de oudste van het gebied en is ontstaan rond de oorspronkelijke uitvalswegen van het centrum, de Molenstraat en de Ridderstraat-Anemoonstraat-Ruwaardstraat. De Molenstraat vormt samen met de Nieuwe Hescheweg nog steeds de belangrijkste ontsluitingsweg in deze buurt. De buurt dateert uit de jaren '20 en van net na de Tweede Wereldoorlog. Het historische karakter van de buurt is nog onmiskenbaar en laat vooral aan de oorspronkelijke uitvalswegen gemengde functies zien en daartussen vooral woningbouw. In het begin van de jaren zeventig is rondom de Rozenstraat een stadsvernieuwingsproject uitgevoerd. De Narcishof, de Seringenhof en de Tulpstraat zijn latere inbreidingslocaties.



Periode 2 1880 tot 1940

- 6 -

Periode 1880 tot 1940

Het gebied tussen de Hescheweg en de Nieuwe Hescheweg kenmerkt zich door vrijstaande woningen en tweekappers in een ruime, groene omgeving. De meeste woningen aan de Hescheweg dateren uit de jaren twintig en dertig, andere woningen zijn van een latere datum. Deze woningen zijn binnen de structuur en het beeld van de straat toegevoegd. In dit deelgebied hebben de woningen diverse kapvormen en is er veel aandacht voor detaillering. Door het ruime profiel met een brede groenstrook is de Nieuwe Hescheweg een belangrijke ruimtelijke structuurdrager voor het zuidelijk deel van de stad. De woningen tussen beide wegen hebben diepe percelen. In de loop van de tijd hebben ook andere (bedrijfs)functies zich gevestigd achter de woningen.

In de jaren zestig en zeventig vindt er een andere wijze van uitbreiden plaats. In plaats van voortbouwen op de historische structuur worden op zichzelf staande ontwikkelingen toegevoegd aan het stedelijk weefsel. Ter verbetering van de ontsluiting van de stad en het centrum wordt een geheel nieuwe wegenstructuur ontwikkeld. Ten westen van Kortfoort wordt de brede dr. Saal van Zwanenbergsingel aangelegd. Aan deze rondweg komen later bovenstedelijke functies zoals ziekenhuis Bernhoven, de sportaccommodatie van TOP Oss en een scholengemeenschap.



Periode 3 1940 tot 1962

- 10 -

Periode 1940 tot 1962

Met de realisatie van de Wethouder van Eschstraat heeft een grootschalige ingreep plaatsgevonden in de oorspronkelijke buurt Kortfoort. Door deze ingreep zijn oude routes en structuren doorsneden. Aan de Wethouder van Eschstraat zijn naast appartementengebouwen stedelijke voorzieningen gevestigd zoals winkels, kantoren, een school, een kerk en de brandweerkazerne.

3.1.2 Oss-Zuid

Oss-Zuid krijgt verder vorm in de jaren vijftig en zestig. De buurt heeft meer het karakter van een planmatige uitbreidingswijk. Het kenmerkt zich door een rechthoekige verkaveling. De straten zijn opgebouwd uit rijenwoningen, tweekappers en in mindere mate vrijstaande woningen. De woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. Aan de zuidzijde, aan de Julianasingel, wordt de buurt gemarkeerd door flats in een groene omgeving.

In de noordoostzijde van de buurt heeft de Zeeheldenbuurt I eind jaren negentig een herontwikkeling ondergaan. In een nieuwe verkavelingstructuur zijn oude woningen vervangen door appartementengebouwen en rijenwoningen. In de nieuwe opzet is veel groen teruggebracht. Tussen het bedrijventerrein Moleneind en Oss-Zuid bevindt zich een groene zone waarin een park, sportvelden en verderop de centrale gemeentelijke begraafplaats zijn opgenomen. Op het

tussenliggende onbebouwde perceel zal in de nabije toekomst het bedrijventerrein Kantsingel worden gerealiseerd.

De Oude Molenstraat was de centrale verbinding van Oss-Zuid met het centrum. Aan deze oude route zijn verschillende functies gesitueerd. Naast woningen bevinden zich er ook winkels, kantoren en bedrijven. Oude schoolgebouwen hebben een nieuwe functie gekregen als bedrijfsgebouw en als buurtcentrum. Ook andere bebouwing aan de straat heeft of krijgt te maken met een herontwikkeling waarbij een uitwisseling van functies plaatsvindt. De Oude Molenstraat komt uit op het Titus Brandsmaplein. Dit centraal gelegen plein ontsluit diverse buurten in Oss-Zuid. Aan dit plein zijn buurtwinkels gelegen.

3.1.3 Docfapark en Hazenakker

Eind jaren vijftig worden plannen gemaakt voor een woonwijk met villa's in het bos- en heidegebied ten zuiden van de rondweg. Hier bevinden zich nu de woonwijken Docfapark en Hazenakker. Beide buurten karakteriseren zich als woongebieden met vrijstaande woningen op relatief grote kavels in een zeer groene setting.

Hazenakker kent heel veel openbaar groen waarin vrijstaande woningen zijn gesitueerd. Doordat de woningen op ruime afstand van elkaar staan en er geen vrijstaande bijgebouwen zijn, hebben ook de woonstraten een overwegend groen beeld. In het gebied zijn veel woningen één-laags en hebben enkele woningen kappen.

Aan de westzijde van Hazenakker bevinden zich geschakelde tweekappers, een appartementengebouw en een rij aaneengebouwde woningen. De woningen zijn opgenomen in een bosachtige omgeving. Dit woongebiedje kent een eigen sfeer.

Docfapark typeert zich als 'wonen in het bos'. Hier staan veel vrijstaande woningen. Het is iets dichter bebouwd dan Hazenakker, maar het bosachtige karakter overheerst ook hier nadrukkelijk.

De buurt kent eveneens vrij veel één-laagse woningen, maar woonbebouwing in meerdere lagen komt ook regelmatig voor. In de loop van de jaren zijn meer vrijstaande bijgebouwen in de woonwijk gekomen. Erg karakteristiek zijn de zogenaamde "Oostenrijkse woningen". Deze woningen zijn na de oorlog gebouwd. Door het eenvoudige concept met een compacte houten constructie konden deze woningen snel en seriematig worden gebouwd. Het gebruik van houten delen in de woningen past heel goed in de bosachtige omgeving.



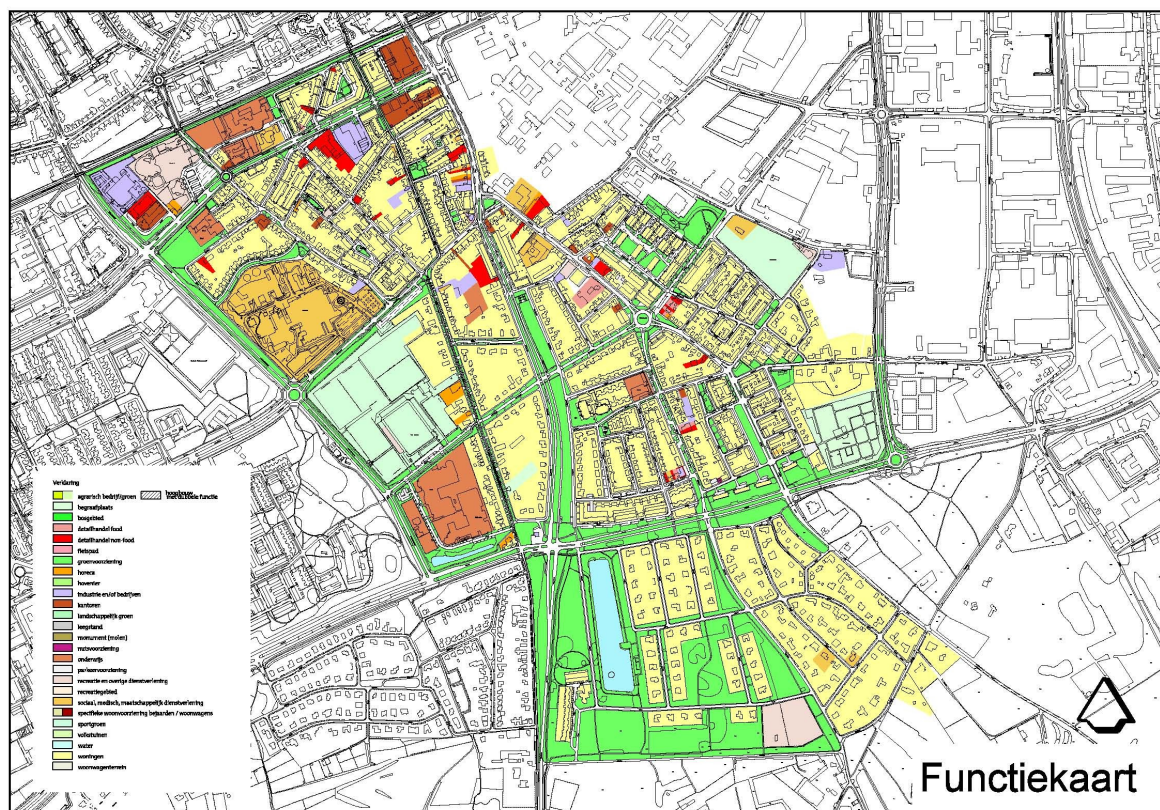
Periode 4 1962 tot 1975

Periode 1962 tot 1975

3.2 Functionele karakteristiek

Het huidige bestemmingsplan Zuid bevat ruime bestemmingen waarbinnen een diversiteit aan functies mogelijk is. Het plan kent bijvoorbeeld de bestemming “woningen, winkel-woonhuizen” waarbinnen behalve winkels en woonhuizen tevens zijn toegestaan: kantoren, banken, cafés en restaurants. Verder kent het de bestemming “algemeen stedelijke voorzieningen” ten aanzien waarvan – in een veel te globale en ruime omschrijving – is opgenomen dat deze gronden bestemd zijn om te worden gebruikt voor doeleinden van algemeen stedelijk belang.

Verspreid over het plangebied komt een verscheidenheid aan functies voor. De hiervoor genoemde ruime bestemmingen zijn daar mede debet aan. Behalve functies die passen in de (ruime) bestemmingen van het plan, worden in het plangebied functies uitgeoefend die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. De functiekaart is hieronder weergegeven.



3.3 Volkshuisvesting

3.3.1 Woningvoorraad

Zuid behoort tot de oudere wijken van de stad Oss met een woningbestand van 2740 woningen per 1-1-2007. Deze woningen kunnen worden onderscheiden naar bouwjaar, naar beheervorm, naar grootte en naar woningtype.

Vóór 1970 is 62,4% van de woningen gebouwd. Tussen 1970 en 2000 is 31% gebouwd en na 2000 6,6%. Wat beheervorm betreft is 22% sociale huur, 13,7% particuliere huur en 64,3% koop. De verhouding eengezinswoningen – meergezinswoningen is 68,5% en 31,5%. Opvallend is het grote aandeel vrijstaande woningen (namelijk 16%) en tweekappers (17,5%). De samenstelling van de woningvoorraad en de beheervorm ervan is in Oss-Zuid te vergelijken met dat van een dorp.

Van het totaal aantal woningen van de gemeente Oss staat ongeveer 9% in Zuid.

Na de recente renovatie en herstructurering van Zeeheldenbuurt I zijn er geen problematische woningbouwcomplexen aanwezig die op korte of langere termijn geherstructureerd moeten worden.

3.3.2 Huishoudsamenstelling

Van de huishoudens in Zuid bestaat 37% uit alleenstaanden, 31% uit huishoudens zonder kinderen en 32% uit huishoudens met kinderen. Per buurt wisselt dat beeld enigszins. In Zeeheldenbuurt is 53% alleenstaand, 30% een huishouden zonder kind en 17% een huishouden met kinderen. In Willibrordusweg-Oost is 20% alleenstaand, 50% huishoudens zonder kinderen en 30% huishoudens met kinderen. In Zeeheldenbuurt II wonen 39% huishoudens met kinderen, het hoogste aantal binnen het plangebied.

3.4 Verkeer

3.4.1 Ontsluiting

Op historische kaarten tot 1880 zijn de oude verbindingen van de Molenstraat – Hescheweg en de Oude Molenstraat – Willibrordusweg/Docfalaan goed herkenbaar. Nadat de rijksweg 's-Hertogenbosch – Grave – Nijmegen door Heesch werd aangelegd, was verbetering van de Hescheweg noodzakelijk. Omstreeks 1850 werd het een grindweg en in de jaren twintig werd de weg volledig verhard. Over dezelfde route liep vanaf 1885 een stoomtram richting Veghel en Helmond.

De Nieuwe Hescheweg wordt in de jaren vijftig uitgevoerd als alternatief voor de oude route naar Heesch. In de jaren 1960-1970 krijgt Oss een geheel nieuwe wegenstructuur. Deze grootschalige ingrepen bepalen tegenwoordig de ontsluitingsstructuur van zuidelijk Oss. Algemeen geldt dat de nieuwe wegenstructuur ruim is opgezet met veel groen.

De aansluitingen van Oss op de autosnelweg zijn bij de Cereslaan en Vorstengrafdonk. Daartussen verdelen de Ruwaardsingel en de Julianasingel in een soort kamstructuur het autoverkeer over het zuidelijk deel van Oss. De dr. Saal van Zwanenbergsingel, de Nieuwe Hescheweg en de Molenstraat vormen de ontsluiting van de woongebieden in Zuid. De Molenstraat en de Nieuwe Hescheweg liggen centraal in het plangebied en ontsluiten het centrum ten noorden van het spoor. Door de buurt Kortfoort loopt de Wethouder Van Eschstraat. Deze verbindt de dr. Saal van Zwanenbergsingel met de Molenstraat.

De brede Oude Molenstraat is de centrale ontsluiting voor de buurt Oss-Zuid en komt uit bij het Titus Brandsmaplein. Dit ruim opgezette verkeersplein heeft vijf aansluitingen, ontsluit de buurten van Oss-Zuid en staat in verbinding met de omliggende wegenstructuur.

Buiten deze wegen is de wegenstructuur veel kleinschaliger en zijn het voornamelijk woonstraten. De hiërarchie van wegen is door dit onderscheid goed te herkennen. De wegprofielen in Kortfoort zijn aanmerkelijk smaller dan in Oss-Zuid. De straten in Hazenakker en Docfapark hebben een informeel karakter.

Aan de westkant van het plangebied, over de Zonnebloemstraat, Asterstraat en Hescheweg, loopt de zuidelijke fietsstraat die de kern Heesch verbindt met het centrum van Oss. De fietsstraat is door vormgeving en inrichting als zodanig herkenbaar. Een belangrijk kenmerk is, dat de positie van de auto ondergeschikt is aan die van de fiets.

Ten noorden van het gebied loopt de spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch.

3.4.2 Parkeren

Met de groei van het autobezit neemt de parkeerdruk in de woongebieden toe. Dit is vooral herkenbaar in oudere woongebieden waarbij in de inrichting van de woonwijk met aanmerkelijk minder auto's rekening is gehouden. Het parkeerprobleem wordt nog versterkt in de woonbuurten direct ten zuiden van het spoor omdat de buurt te maken heeft met geparkeerde voertuigen van werknemers van omringende bedrijven en treinreizigers. De aanwezige parkeerdruk kan extra druk geven op het aanwezige groen en de leefkwaliteit van de omgeving.

3.5 Groen

3.5.1 Omvang en situering

Algemeen

In hoofdstuk 3.1 is de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied beschreven. Het beeld van de woongebieden in het plangebied Zuid verschilt sterk van elkaar. Kortfoort kent een dichte bebouwingsstructuur terwijl Hazenakker juist heel ruim van opzet is. Het groene karakter maakt de verschillende woongebieden goed herkenbaar. Algemeen geldt dat in buurten die meer planmatig zijn ontworpen, ruimte is gereserveerd voor groen in de woonomgeving. Daardoor is er een duidelijke relatie aanwezig tussen de bebouwingstructuur en de groenvoorzieningen in de woonwijken.

Naast de bebouwingsstructuur is ook de verkeersstructuur van belang voor de groenstructuur. De hoofdverbindingswegen zijn veelal ingebed in het groen en vormen daarmee de belangrijkste drager van de groenstructuur.

De groenstructuur in de woongebieden vormt een samenhangend geheel van lijnen en vlakken. Lijnen verbinden delen van Oss en het buitengebied aan elkaar. Vlakken hebben meestal een meer specifieke betekenis voor de stad of voor de wijk. Voor de beschrijving wordt een opdeling gemaakt in groene hoofdstructuur, grootschalige groenvoorzieningen en wijkgroen.

Groene hoofdstructuur

In Zuid wordt de groene hoofdstructuur bepaald door de dr. Saal van Zwanenbergsingel, de Julianasingel en de Nieuwe Hescheweg. De groene hoofdstructuur loopt hier gelijk op met de verkeersstructuur. Ruime bermen ondersteunen de verkeersverbinding. Doorlopende bomenrijen versterken het beeld van de groenstructuur. Wel zijn de afzonderlijke groene hoofdstructuurverbindingen verschillend van karakter.

De Julianasingel loopt als een zelfstandig element tussen de woonbuurten door. De dichte singelbeplanting aan weerszijden van de verbinding versterkt dat beeld. De dr. Saal van Zwanenbergsingel grenst aan het Sibeliuspark, de voetbalvelden van Top-Oss en aan het ziekenhuis. Het park is vanaf de singel door de gesloten beplanting niet waar te nemen. Aan de oostzijde zijn de andere stedelijke functies wel te zien. De Nieuwe Hescheweg is veel opener van karakter. De woonbebouwing aan beide zijden van de straat is zichtbaar. De inrichting van dit profiel met ruime groene bermen geeft de straat een voornaam karakter.

De Wethouder van Eschstraat (met een middenberm) maakt eveneens deel uit van de hoofdverkeersstructuur, maar de groenstructuur is in deze straat veel minder bepalend.

Grootschalige groenvoorziening

Zuid kent een aantal grootschalige groenvoorzieningen. Deze grotere groenvoorzieningen hebben een zelfstandige functie voor de stad of voor de wijk en vormen vaak een eigen groene plek in de buurt. De voorzieningen kunnen een schakel vormen in de groenstructuur.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt het Zuiderpark, de sportvelden van Cito en de begraafplaats Hoogen Heuvel. Deze voorzieningen vormen ook min of meer een buffer naar de bedrijventerreinen Moleneind en Landweer. De sportvelden hebben een open uitstraling in tegenstelling tot de begraafplaats.

Aan de dr. Saal van Zwanenbergsingel ligt het sportcomplex van TOP-Oss.

Wijkgroen

Van oorsprong kent de buurt Kortfoort weinig wijkgroen. De groene plekjes in de buurt zijn ontstaan uit de herontwikkeling van een deel van de buurt. Hier zijn kleine groene eilandjes in de buurt ontstaan met vaak ruimte om te spelen. Voor de bewoners zijn dit belangrijke plekjes. Het meeste groen in de buurt wordt gevormd door straatbomen en opgaand groen. Het ruime profiel van de Hescheweg met de bermen, de flinke voortuinen en de bebouwing straalt kwaliteit uit.

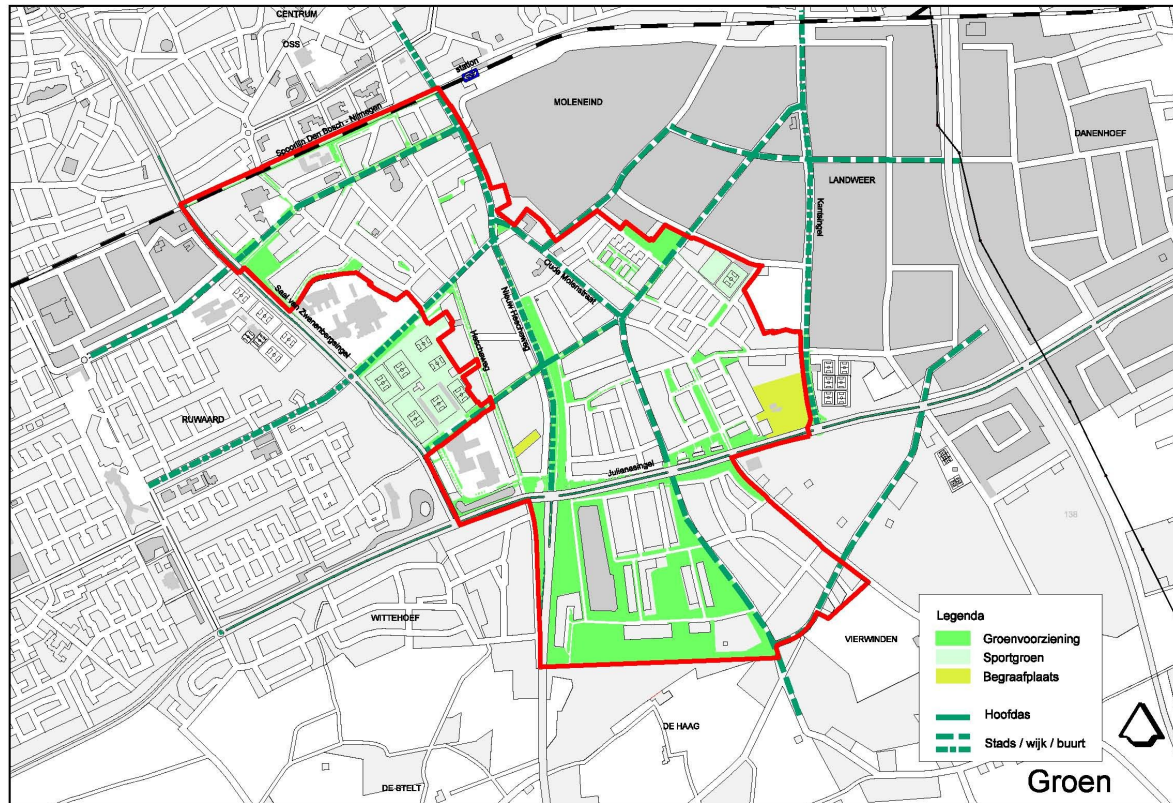
De buurt Oss-Zuid is veel ruimer van opzet dan Kortfoort. De inrichting van de woonwijk roept een beeld op van licht en lucht. De buurt kent een open verkaveling met veel groen in woonstraten. Het groen in de wijk is gedeeltelijk met elkaar en met de omgeving verbonden.

De buurten Hazenakker en Docfapark grenzen aan de rand van de stad. Deze buurten staan direct in verbinding met het buitengebied. Er wordt momenteel gewerkt aan het opstellen van een visie op de zone tussen Oss en Heesch. De opgave voor dit gebied luidt: het ontwikkelen van het gebied tot een aantrekkelijk, groen, toegankelijk en bereikbaar uitloopegebied, waarin een diversiteit aan functies een plek heeft. Een belangrijke deelopgave is het versterken van groenstructuren en daarmee ook het aansluiten bij groenstructuren in de omgeving. Door deze dwarsverbanden in ruimtelijke zin te versterken worden stad en land met elkaar verbonden door aantrekkelijke groene routes en zichtrelaties.

Docfapark kent, behalve aan de Heidelaan, geen grote aaneengesloten groenzones. Het groen manifesteert zich vooral op de huispercelen in het gebied. De voortuinen en achtertuinen kleuren de buurt groen en geven de buurt een bosachtig karakter.

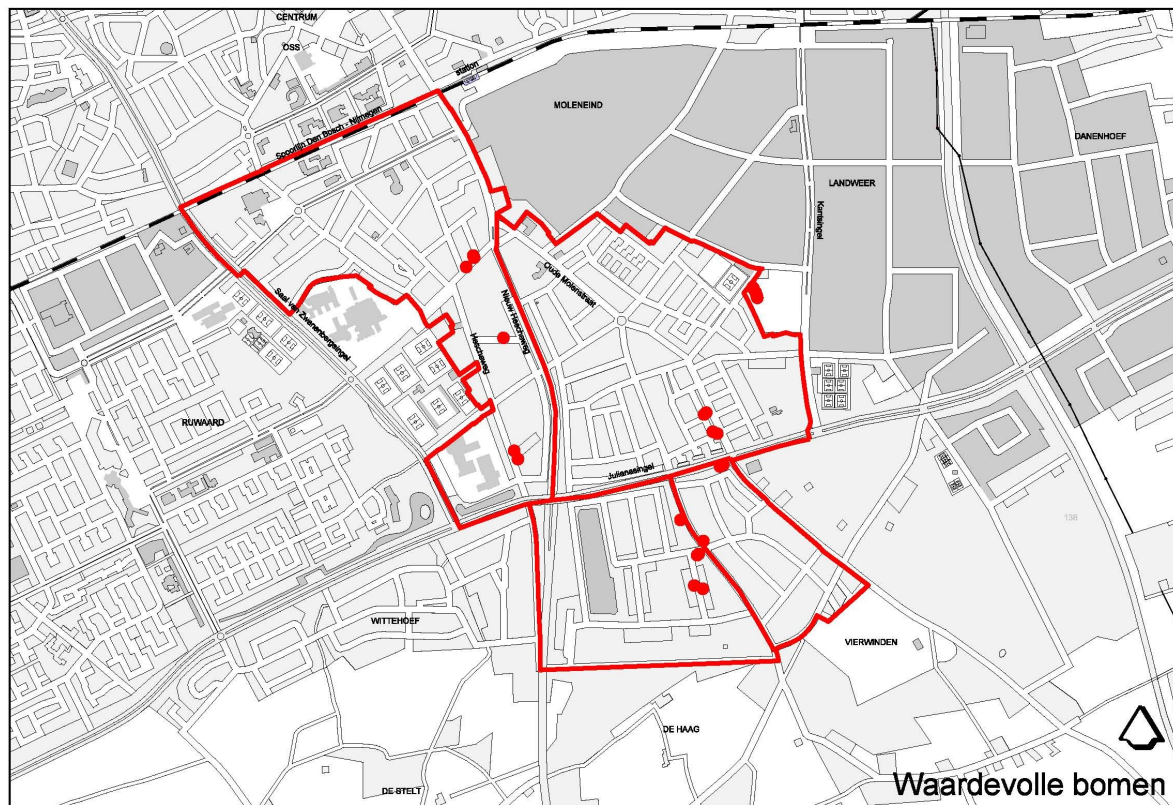
Hazenakker heeft juist heel veel openbaar groen en een grote vijver. Ook hier is veel groen aanwezig op de percelen van de woningen. Hazenakker kan getypeerd worden als wonen in een parkachtige omgeving. Rondom de vijver is het gebied meer open. Aan de zuidzijde is sprake van een bosachtig gebied. De ecologische relatie met het buitengebied is groot.

De Nieuwe Heschemweg fungeert als een overgang van het buitengebied naar de stad. In het zuidelijk deel is de straat door de boomstructuur meer besloten van karakter. Verderop maakt de gesloten structuur plaats voor een diffuse structuur van bomen met laag hangende kruinen en is het achterliggende gebied meer zichtbaar.



3.5.2 Bijzonder waardevolle bomen

In het plangebied zijn verschillende bomen terug te vinden die een bijzondere waarde hebben.



3.5.3 Spelen

Speelruimte in de woonomgeving is voor kinderen van essentieel belang. Kinderen gebruiken de gehele woonomgeving om te spelen. Straten, trottoirs, pleinen, grasvelden, bomen e.d. dienen in wezen allemaal als informele speelplekken. Naast deze informele speelplekken zijn er formele speelvoorzieningen, vaak gecombineerd met groen of pleinen.

In Kortfoort is de woondichtheid hoog en is de omvang van de openbare ruimte gering. In deze buurt zijn formele speelvoorzieningen gecombineerd met groenplekken. Meestal zijn de speelvoorzieningen kleinschaliger van aard. Speeltoestellen, speelplekken en speelvelden worden veelal gecombineerd. Voorbeelden daarvan zijn de speelvoorzieningen in de Asterstraat, Rozenstraat en Ridderstraat.

De buurt Oss-Zuid is ruimer van opzet. Er is meer speelruimte op trottoirs en grasvelden. Ook zijn er diverse ingerichte speelplekken zoals aan de Willem I-laan, Iepenstraat en de Van Speykstraat. In het Zuiderpark heeft Oss-Zuid ook een grotere speelvoorziening in een parkachtige omgeving.

Docfapark en Hazenakker liggen aan de buitenzijde van de stad. In de directe omgeving is veel ruimte om avontuurlijk te spelen. In Hazenakker is heel veel groene ruimte aanwezig waarin gespeeld kan worden. De woonbuurten kennen slechts enkele formele speelplekken.

3.6 Water

3.6.1 Afkoppelen

Afvalwater wordt vanuit het gebied via een overwegend gemengde riolering via het stelsel van Oss afgevoerd naar de zuivering. Afvoeren verlopen via de Kortfoortstraat, de Molenstraat, de Molenweg

en de Industrielaan. Een belangrijke afvoermogelijkheid bij hevige regenval van dit gebied en Moleneind/Landweer loopt naar een overstort op de Hazenakkervijver. De Hazenakkervijver heeft daarmee een belangrijke waterhuishoudkundige functie en maakt onderdeel uit van het zogenaamde zuidelijke waterlint dat zich uitstrekt van Vorstengrafdonk tot aan de Bergse Hoeve. Deze vijver heeft enkele jaren geleden een meer natuurlijke inrichting gekregen (onder andere Waterbeleid en groenblauwe slinger).

Op enkele locaties zijn in de afgelopen jaren bij reconstructies en renovaties infiltratievoorzieningen aangebracht (Oranjabuurt en deel Docfapark). Bij toekomstige reconstructies in andere delen zal dit ook steeds overwogen moeten worden. De grondslag leent zich goed voor infiltratie (afkoppelkansenkaart). Handhaving van bestaande groene ruimte die dan mogelijk ook als groen/blauwe ruimte kan worden benut, is daarvoor belangrijk. Met name handhaving van al bestaande infiltratiebermen langs de Ruwaardsingel, de Julianasingel, de Hescheweg, de dr. Saal van Zwanenbergsingel is belangrijk.

Uit ervaring en herberekening van het rioleringsstelsel (BRP 2006) is een gevoeligheid voor water op straat berekend in het gebied Kortfoort. Op termijn zal deze gevoeligheid met maatregelen, waaronder afkoppelen van regenwater, worden verminderd.

3.6.2 Stedelijk oppervlaktewater

In het zuidelijk deel van het plangebied liggen de Hazenakkervijver en de Ruivervijver. Beide waterpartijen zijn met een duiker verbonden en maken onderdeel uit van het zuidelijke waterlint (Vorstengrafdonk-Bergse Hoeve). Naast parkvijvers hebben deze vijvers dus ook een belangrijke functie in de opvang van regenwater en de doorvoer van water.

De concept-studie Quick Scan Stedelijke wateropgave Oppervlaktewater levert geen nieuwe ruimteclaims voor oppervlaktewater op voor het plangebied.

3.7 Detailhandel

Op grond van de eerder genoemde ruime bestemming uit het geldende bestemmingsplan is verspreid over het gehele plangebied detailhandel toegestaan. Op de functiekaart, die in paragraaf 3.2 is opgenomen, is terug te vinden dat uitoefening van detailhandel dan ook op verschillende plekken plaatsvindt, veelal aan de oude hoofdstraten van de wijk, zoals de Oude Molenstraat, de Molenstraat, de wethouder van Eschstraat en enkele plekken in de woonbuurten.

Het aanbod van winkels voor de dagelijkse goederen is beperkt. Een kleine buurtvoorziening is gelegen aan het Titus Brandsmaplein. Het gaat dan om een voorzieningenstrip met een beperkte omvang, slechts 3 winkels voor de dagelijkse boodschappen en zonder supermarkt als trekker. Op korte afstand van het Titus Brandsmaplein is een nieuwe supermarkt gebouwd met een bruto vloeroppervlakte van 1.200 m² en voldoende parkeermogelijkheden.

Bedrijven die verkopen via internet en postorderbedrijven komen steeds vaker voor, ook in het gebied Zuid.

3.8 Horeca

Zoals valt af te leiden uit de functiekaart bevindt de horeca zich momenteel verspreid over het gehele plangebied. De eerder genoemde ruime bestemming uit het geldende bestemmingsplan is daar mede debet aan.

3.9 Gezondheidszorg en maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen verschillende voorzieningen voor die betrekking hebben op de aspecten gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening. Het betreft bijvoorbeeld voorzieningen in de vorm van tandartsenpraktijken, huisartsenpraktijken, kinderdagverblijven e.d.

3.10 Onderwijs

In het plangebied komen verschillende scholen voor, zowel basisonderwijs als voortgezet onderwijs.

3.11 Sociaal-culturele voorzieningen

In het plangebied komen verschillende sociaal-culturele voorzieningen voor, bijvoorbeeld in de vorm van voetbalverenigingen en buurthuizen. Ook het golfbad valt onder deze categorie. Op de functiekaart zijn de voorzieningen terug te vinden.

3.12 Bedrijvigheid

3.12.1 Algemeen

In het plangebied vinden verschillende soorten van bedrijvigheid plaats. Zoals uit de functiekaart valt af te leiden, vindt bedrijvigheid plaats in panden gelegen langs de straten, maar ook op de binnenterreinen die in het plangebied gelegen zijn. Deze binnenterreinen hebben op grond van het huidige bestemmingsplan veelal de bestemmingen “achtertuinen” en “verzorgend handels en/of nijverheidsbedrijf”.

3.12.2 Kantoren

In het plangebied zijn verschillende kantoren aanwezig, grotendeels aan de grotere, representatieve ontsluitingswegen van het plangebied.

3.12.3 Aan-huis-verbonden-beroepen

In het plangebied vindt bedrijvigheid aan huis veelvuldig plaats.

4. DOELSTELLING EN PROGRAMMA VAN EISEN

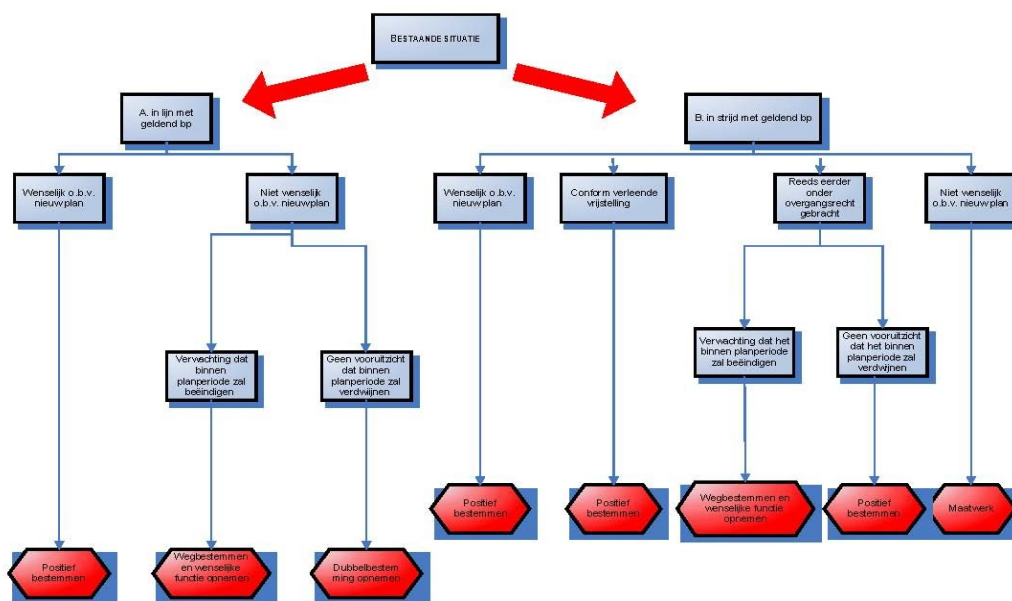
4.1 Omgaan met bestaande situatie

Het bestemmingsplan Zuid heeft betrekking op een bestaand gebied. Voornaamste doel van het bestemmingsplan is een adequate beheerregeling te treffen voor de bestaande ruimtelijk-functionele structuur. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met bestaande belangen. In dat kader is het nodig een standpunt in te nemen over de vraag of bouwwerken en gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht dan wel positief moeten worden bestemd.

Het is een beginsel van goede ruimtelijke ordening dat een bestaande situatie in een nieuw plan wordt gerespecteerd door deze positief te bestemmen. Het niet positief bestemmen maar slechts onder het overgangsrecht brengen van bouwwerken en gebruik is in zijn algemeenheid slechts mogelijk indien er concrete vooruitzichten zijn met betrekking tot beëindiging van de bouwwerken of het gebruik in kwestie binnen de normale planperiode van 10 jaar.

Een uitzondering hierop geldt voor illegaal opgerichte bouwwerken of illegaal gebruik. Ten aanzien daarvan is een uitsluitend onder het overgangsrecht brengen, ook al bestaat nog geen zicht op sanering, in veel gevallen wel aanvaardbaar. Hierbij moet worden opgemerkt dat het tweemaal onder het overgangsrecht brengen, niet is toegestaan.

De lijn die in deze bestemmingsplanherziening ten aanzien van bestaande situaties is gevolgd, kan schematisch als volgt worden weergegeven:



Schema omgaan met bestaande situaties

4.2 Ruimtelijke karakteristiek

De vier woonbuurten binnen het plangebied verschillen behoorlijk van karakter. Om die reden is in het bestemmingsplan een verschillende systematiek te onderscheiden.

De buurt Oss-Zuid kenmerkt zich door een heldere structuur. Dit rechtvaardigt het opnemen van grotere aaneengesloten bestemmingsvlakken en het van toepassing verklaren van standaardvoorschriften.

De buurt Kortfoort heeft als historische woonbuurt een eigen karakter met woningen met verschillende kampvormen en bouwhoogtes. Niet voor niets is deze buurt in de welstandsnota gekwalificeerd als “hoog welstandsniveau”.

Er is niet voor gekozen om voor iedere woning afzonderlijk bebouwingsvoorschriften op te nemen. Wel is rekening gehouden met het type woning en de eenheid in bebouwingsstructuur. Ten aanzien van het beeld van de woningen fungeert het hoge welstandsniveau mede als toetsingscriterium bij het verlenen van bouwvergunningen.

Het groene karakter van de woonwijken Hazenakker en Docfapark is een kwaliteit die behouden moet blijven. Het betreffende gebied is zo divers dat op perceelsniveau is gekeken welke uitbreidingsmogelijkheden aanvaardbaar zijn.

De bestaande bebouwingsstructuur van de woonwijk Hazenakker verschilt van die van het Docfapark. In de Hazenakker is de bebouwing geclusterd en centraal op het perceel gelegen. In het Docfapark is de bebouwing verspreid over het perceel gelegen, in sommige gevallen zelfs tot op de perceelsgrens. In het bestemmingsplan zijn voor de hoofdgebouwen bouwvlakken opgenomen. Tevens is een regeling opgenomen voor de plaatsing van de bijgebouwen. Bij de keuze voor de systematiek is aangesloten bij de bestaande situatie.

Voor de Hescheweg, de Beatrixlaan en een deel van de Titus Brandsmalaan geldt eenzelfde systematiek als voor het Docfapark. In deze straten met een karakteristiek beeld staan vrijstaande en halfvrijstaande woningen in een groene omgeving.

4.3 Functionele karakteristiek

Er zijn delen in het plangebied waar de uitoefening van verschillende functies passend is. Het betreft de Oude Molenstraat, een deel van de Molenstraat en het Titus Brandsmaplein. Om het levendige karakter van deze straten te behouden, hebben deze delen een gemengde bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn diverse functies mogelijk

Voor het overige gedeelte is het plangebied hoofdzakelijk een woongebied. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is als belangrijk uitgangspunt gehanteerd dat woongebieden bestemd zijn voor wonen en dat functies als bedrijvigheid, detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke functies hier op grond van uitstraling (publieks- en verkeersaantrekkende werking) en huidig beleid niet thuis horen. Er zijn in het bestemmingsplan daarom geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van dergelijke functies opgenomen. Voorzover deze andere functies dan wonen nu al worden uitgeoefend, zijn deze positief bestemd. Ten aanzien van deze gevallen is wel een dubbelbestemming met wonen opgenomen, gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming, anders dan wonen, eraf te kunnen halen.

4.4 Volkshuisvesting

De nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening biedt – in samenhang met de nieuwe Grondexploitatiewet – instrumenten om in een bestemmingsplan op te nemen 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. Bij nieuwe ontwikkelingen zal in lijn met de eerdergenoemde woonvisie als uitgangspunt worden gehanteerd dat (mede) gebouwd wordt in de woningbouwcategorieën waar behoefte aan is: de starterswoningen, de goedkope woningen en de levensloopbestendige woningen.

Het beleid voor woonservicezones dat in ontwikkeling is, gaat uit van een vestiging van een dergelijke zone op het ziekenhuisterrein. Dit terrein valt buiten deze herziening.

4.5 Verkeer

4.5.1 Ontsluiting

In het bestemmingsplan is de bestaande infrastructuur als zodanig bestemd. Daarbij is een onderscheid gemaakt in wegen met een gebiedsontsluitings- of stroomfunctie en overige wegen en verblijfsgebieden. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de functie van de voornaamste wegen vanwege het aspect geluidhinder worden aangegeven. Naast de functie moet het bestemmingsplan ook het dwarsprofiel van deze wegen of de indeling van de wegen of de as van de belangrijkste wegen aangegeven. Door in de bestemmingsomschrijving vast te leggen dat de wegen mede bedoeld zijn voor de afwikkeling van doorgaand verkeer wordt de functie van de wegen ook op bestemmingsplanniveau gewaarborgd.

Binnen het plangebied wordt aan de wegen die als gebiedsontsluitingsweg in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan zijn aangewezen de bestemming “Verkeer” toegekend. Het betreft de dr. Saal van Zwanenbergsingel, de Euterpelaaan, de Kortfoortstraat, de Wethouder van Eschstraat, de Molenstraat, de Nieuwe Heschemweg, de Julianasingel en de Kantsingel. Voor deze wegen is een dwarsprofiel aangegeven. Dit dwarsprofiel legt de rijbaanbreedte, de hoeveelheid rijstroken en de minimale afstand tot de aangrenzende bebouwing vast. Aan de overige wegen binnen het plangebied is de bestemming “Verkeer – Verblijf” toegekend.

Op bestemmingsplanniveau zullen geen wijzigingen in de infrastructuur plaatsvinden. Dit neemt niet weg dat op inrichtingsniveau wel wijzigingen kunnen plaatsvinden. Bij herinrichting van de openbare ruimte wordt – zoveel als mogelijk – rekening gehouden met de in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan en in de Fietsnota gegeven inrichtingseisen voor de wegen en de fietsverbindingen.

4.5.2 Parkeren

In het plangebied zijn recent maatregelen in de vorm van regulering getroffen, bijvoorbeeld in de omgeving van de Floraliastraat. Hiermee is de parkeerdruk, die veroorzaakt werd door werkers en treinreizigers, duidelijk afgenomen. Het zal echter ook in de toekomst een aandachtspunt blijven.

In overeenstemming met de voorgestelde aanpak zal eerst worden bekeken wat de oorzaak van het parkeerprobleem is om zodoende een oplossing te zoeken. Problemen kunnen eigenlijk nauwelijks met een bestemmingsplan worden opgelost. De oplossingen moeten vaak worden gevonden in het gedrag van mensen, fysieke ingrepen en parkeerregulering.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen of wijziging(en) van bestaande functie(s) waaraan alleen medewerking kan worden verleend door middel van een herziening, wijziging of vrijstelling van het geldende bestemmingsplan geldt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. De Bouwverordening is in dit geval van toepassing.

In de Bouwverordening is bepaald dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft het gebouw en de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig moet worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel. Voor het bepalen van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen gelden de parkeernormen zoals die binnen het vastgestelde parkeerbeleid zijn vastgelegd. Tijdens het opstellen van dit plan gelden de normen uit de notitie Parkeernormen voor woonwijken, augustus 2006. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de normen, zoals die op dat moment gelden, als uitgangspunt genomen voor het bepalen van de parkeerbehoefte.

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. Het bestemmingsplan zou dan moeten voorzien in de mogelijkheid om binnen de bestemming groenvoorzieningen parkeren mogelijk te maken. Alle structuurbepalende groenvoorzieningen in Zuid zijn als zodanig bestemd. Gelet op het belang van deze voorzieningen is niet gekozen voor een bestemming, die rechtstreeks de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk maakt.

4.6 Groen

De groene hoofdstructuur, de wijkgroenstructuur en het wijkgroen en buurtgroen van enige omvang hebben een groenbestemming gekregen. De bermen en het snippergroen zijn opgenomen binnen de bestemming verkeers- en verblijfsgebied.

4.6.1 Bijzonder waardevolle bomen

De bescherming van bijzonder waardevolle bomen is afdoende geregeld door middel van de Algemeen Plaatselijke Verordening en de beleidsnota "Bijzondere Bomen in Oss". In het bestemmingsplan is geen aanvullende bescherming van bijzonder waardevolle bomen opgenomen. Wel zijn de bomen als aandachtspunt aangeduid op een van de toelichting deel uitmakende kaart.

4.6.2 Spelen

Aanwezige formele speelplekken zijn niet als zodanig bestemd. Binnen de groenbestemming en de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden is de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen mogelijk.

4.7 Water

4.7.1 Afkoppelen

De beleidsuitgangspunten uit het gemeentelijke water- en rioleringplan moeten worden toegepast. Dat betekent duurzaam waterbeheer en voor bestaande situaties met name het zo veel als mogelijk scheiden van vuile en schone waterstromen en het lokaal in het milieu brengen van schoon

regenwater (afkoppelen). Bij nieuwbouw is hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt, waarbij schoon regenwater zo veel als mogelijk op eigen terrein dient te worden verwerkt. In alle situaties dient voorkomen te worden dat overlast door grond- of regenwater ontstaat. Bij herinrichting van de openbare ruimte in bestaand gebied wordt – zoveel als mogelijk – afgekoppeld.

Om ook in de toekomst het opvangen en verwerken van regenwater veilig te stellen, is het van belang om bestaande groene ruimten te handhaven. Binnen de groenbestemming zal de functie van waterafvoer en tijdelijke waterberging worden opgenomen.

4.7.2 Stedelijk oppervlaktewater

Gelet op hun waterhuishoudkundige functie worden de Hazenakkervijver en Ruivervijver met de bestemming 'water' opgenomen in het bestemmingsplan.

4.8 Detailhandel

In het bestemmingsplan is alle bestaande detailhandel als zodanig bestemd. Voorzover deze bestaande detailhandel op bepaalde plekken onwenselijk is, is geen uitbreidingsmogelijkheid toegekend. Verder is een dubbelbestemming met een meer wenselijke functie opgenomen, gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid om de detailhandelfunctie eraf te kunnen halen. Het bestemmingsplan biedt in de directe nabijheid van de Lidl, het Titus Brandsmaplein en de gemengde gebieden ruimte voor nieuwvestiging van detailhandel.

4.9 Horeca

In het bestemmingsplan is de bestaande horeca als zodanig bestemd. Voorzover de verwachting bestaat dat de horecafunctie binnen afzienbare tijd zal verdwijnen, is een rechtstreekse woonbestemming opgenomen.

Voorzover de bestaande horeca op bepaalde plekken onwenselijk is, is geen uitbreidingsmogelijkheid toegekend en is een dubbelbestemming opgenomen met een meer wenselijke functie. Binnen de gemengde gebieden is nieuwvestiging van horeca mogelijk middels vrijstelling. Binnen de woonbuurten is nieuwvestiging uitgesloten.

4.10 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

De bestaande voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening zullen als zodanig worden bestemd. Nieuwvestiging is binnen de gemengde gebieden toegestaan.

4.11 Onderwijs

De bestaande voorzieningen op het gebied van onderwijs zullen als zodanig worden bestemd. Bij het bepalen van de bouwvlakken zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen binnen het onderwijs en daardoor noodzakelijke uitbreidingen op eigen terrein.

4.12 Sociaal-culturele voorzieningen

De bestaande sociaal-culturele voorzieningen zullen in overeenstemming met het gebruik worden bestemd. Het Zuidergebouw en de kerk aan de Oude Molenstraat krijgen bijvoorbeeld de bestemming 'Maatschappelijk'. Het sportpark aan de Kloosterstraat krijgt de bestemming 'sport'. Binnen het gemengde gebied langs de Oude Molenstraat zullen naast maatschappelijke functies ook functies op het gebied van cultuur en ontspanning worden toegestaan.

4.13 Bedrijven

4.13.1 Algemeen

Alle bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied is als zodanig bestemd. Waar de bedrijvigheid als niet passend kan worden beschouwd, is geen uitbreidingsmogelijkheid toegekend en een dubbelbestemming met wonen opgenomen.

4.13.2 Kantoren

Binnen de gemengde gebieden zijn kantoren toegestaan. Bestaande kantoren die niet gelegen zijn binnen de gemengde gebieden, zijn positief bestemd. Voorzover deze kantoren op de betreffende plek als niet passend kunnen worden beschouwd, is een dubbelbestemming met wonen opgenomen, gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid om de dubbelbestemming te vervangen door uitsluitend een woonbestemming.

In de kantorennota is de Wethouder van Eschstraat genoemd als aantrekkelijke locatie voor de uitbreiding van kantoorruimte. Met het oog op de toekomstige invullingsmogelijkheden zijn in het deel van de bebouwing van de panden Wethouder van Eschstraat 276 en 278 direct langs deze weg kantoren en dienstverlening rechtstreeks toegestaan.

4.13.3 Aan-huis-verbonden-beroepen

In het bestemmingsplan is de beleidsregel voor aan-huis-verbonden-beroepen vertaald. In de voorschriften van het bestemmingsplan is een maximale oppervlaktemaat opgenomen. De beleidsregels kennen een dergelijke maximale maat niet. In het bestemmingsplan is deze opgenomen om te voorkomen dat op zeer grote percelen binnen het plangebied aan-huis-verbonden-bedrijvigheid ontstaat die binnen een woonomgeving niet meer als passend kan worden beschouwd.

5. RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

5.1 Milieuaspecten

In en net buiten het plangebied bevinden zich bedrijven en wegen die milieueffecten kunnen hebben. De nabijheid van de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef dient in dit verband genoemd te worden. In het kader van het opstellen van een planherziening voor Zuid is het essentieel deze milieueffecten in beeld te hebben.

Achtereenvolgens komen de volgende milieueffecten aan bod:

1. Geluid
2. Externe veiligheid
3. Luchtkwaliteit
4. Geur
5. Bodem en grondwater

5.1.1 Geluid

Wat betreft de geluidsproblematiek kan een onderscheid gemaakt worden in:

- Geluid afkomstig van de (spoor)wegen;
- Geluid afkomstig van bedrijvigheid.

Geluid afkomstig van (spoor)wegen

De Wet Geluidhinder geeft aan dat rond (spoor)wegen zones gelden. Binnen deze zones moet akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting plaatsvinden.

De Wet Geluidhinder geeft voorkeursgrenswaarden waaraan bij de ontwikkeling van plannen moet worden voldaan. Een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde kan worden toegestaan. Er dient dan een zogenaamde hogere grenswaardenprocedure gevolgd te worden. Er geldt een

maximale hogere grenswaarde die niet overschreden mag worden. Verblijfsgebieden (wegen met 30 km-zone) zijn vrijgesteld.

In het plangebied is slechts één nieuwe ontwikkeling met geluidgevoelige bestemmingen opgenomen, namelijk het appartementencomplex op de hoek van de Oude Molenstraat en de Margrietlaan. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport van 17 september 2008 is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Oude Molenstraat, Nieuwe Hescheweg en parallelweg Nieuwe Hescheweg. Voor de overige wegen gelegen in de nabije omgeving geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn niet zoneplichtig en zouden daarom buiten beschouwing kunnen blijven. Omdat inzicht in de akoestische situatie wel van belang is, is toch de geluidsbelasting van de Margrietlaan berekend.

Met betrekking tot de zoneplichtige wegen blijkt uit het onderzoek dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Oude Molenstraat ten hoogste 55 dB bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. Voor het verkeer op de Nieuwe Hescheweg en de parallelweg Nieuwe Hescheweg geldt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde betekent dat het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde moet verlenen. Een hogere waarde kan worden verleend nadat inzichtelijk is gemaakt dat bron-, overdracht- en/of ontvangmaatregelen onvoldoende effectief zijn. Bij het verlenen van de hogere grenswaarde zal deze motivering worden gegeven.

Voor de herinrichting van de Oude Molenstraat is een ontwerp in voorbereiding. Op basis van dit ontwerp wordt de Oude Molenstraat ingericht als verblijfsgebied met een maximale snelheid van 30 km/uur en klinkerverharding. Ten opzichte van de huidige situatie (50 km/uur en asfalt) neemt de geluidbelasting met maximaal 1 dB toe. Omdat de weg na de voorgenomen herinrichting niet meer zoneplichtig is, is het vaststellen van een hogere grenswaarde niet (meer) noodzakelijk.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Margrietlaan bedraagt ten hoogste 69 dB exclusief aftrek ex artikel 110 Wgh.

Zoals gezegd, hoeft voor deze wegen de toets aan de normering van de Wet geluidhinder niet plaats te vinden. Maar door de gemeente kan wel worden overwogen de relatief hoge geluidbelasting bij de wegen te beperken.

Geluid afkomstig van bedrijven

Ook rond bedrijven gelden op grond van de Wet geluidhinder zones. Binnen deze zones moet bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek naar de geluidsbelasting. Een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde kan worden toegestaan door middel van een hogere grenswaardeprocedure. Daarbij mag de maximale hogere grenswaarde niet overschreden worden.

In het bestemmingsplan is een ontwikkeling mogelijk gemaakt ten behoeve van de realisering van een appartementencomplex op de hoek Oude Molenstraat/ Margrietlaan. Deze ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de geluidzone van het krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein 'Moleneind, Landweer en Danenhoef'.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de te projecteren appartementen aan de Oude Molenstraat/Margrietlaan als gevolg van het gezoneerde industrieterrein MolaDa te Oss. Het onderzoeksrapport van 13 januari 2010 is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. De maximale geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op de gevels van de nieuwe appartementen gesitueerd aan de Oude Molenstraat bedraagt maximaal 52 dB(A). Voor appartementen met de gevel aan de noordzijde van de Margrietlaan bedraagt de maximale geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein eveneens maximaal 52 dB(A). De maximaal toegestane waarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, dient een hogere grenswaardeprocedure gevolgd te worden. Deze procedure zal zijn afgerond vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.

Zoals uitvoerig beschreven in paragraaf 6.2.2. is de woningbouw op de betreffende locatie een positieve ontwikkeling.

Om te bepalen of een plan in aanmerking komt voor het verlenen van een hogere grenswaarde, moet worden bekeken of maatregelen kunnen worden getroffen om het geluidsniveau te beheersen. Een vaststelling van een hogere waarde mag alleen als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of als er stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren aan kleven. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen.

Maatregelen aan de bron zijn niet mogelijk. De geluidsbelasting wordt veroorzaakt door verschillende bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Moleneind, Landweer en Danenhoef waaraan de geluidimmissie is vergund op basis van de vigerende zonegrenswaarden. Door het grote economische belang van dit bedrijventerrein is een verkleining van de geluidszone niet wenselijk. Eventuele maatregelen zouden aanpassingen aan al deze verschillende bedrijven betekenen. Dit is niet doelmatig en leidt tot grote kosten dat deze niet meer in verhouding tot het plan staan. Het treffen van bronmaatregelen stuit derhalve uit kosteneffectiviteit op bezwaren.

Overdrachtsmaatregelen zijn op grond van stedenbouwkundige redenen niet mogelijk omdat het gebied is ingeklemd tussen bestaande (woon-) bebouwing en het bestaande perceel te weinig ruimte biedt voor een andere invulling.

Geluidsschermen vormen een ongewenste stedenbouwkundige barrière. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen, kunnen wel voorwaarden worden gesteld aan (de indeling, situering van buitenruimtes, geluidsluwe gevels) van de appartementen.

In het kader van de aanvraag bouwvergunning dient te worden voldaan aan de binnengrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 35 d(A).

Er is een plan in voorbereiding voor de vaststelling van een nieuwe geluidszone rondom de bedrijventerrein Moleneind, Landweer en Danenhoef. Omdat dit plan nog niet is vastgesteld, is de nu geldende geluidszone opgenomen op de verbeelding.

5.1.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Door de ligging van het plangebied kunnen activiteiten op de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef risico's opleveren voor het plangebied Zuid. Aan de dr. Saal van Zwanenbergsingel is een tankstation gelegen, waarvan de risico's ook in ogenschouw genomen dienen te worden. Langs de Kloosterstraat en Kantsingel liggen aardgastransportleidingen en een gasontvangstation. Over de spoorlijn "s-Hertogenbosch-Nijmegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.

Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Binnen deze zogenaamde PR 10-6 contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd. Vanaf 1 januari 2010 mogen zich ook geen bestaande kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour bevinden. Sanering dient dan plaats te vinden.

Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt – in tegenstelling tot het PR - geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. Voor iedere toename van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef zijn de externe veiligheidssituaties in beeld gebracht. Hierbij is uitgegaan van de bestaande situaties. Uit het gedane onderzoek blijkt dat binnen het plangebied Zuid de PR10-6

contour niet over het plangebied valt. Wel vallen delen van het plangebied binnen het invloedsgebied van het groepsrisico.

De dr. Saal van Zwanenbergsingel maakt onderdeel uit van de vastgestelde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen plaatsgebonden risicocontour rond de weg ligt. Het invloedsgebied strekt zich wel uit over het plangebied. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

Langs de Kloosterstraat en Kantsingel liggen twee aardgastransportleidingen en een gasontvangstation. Op basis van de AMvB Buisleidingen die naar verwachting in de loop van 2009 in werking zal treden, gelden veiligheidsafstanden ten opzichte van de gastransportleidingen en het gasontvangstation.

De externe veiligheid van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen is nader onderzocht. Dit onderzoek van 21 juli 2009 is als bijlage bij de toelichting gevoegd. In het onderzoek is uitgegaan van de transportgegevens voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals opgenomen in de 'Marktverwachting Vervoer Gevaarlijke Stoffen Per Spoor' van 26 september 2007. Uit de berekeningen blijkt dat geen PR 10-6 contour aanwezig is. Verder overschrijdt het berekende groepsrisico de oriëntatiewaarde niet, maar ligt een kleine 3% onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit ligt, moet verantwoording worden afgelegd. Het bestemmingsplan Zuid is voornamelijk conserverend van aard. De nieuwe ontwikkelingen betreffen een appartementencomplex op de hoek van de Oude Molenstraat en de Margrietlaan, de uitbreiding van de begraafplaats, kantoorruimte op de hoek van de dr. Saal van Zwanenbergsingel en spoorlijn en de bouw van twee woningen aan de Asterstraat en Hoogheuvelstraat na wijziging van het bestemmingsplan.

De risico's bestaan uit de situering van één woning binnen het invloedsgebied van Eques Coatings BV, het invloedsgebied van Schering-Plough dat over het gehele bestemmingsplangebied ligt, de ligging van het invloedsgebied van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Oss en de ligging van het invloedsgebied van de gastransportleidingen en gasontvangstation aan de Kloosterstraat en de Kantsingel. Langs de dr. Saal van Zwanenbergsingel bevindt zich een LPG-tankstation. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter en ligt niet over het plangebied. De risico's van dit tankstation zijn verder buiten beschouwing gelaten. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen moet het bevoegde gezag verantwoording afleggen bij een nieuw ruimtelijk besluit dat binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit is gelegen.

Het onderhavige plan is voornamelijk conserverend van aard. Op de hoek van de Oude Molenstraat en Margrietlaan wordt een kleinschalige ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het betreft hier de ontwikkeling van een appartementencomplex. Op basis van het huidige bestemmingsplan mogen in het pand Oude Molenstraat 27 woningen en kantoren worden gevestigd. Het achterste deel van het perceel heeft de bestemming "verzorgend handels- en/of nijverheidsbedrijf I". Hierdoor zal netto geen rekenkundige toename van het groepsrisico plaatsvinden, er wordt uitgegaan van een gelijk blijvend aantal personen op deze locatie, ook na de functiewijziging van kantoren in wonen. Verder wordt de begraafplaats uitgebreid en is – na wijziging van het bestemmingsplan – de bouw van twee woningen mogelijk, één aan de Asterstraat en één aan de Hoogheuvelstraat.

De Gasunie geeft aan dat binnen de 100% letaliteitsgrens van de gastransportleidingen geen of een geringe toename van het groepsrisico bestaat. Binnen deze grens zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Ook binnen de veiligheidsafstand van het gasontvangstation zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Binnen de 1% letaliteitsgrens van de gastransportleiding langs de Kantsingel is in het bestemmingsplan de bouw van één extra woning aan de Hoogheuvelstraat mogelijk gemaakt.

Op de hoek van de dr. Saal van Zwanenbergsingel en spoorlijn 's-Hertogenbosch-Oss wordt de bouw van kantoorruimte mogelijk gemaakt. Het betreft een beperkte uitbreiding van de bestaande kantoren in de zone langs deze hoofdontsluitingsweg. Op basis van het huidige bestemmingsplan kan al meer kantoorruimte worden gebouwd dan op dit moment aanwezig is. Bovendien is op basis van het huidige plan de bouw van een woning direct langs de spoorlijn mogelijk. In dit

bestemmingsplan vervalt deze mogelijkheid en wordt de functie wonen vervangen door kantoren. De toename van het groepsrisico is zeer beperkt. Bij de risicoberekening voor het doorgaand spoorvervoer is rekening gehouden met deze ontwikkeling en is geconcludeerd dat het berekende groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

De verantwoordingsplicht van het groepsrisico moet voldoen aan de volgende criteria:

- Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobron.
- De omvang van het groepsrisico.
- De omvang voor het van kracht worden van het besluit.
- De omvang na het van kracht worden van het besluit.
- De verandering van het groepsrisico ten gevolge van het besluit.
- De ligging van de groepsrisicocurve ten opzichte van de oriëntatiewaarde.
- De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de betrokken inrichting(en) en/of transportroute.
- De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijke besluit.
- De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- Pro-actie.
- Preventie.
- Preparatie.
- Repressie.
- De mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen.
- De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.
- De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.
- De voorschriften die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden in geval van het afgeven van een oprichtingsvergunning, in geval deze verhogend werkt op het groepsrisico van het betrokken gebied.

Deze criteria worden in de volgende paragrafen behandeld.

Aanwezige dichtheid van personen in de aanwezige invloedsgebieden

Functie-indeling

Het op te stellen bestemmingsplan voegt de buurten Kortfoort, Oss-Zuid, Docfapark en Hazenakker samen. Het gebied wordt grotendeels gedomineerd door de functie 'wonen'. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Alleen aan de Oude Molenstraat-Margrietlaan wordt een appartementencomplex mogelijk gemaakt, de begraafplaats wordt uitgebreid, de bouw van kantoorruimte langs de spoorlijn wordt mogelijk gemaakt en – na wijziging van het bestemmingsplan – is de bouw van twee extra woningen mogelijk. Deze kleinschalige ontwikkelingen leiden niet of slechts tot een zeer geringe toename van het groepsrisico.

Invloedsgebied

Eques Coatings BV

Het invloedsgebied van Eques Coatings BV heeft een straal van 275, waarvan circa 30 meter over een gedeelte van het bestemmingsplan 'Zuid' heen valt. In dit gebied is onder andere het woonwagenkamp aan de Hoogheuvelstraat gesitueerd. Het maatgevende scenario bij Eques Coatings BV is een ongeval met toxisch stoffen, waardoor een toxische gaswolk kan ontstaan.

NV Organon

NV Organon heeft een invloedsgebied dat over geheel Oss-zuid heen ligt. Het maatgevende scenario is een ongeval met toxische stoffen, waardoor een toxische gaswolk kan ontstaan.

Gastransportleidingen en gasontvangststation

De 1% letaliteitsgrens van de leidingen langs de Kloosterstraat en de Kantsingel ligt op 95 meter. De 100% letaliteitsgrens ligt op 50 meter.

De 1% letaliteitsgrens van de leiding vanaf de Kloosterstraat naar het gasontvangststation ligt op 45 meter en de 100% letaliteitsgrens op 30 meter.

De veiligheidsafstand voor het gasontvangststation bedraagt 15 meter voor woonbebouwing.

Gemiddelde personendichtheid

Daar het bestemmingsplan vrijwel volledig gekenmerkt wordt door woningen kan, conform de handreiking Verantwoordingsplicht groepsrisico, een aanwezigheid van 2.4 personen per woning gedurende de nacht en 1.2 personen per woning overdag gehanteerd worden.

De omvang van het groepsrisico

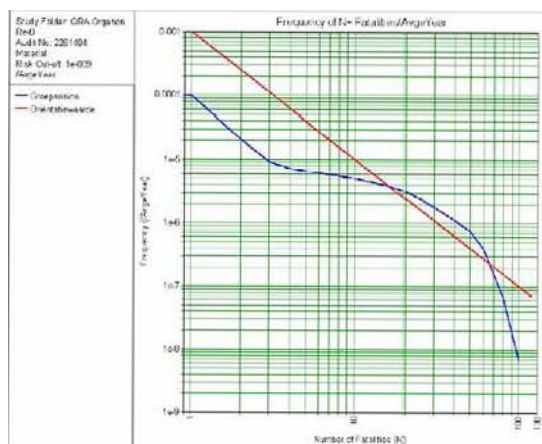
Het groepsrisico voor het plangebied is voor NV Organon reeds berekend voor andere procedures dan deze bestemmingsplanprocedure. Echter daar bij de risicoanalyses wel het bestemmingsplan Oss-Zuid meegenomen is, kunnen deze resultaten gebruikt worden ter onderbouwing van het groepsrisico voor dit bestemmingsplan. Voor Eques Coatings BV is het niet noodzakelijk een kwantitatieve risicoanalyse uit te voeren, omdat het aantal personen van het bestemmingsplangebied Oss-zuid dat binnen het invloedsgebied is gelegen gering is (één woning). Tevens zijn deze op circa 270 meter gelegen van de risicobron gesitueerd (het invloedsgebied is 275 meter), waardoor de invloed op het risico te verwaarlozen is. Op korte afstand van Eques Coatings BV liggen wel andere objecten, zoals het woonwagencentrum aan de Hoogheuvelstraat. Deze liggen buiten het plangebied. De Gasunie geeft aan, dat er geen of een geringe toename is van het groepsrisico. De te bouwen woning aan de Hoogheuvelstraat ligt op een afstand van 65 meter van de leiding langs de Kantsingel. Op geringere afstand van de leiding bevinden zich bestaande woningen.

In het rapport over de externe veiligheid van het spoor is het groepsrisico op basis van de prognosecijfers van 2007 berekend voor de meest risicovolle kilometer. Dit betreft het gedeelte tussen de Gerbrandyalaan/Braakstraat en de Molenweg. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico een kleine 3% onder de oriëntatiewaarde blijft.

De omvang voor het van kracht worden van het besluit.

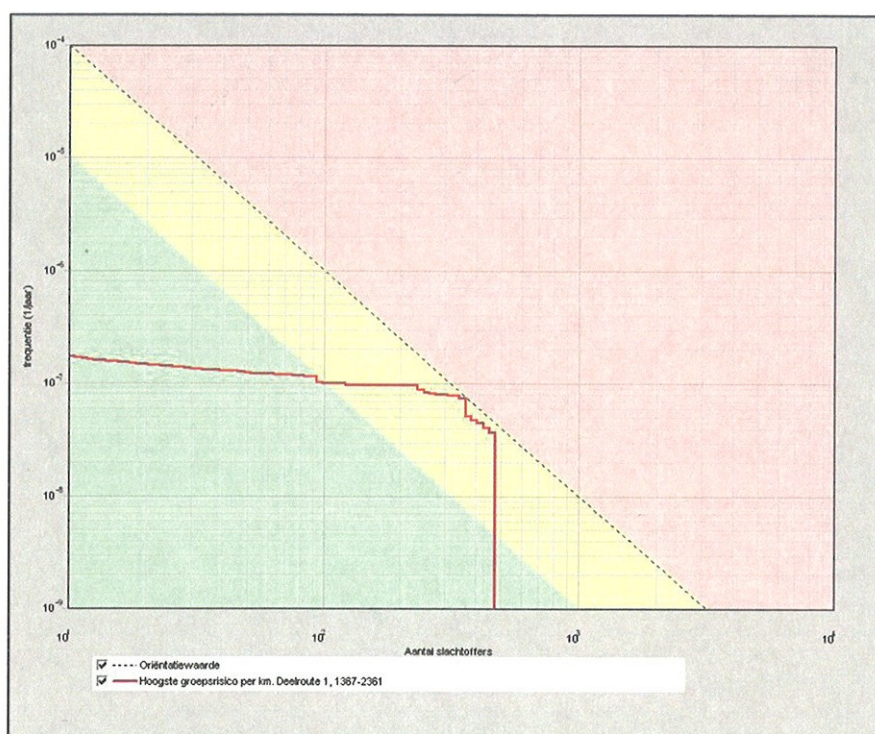
NV Organon

Het groepsrisico ligt boven de oriëntatiewaarde, zie onderstaande figuur.



Spoorlijn

Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde, zie onderstaande figuur.



Figuur 4.2: Het berekende groepsrisico voor de prognosecijfers 2007
Rood = groepsrisico over de meest risicovolle kilometer

De verandering van het groepsrisico als gevolg van het besluit

Daar het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is en de kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden niet binnen het invloedsgebied van Eques Coatings BV liggen is het groepsrisico voor deze inrichtingen gelijk als voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor het groepsrisico van NV Organon, omdat in de vigerende situatie de bestemmingsplancapaciteit bij de Oude Molenstraat-Margrietlaan vrijwel gelijk is aan de geplande ontwikkeling aldaar. Voor de gastransportleidingen en gasontvangststation geeft de Gasunie aan, dat er sprake is van geen of een geringe toename van het groepsrisico. De bouw van kantoorruimte langs de dr. Saal van Zwanenbergsingel heeft een geringe toename van het groepsrisico tot gevolg, maar deze blijft onder de oriëntatiewaarde.

Mogelijkheden en voorgenomen maatregelen bij de betrokken bron

Bronmaatregelen zijn niet te treffen en ook niet overwogen in het kader van onderhavige ruimtelijke procedure.

Mogelijkheden en voorgenomen maatregelen in het ruimtelijk besluit

Er bestaan mogelijkheden om door een goede ruimtelijke ordening de nadelige gevolgen van incidenten met bepaalde gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken. Bij het bestemmingsplan Oss-Zuid is dit echter niet het geval, omdat vrijwel het gehele bestemmingsplan uit bestaande bebouwing bestaat.

Inrichting van het plangebied

In het plangebied zijn geen extra kwetsbare bestemmingen, zoals zorgfuncties en basisscholen nabij de aanwezige risicovolle activiteiten gesitueerd.

Mogelijkheden tot voorbereiding, bestrijding en beperking van een ramp

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

1. Is dit rampscenario te bestrijden?

Toxische gassen

Het gevaar van een toxische wolk is dat deze door personen in de omgeving van het incident ingeademd worden. Afhankelijk van het gas kan het de longen aantasten, kunnen de slijmvliezen worden aangetast en kan het hoofdpijn veroorzaken. Bij een percentage personen binnen het invloedsgebied kan letaal letsel optreden door blootstelling aan deze toxische wolk.

Een ander belangrijk aspect bij een toxische gaswolk zijn de weersomstandigheden. Bij kalm weer ('s nachts, weinig wind) kan de toxische gaswolk veel verder reiken dan bij onstuimig weer. In theorie kan de toxische gaswolk ver reiken, dit betreft echter een worst-case aanname.

De vraag of iemand gevaar loopt is sterk afhankelijk van het feit of deze persoon zich in de buitenlucht bevindt, of dat deze in een gebouw aanwezig is. Binnenshuis zijn immers maatregelen te treffen om de toxische gassen gedurende enige tijd nog 'buiten de deur' te houden. In vrijwel alle nieuwbouwgebouwen is een dermate goede en effectieve isolatie aanwezig waardoor het toxisch gas moeilijk naar binnen kan treden.

2. Is het gebied voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Dit dient door de lokale brandweer in samenspraak met de veiligheidsregio te worden besproken en aangeleverd te worden. Het betreft de bluswatervoorzieningen, aanrijdtijden, te faciliteren maatramen en eventuele knelpunten met aanrijdroutes.

Mogelijkheden van personen om zichzelf in veiligheid te brengen

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle activiteit is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen.

Wat zijn de mogelijkheden van zelfredzaamheid om slachtoffers te voorkomen?

Toxische gaswolk

Bij alle calamiteiten waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Bij een calamiteit met toxische stoffen is het van belang dat het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS) ingeschakeld wordt, zodat mensen naar binnen gaan en ramen en deuren sluiten. Hierbij dient een volledige dekking over het bestemmingsplangebied aanwezig te zijn.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is gezien de verschillende effectscenario's, zijn de fysieke eigenschappen van bewoners, bezoekers, gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Daarbij is het aspect risicocommunicatie van belang, immers de aanwezige personen dienen op tijd gewaarschuwd worden.

Mobiliteit personen

In het plangebied zijn naar alle waarschijnlijkheid hoofdzakelijk personen aanwezig met een normale mobiliteitsfactor.

Vluchtwegen/ vluchtmogelijkheden

Afhankelijk van de plaats en aard van een calamiteit zijn in het bestemmingsplangebied in principe voldoende vluchtmogelijkheden. Het enige knelpunt is de ontruiming van het TOP Oss stadion bij een eventuele calamiteit.

Voor- en nadelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Dit onderdeel is niet van belang aangezien het om een grotendeels conserverend bestemmingsplan gaat. De ontwikkeling aan de Oude Molenstraat-Margrietlaan zorgt niet voor een rekenkundige toename van het groepsrisico, vanwege de afstand tot een risicovolle calamiteit. Daarnaast neemt de personendichtheid niet significant toe, vanwege de thans vigerende bestemming. Binnen het invloedsgebied van de gastransportleidingen en gasontvangststation zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Bij de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van de woning aan de Hoogheuvelstraat dient het aspect externe veiligheid nadrukkelijk te worden onderzocht. Dit is een van de wijzigingsvoorwaarden. De bouw van kantoorruimte langs de spoorlijn leidt tot een beperkte toename van het groepsrisico, maar vervangt de kwetsbare functie wonen.

Mogelijkheden en voorgenomen maatregelen in de nabije toekomst

Ontwikkelingen bij NV Organon zijn van belang voor het groepsrisico in de nabije toekomst. In de uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse voor NV Organon is ook een berekening van het groepsrisico uitgevoerd, uitgaande van de feitelijke situatie (niet de vergunde situatie). Het groepsrisico ligt in deze berekening lager dan de berekening op basis van de vergunde situatie. Tevens ligt het groepsrisico in deze situatie onder de oriëntatiewaarde.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Door de ligging van Zuid in de nabijheid van het plangebied dient ook naar de invloed van de bedrijven op de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef gekeken te worden.

In de Wet milieubeheer zijn voor een aantal luchtverontreinigende stoffen normen gesteld. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt nagenoeg niet voor.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de lokale luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek blijkt dat er voor het plangebied Zuid geen enkele belemmering is vanuit het aspect luchtkwaliteit en dat – gelet op de lage concentratie - verwacht mag worden dat ook ontwikkelingen niet zullen leiden tot knelpunten.

Verder heeft in het kader van het bestemmingsplan Zuid een luchtkwaliteitsonderzoek plaatsgevonden als gevolg van het wegverkeer. Ook daaruit blijkt dat aan de grenswaarden wordt voldaan. Het onderzoeksrapport van september 2008 is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

5.1.4 Geur

Het nationale geurbeleid is in fases ontwikkeld. Al deze fases hebben sporen achtergelaten in beleidsstukken en vergunningen aan lagere overheden. Momenteel is de brief van VROM van 30 juni 1995 aan de provincies en gemeenten de belangrijkste graadmeter voor de omgang met geurhinder.

Samengevat valt uit deze brief de volgende beleidslijn af te leiden:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- nieuwe hinder moet worden voorkomen;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het ALARA¹-principe;
- de mate van hinder die acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd bestuursorgaan.

Een belangrijk aspect van de brief is de decentralisatie van het geurbeleid. Aan gemeenten en provincies is de bevoegdheid toegekend om zelf (gemotiveerd) geurbeleid vast te stellen en hiernaar te handelen. De gemeente Oss beschikt (nog) niet over dergelijk beleid.

¹ ALARA: As Low as Reasonable Achievable

Het bestemmingsplan Zuid is een conserverend bestemmingsplan. Het besluit laat (behalve één ontwikkeling) geen nieuwe ontwikkeling toe. Het hinderniveau neemt door het besluit dan ook niet toe.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef is geurbeleid opgesteld. Ten aanzien van de geurproducerende bedrijven zijn richtwaarden en grenswaarden vastgesteld, waaruit contouren voortvloeien.

Als randvoorwaarden zijn opgenomen dat ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten binnen de grenswaarde niet is toegestaan en binnen de richtwaarden voorkomen dient te worden.

In de nabijheid van het plangebied zijn verschillende geurproducerende bedrijven aanwezig. Deze leveren geen belemmeringen op voor het plangebied. Het onderzoeksrapport van 18 september 2008 is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

5.1.5 Bodem en grondwater

Voor het bestemmingsplan is de bodem- en grondwaterkwaliteit een punt van aandacht, in het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingslocaties. Voor deze locaties geldt, dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief onderzoek, bestaande uit een historisch en verkennend onderzoek, voldoende als toets voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

Om een indruk te krijgen van de samenstelling van de bodem binnen het plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn geraadpleegd het bodeminformatiesysteem (BIS), de vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK), het historisch bodembestand (HBB) en het Bodemloket.

Het BIS bevat alle bij de gemeente bekende bodemonderzoeken. Bij een aantal locaties is sprake van bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Het betreft de locaties Oude Molenstraat 27, Nieuwe Hescheweg 55, Heschweg 11/Narcishof, Anemoonstraat 8, Kortfoortstraat 129/Anemoonstraat 25, Hazenakker/Docfapark en Hertenkamp. Verder hebben in het plangebied activiteiten plaatsgevonden of zijn bedrijven gevestigd geweest die een potentiële (ernstige) verontreiniging kunnen veroorzaken. Het complete historisch bodemonderzoek van 19 september 2007 is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Voor een ontwikkelingslocatie geldt dat bij aanvraag van een bouwvergunning door middel van een nader bodem- en/of grondwateronderzoek moet worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de nieuwe functie of op welke wijze een eventuele verontreiniging zal worden aangepakt.

5.2 Waarden

5.2.1 Natuurwaarden

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB art. 75 van de Flora- en Faunawet in werking getreden, wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Het bestemmingsplan Zuid is een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het plan voorziet in een herstructurering en de bouw van twee extra woningen in bestaand stedelijk gebied (na wijziging). Een flora- en faunaonderzoek is niet uitgevoerd.

5.2.2 Archeologie en cultuurhistorie

In het bestemmingsplan zijn geen aanvullende beschermende bepalingen ten aanzien van de monumenten opgenomen. Wel zijn de monumenten aangeduid op een van de toelichting deel uitmakende kaart.

5.3 Parkeren

Voor de Oude Molenstraat en de directe omgeving is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Aanleiding hiervoor zijn de op handen zijnde herinrichting van de Oude Molenstraat, de herontwikkeling van het perceel op de hoek van de Oude Molenstraat en Margrietlaan en de actualisatie van het bestemmingsplan, waarbij de Oude Molenstraat als gemengd gebied is aangewezen. Het onderzoeksgebied bestaat uit een deel van de Molenstraat, de Oude Molenstraat met aangrenzende wegen (inclusief Irenelaan) en het Titus Brandsmaplein met delen van de direct aangrenzende wegen.

Tijdens het onderzoek is in het gehele onderzoeksgebied op maatgevende momenten de parkeersituatie inzichtelijk gemaakt. De telmomenten zijn zodanig gekozen dat informatie verkregen kan worden over het gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen (openbaar en op eigen terrein) voor de verschillende soorten gebruikers (bezoekers, werknemers en/of bewoners). Op basis van deze informatie is een parkeerbalans opgesteld, zowel theoretisch (op basis van normen) als praktisch (op basis van de feitelijke tellingen). Daarnaast is gekeken naar het effect van de nieuwbouw op de hoek van de Oude Molenstraat en Margrietlaan op de parkeerbalans en naar de ruimte voor het toevoegen van voorzieningen binnen het plangebied. De Oude Molenstraat is aangewezen als gemengd gebied waarbinnen een wisseling van functies op basis van het bestemmingsplan mogelijk is.

Uit het parkeeronderzoek blijkt, dat er binnen het totale onderzoeksgebied voldoende openbare parkeerplaatsen en parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Op geen enkel moment binnen de onderzoeksperiode is de totale parkeervraag hoger geweest dan het totale parkeeraanbod. Daarbij zijn wel verschillen geconstateerd tussen de verschillende wegen en weggedeelten. De zones waarin op verschillende telmomenten de vraag wel hoger was dan het aanbod zijn omgeven door wegen of weggedeelten met voldoende aanbod aan parkeerplaatsen. Deze liggen binnen een aanvaardbare loopafstand van 100 meter van een woning en 500 meter van een andere functie. Binnen het onderzoeksgebied is overigens veel ander gebruik van parkeerplaatsen en foutief parkeren geconstateerd. Hiertegen wordt handhavend opgetreden.

Uit het parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat er – uitgaande van de nieuwbouw van appartementen op de hoek van de Oude Molenstraat en de Margrietlaan – binnen het huidige aanbod aan parkeerplaatsen ruimte is voor het toevoegen en veranderen van functies aan de Oude Molenstraat.

Het parkeeronderzoek van maart 2009 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6. PLAN

6.1 Plantoelichting

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt. Wel wordt binnen het plan enige flexibiliteit nagestreefd. In het navolgende worden de uitgangspunten voor de uitbreidingen van bestaande (hoofd)bebouwing en voor bebouwing, erf- en terreinafscheidingen en carports op hoeksituaties nader beschreven. In hoofdstuk 4 is voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Betreffende ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht.

6.1.2 Uitbreidingsmogelijkheden bestaande (hoofd)bebouwing bij wonen

De bestemming “wonen” geeft het deel van het bouwperceel aan waarop gebouwen mogen worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de begrenzing van het bouwvlak is over het algemeen de bestaande voorgevelrooilijn aangehouden en een vaste afstand tot de zijdelingse perceelsgrens of –grenzen om de openheid en afstand tussen de bestaande hoofdgebouwen te waarborgen. De diepte van de bouwvlakken is bepaald op basis van de bestaande woningdiepte, de bouw mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan en de diepte van

het perceel. De diepte van de bouwvlakken is daarbij afgerond op standaardmaten van 10, 12 en 15 meter. Dit betekent dat het bestemmingsplan bij nagenoeg alle bestaande woningen een (beperkte) uitbreiding van het hoofdgebouw toelaat. Algemeen bedraagt deze uitbreidingsruimte 1 tot 2 meter.

Voor de wijken Hazenakker en Docfapark zijn de bouwvlakken op een andere wijze bepaald. In Hazenakker is bij het bepalen van de bouwvlakken aansluiting gezocht bij de regeling in het geldende bestemmingsplan. De bebouwing is geclusterd en centraal op het perceel gelegen. Op de percelen liggen relatief kleine bouwvlakken omringd door een tuinbestemming. Buiten het bouwvlak zijn geen bijgebouwen toegestaan. Daardoor wordt het groene karakter van de wijk als kwaliteit behouden.

Met het oog op de regeling in het geldende bestemmingsplan en de in dat kader gerealiseerde bebouwing is in Docfapark gekozen voor grotere bouwvlakken waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. De voor- en zijkanten van de percelen zijn – in verband met het groene karakter van de wijk – zoveel als mogelijk opengehouden.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen de woonbestemming zowel in als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, met uitzondering van Hazenakker.

6.1.3 Bebouwing, erf- en terreinafscheiding en carports op hoeksituaties

Die delen van het perceel waarop geen gebouwen mogen worden gebouwd (veelal de voortuin) hebben de bestemming “tuin” gekregen. De bestemming “wonen” geeft het deel van het perceel aan waarop wel gebouwen mogen worden gerealiseerd (veelal de achtertuin).

Wanneer in bestaande situaties op de zijdelingse perceelgrenzen al legaal opgerichte gebouwen staan, krijgt dit deel van het perceel de bestemming “wonen” en gelden de in de regels opgenomen bebouwingsvoorschriften. Staan er geen gebouwen in de zijdelingse perceelsgrenzen en is de openheid tussen de woningen of op hoeksituaties van belang voor de ruimtelijke kwaliteit is de bestemming “tuin” toegekend. Als hoeksituaties worden aangemerkt die bouwpercelen die aan twee (of meer) zijden grenzen aan de openbare weg of het openbare gebied.

Algemeen kan worden gesteld dat de grens tussen de bestemmingen “wonen” en “tuin” aangeeft waar wel en niet gebouwd mag worden.

De bestemming “tuin” kent wel beperkte bouw mogelijkheden. Deze zijn:

1. Erf- en terreinafscheidingen;
2. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. Carports.

Voor deze bouwwerken binnen de tuinbestemming gelden de volgende voorschriften voor hoogte en plaatsing:

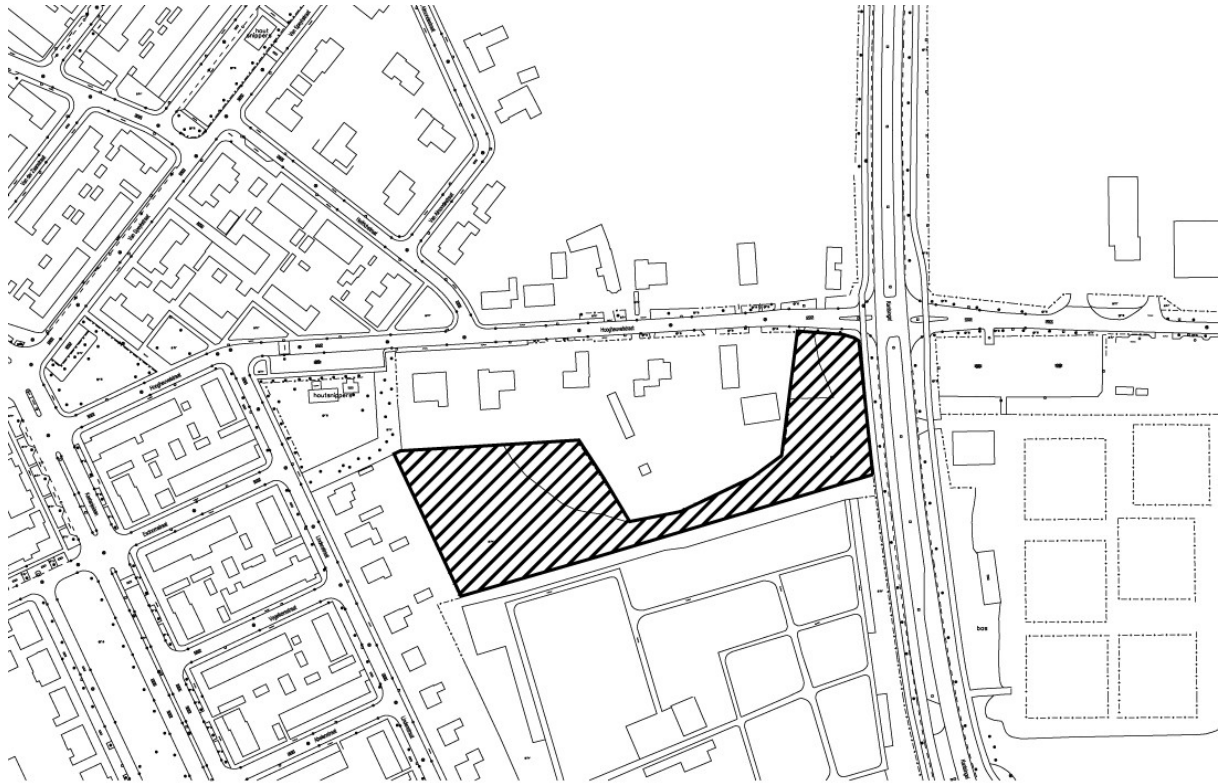
1. Erf- en terreinafscheidingen: maximaal 1 meter hoog.
2. De volgende erf- en terreinafscheidingen mogen meer dan 1 meter hoog zijn:
3. Op hoeksituaties op een afstand van 5 meter achter de voorgevel van de woning: maximaal 1,80 meter hoog;
4. Voor het overige achter de voorgevel van de woning: maximaal 2 meter hoog.
5. Carports mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel van de woning en op hoeksituaties tenminste 5 meter achter de voorgevel. De bouwhoogte van carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
6. Voor alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 4 meter.

Wanneer in hoeksituaties de bestemming “wonen” tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen is gelegd, gelden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bouwregels zoals opgenomen bij de betreffende woonbestemming. Algemeen geldt voor hoeksituaties dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens mogen worden geplaatst.

6.2 Nieuwe ontwikkelingen

6.2.1 Begraafplaats Hoogen Heuvel

In het plangebied is begraafplaats Hoogen Heuvel gelegen. Om ook op termijn over voldoende begraafcapaciteit te kunnen beschikken, zijn de uitbreidingsmogelijkheden van begraafplaats Hoogen Heuvel onderzocht. Uitbreiding is mogelijk gebleken ten noorden van het huidige terrein op de gronden die in onderstaand kaartje zijn aangegeven.



Kaart 19 uitbreidingsmogelijkheden Hoog Heuvel

In het kader van de uitbreiding van de begraafplaats is – in opdracht van de gemeente – een archeologisch inventariserend onderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor dit onderzoek waren aanwijzingen voor een landweer aan de noordkant van het gebied. Het onderzoek geeft inzicht in de ligging en opbouw van een deel van de middeleeuwse landweer van Oss en toont bovendien aan dat een deel van de wal, de bijbehorende greppels en paalzettingen van de landweer in de bodem bewaard zijn gebleven.

Het oostelijke terrein heeft in het geldende bestemmingsplan (12e partiële herziening bestemmingsplan Zuid) de bestemming “openbare groenvoorziening”. Het westelijke terrein heeft wel de bestemming “begraafplaats”, maar begraven mag volgens de voorschriften op dat stuk grond – waar oorspronkelijk een mortuarium werd voorgestaan – niet.

Om de uitbreiding ook planologisch mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan daarom een toegesneden bestemming opgenomen te worden.

Het aspect grondwater zal bij de planontwikkeling nader moeten worden onderzocht.

6.2.2 Hoek Oude Molenstraat-Margrietlaan

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op de hoek van de Oude Molenstraat/Margrietlaan een appartementencomplex te realiseren. Op de betreffende plek is momenteel een leegstaand pand aanwezig, waar in het verleden diverse – ook ongewenste - functies zijn uitgevoerd.

De voorgenomen woningbouw is een positieve ontwikkeling.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die voor het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 zijn geformuleerd. Volgens deze uitgangspunten zijn er straten, zoals onder andere de Oude Molenstraat,

waar de bestaande diversiteit aan functies een waardevolle toevoeging is en behouden dient te blijven. Gedacht wordt daarbij aan functies als wonen en gemengde doeleinden zoals kantoren en maatschappelijke doeleinden.

Voor de woongebieden geldt als uitgangspunt het behoud van deze functie. De Margrietlaan is een relatief smalle straat met éénrichtingsverkeer. Het deel van deze straat nabij de Oude Molenstraat heeft een gesloten karakter met een bedrijfsuitstraling. Pas verderop krijgt de straat meer woonkarakter. Door een herontwikkeling met woningbouw wordt de woonfunctie in de Margrietlaan versterkt.

Verder levert de voorgenomen woningbouwontwikkeling ten opzichte van de huidige bebouwing van het perceel een verbetering op voor het straatbeeld.

In overleg met de gemeente is gekeken naar de situering, hoogte en parkeeroplossing. Het plan voorziet in vier bouwlagen aan de Oude Molenstraat en drie bouwlagen aan de Margrietlaan. Het parkeren vindt plaats in een (half)ondergrondse parkeerkelder met een toegang aan de Oude Molenstraat. Bij het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen zal de geldende parkeernorm worden gehanteerd.

Uit het historische bodemonderzoek blijkt, dat er voor een deel van de locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen. De provincie Noord-Brabant heeft bepaald dat er urgentie bestaat om de locatie te saneren. Met de sanering zou vóór 2015 gestart moeten worden.

De Oude Molenstraat wordt ingericht als verblijfsgebied (30 km/uur). Voor de te realiseren appartementen behoeft geen hogere geluidwaarde als gevolg van wegverkeerslawaai te worden vastgesteld.

Wel wordt een hogere grenswaardeprocedure doorlopen als gevolg van industrielawaai. Deze procedure zal zijn afgerond vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.2.3 Woning Asterstraat (tussen Asterstraat 55 en Hescheweg 25)

De plek waar door middel van een wijziging een woning kan worden toegevoegd, betreft een deel van de diepe achtertuin van het perceel Hescheweg 25. In de huidige situatie is het geheel verhard. Als scheiding tot de openbare weg staat een muur van circa 20 meter lang. In de straatwand van de Asterstraat is vanwege de diepe achtertuin sprake van een gat in de bebouwing. Het gat in de bebouwing is zodanig groot, dat passend binnen de bebouwingsstructuur van de straat, een woning kan worden toegevoegd. Door het opvullen van het gat en een voortuinsituatie in plaats van een stenen erfscheiding is sprake van een ruimtelijke verbetering. Het realiseren van deze woning wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

6.2.4 Woning Hoogheuvelstraat

Op het huidige perceel Hoogheuvelstraat 67 is een woning opgericht die tegen de erfgrans en gedeeltelijk er overheen is gepositioneerd. Centraal op het perceel staat een bedrijfsloods. De eigenaar heeft een verzoek ingediend om op het perceel een extra woning te mogen oprichten.

Voor dit deel van de straat betekent dit een verdichting. De winst is dat bij de entree tot de Hoogheuvelstraat het beeld niet bepaald wordt door een loods, maar door een woning met een ruime voortuin. De nieuwe woning wordt teruggeplaatst ten opzichte van de bestaande woning zodat de bestaande woning zijn eigen karakter behoudt. Het realiseren van deze woning wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

De nieuwe woning grenst aan de beoogde uitbreiding van de begraafplaats Hoogen Heuvel. Op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een begraafplaats op basis van geluid. Het geprojecteerde bouwblok bevindt zich binnen deze afstand. Wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, dient het geluidsaspect nader te worden onderzocht.

Verder ligt de nieuwe woning binnen het invloedsgebied van de gastransportleiding langs de Kloosterstraat. Wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, dient het aspect externe veiligheid nader te worden onderzocht.

De VROM-inspectie adviseert in de “Inspectierichtlijn lijkbezorging” een afstand van 20 tot 30 meter aan te houden tussen een begraafplaats en een gevoelige functie (zoals woonbebouwing). Deze afstand heeft betrekking op afscherming, privacy en geluid. Het geluidsaspect dient op basis van de richtafstanden te worden onderzocht. Over de inrichting van de begraafplaats is op dit moment nog niets bekend. Omdat de gehele begraafplaats wordt omringd door woningen ligt een groene

afscheiding voor de hand. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid is de afscherming tussen woning en begraafplaats nadrukkelijk aandachtspunt.

6.2.5 Uitbreiding kantoorruimte Euterpehof

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op een perceel op de hoek van de dr. Saal van Zwanenbergsingel en spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen kantoorruimte te bouwen. Aan de achterzijde bevindt zich het Golfbad Oss. Op het perceel is al een kantoor gevestigd. Op de plek van de uitbreiding is een ruime parkeerplaats ingericht. De ligging aan de gebiedsontsluitingsweg en de spoorlijn maakt dat het een representatieve locatie is.

Het perceel ligt visueel aan de dr. Saal van Zwanenbergsingel, maar de ontsluiting vindt plaats vanaf de Euterpelaan en de Euterpehof. Aan de Euterpehof zijn 3 kantoorgebouwen gevestigd. De openbare weg komt zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde uit op het perceel van de verzoeker.

De gewenste uitbreiding heeft circa 4.500 m² aan kantoorruimte en is opgedeeld in twee torentjes. De beide torens zijn met elkaar verbonden door een half verdiepte laag waarin een deel van het parkeren zich bevindt. Het overige parkeren gebeurt ergens anders op het perceel. De kantoorstorens hebben 4 lagen. Deze bebouwing richt zich zowel op de dr. Saal van Zwanenbergsingel als op de Spoorlijn. De bebouwingshoogte sluit aan bij de bebouwing aan de overzijde van de dr. Saal van Zwanenbergsingel. Het (interne) ontsluitingscircuit zal de Euterpehof als lus om de bebouwing heentrekken.

Een tweede fase betreft een herschikking van kantoorruimte en parkeerplaatsen aan de zijde van het Golfbad. Het kantoorgebouw zal dan gericht zijn op de oostelijke ontsluiting van het perceel. Hierdoor ontstaat op het perceel een alzijdige oriëntatie van kantoorgebouwen. Gedacht wordt aan een tweelaagse bebouwing. Ook bij deze ontwikkeling blijft het uitgangspunt dat het parkeren op het eigen terrein plaatsvindt.

Met de realisatie van fase 2 zal in plaats van een expeditiestraat een straat met kantoren worden gemaakt. Deze ontwikkeling biedt op termijn ook mogelijkheden om het eerste deel van de straat minder anoniem te maken. Met de komst van een extra lus aan de Euterpehof hoeft er geen sprake meer te zijn van een doodlopende weg.

De kantoorbebouwing zal de spoorzone een meer representatieve uitstraling geven en versterkt de bebouwingsstructuur aan de hoofdverkeersweg. Het toevoegen van deze kantoorruimte legt geen beperkingen op aan de in de kantorennota genoemde locaties. Dit kantorengedebied heeft zijn eigen kwaliteit. Uitgangspunt voor deze uitbreiding is dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bij de uiteindelijke uitwerking moeten de geldende parkeernormen in acht worden genomen. Verder zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen om ter plaatse een uitbreiding toe te staan.

7. TOELICHTING OP DE REGELS

7.1 Algemeen

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan Zuid bestaat uit een verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. De voorschriften zijn opgesteld volgens de SBVP 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Zuid-Oss' is gekozen voor een gedetailleerde, maar ook flexibele regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. 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 27), de algemene regels (artikelen 28 tot en met 33) en de overgangs- en slotbepalingen (artikelen 34 en 35). Bij de regels hoort een bijlage, namelijk de milieuzoneringslijst.

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

7.2 Regels

Artikel 1 en 2

Deze voorschriften bevatten begripsbepalingen en regels over de wijze van meten. De gehanteerde begrippen worden nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen. De wijze van meten geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen en maten moet plaatsvinden.

Artikel 3 Bedrijven

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. In het plangebied komen twee bestaande bedrijfsfuncties voor die in een hogere milieucategorie vallen. Het betreft een timmerwerfabriek nabij de Beukenstraat. Deze timmerwerfabriek heeft een specifieke aanduiding gekregen met een wijzigingsbevoegdheid om deze aanduiding eraf te halen zodra de betreffende werkzaamheden zijn beëindigd. De brandweerkazerne aan de Wethouder van Eschstraat valt ook binnen een hogere milieucategorie en heeft om die reden een specifieke aanduiding gekregen. In het artikel zijn verder ontheffingsmogelijkheden opgenomen om andere bedrijven en ondergeschikte detailhandel toe te staan.

Artikel 4 Detailhandel

Binnen deze bestemming zijn de bestaande detailhandelsfuncties vastgelegd. Om de hoeveelheid parkeerplaatsen bij deze functie te waarborgen, is op sommige plekken de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. De gronden met deze aanduiding mogen uitsluitend voor de functie van parkeervoorzieningen en de ontsluiting daarvan worden gebruikt.

Artikel 5 tot en met 9 Gemengde doeleinden

In het plangebied komen enkele gebiedsdelen voor met een gemengd karakter. Uitgangspunt is dit karakter te behouden. Vandaar dat binnen de betreffende bestemmingen een diversiteit aan functies is toegestaan die onderling uitwisselbaar zijn. De toegelaten functies zijn weergegeven in een matrix. Bij sommige bestemmingen zijn verder ontheffingsmogelijkheden opgenomen om andere functies toe te staan. Nieuwvestiging van detailhandel en horeca is niet rechtstreeks toegestaan maar in bepaalde gebieden wel met ontheffing. De bestaande detailhandel en horeca worden gerespecteerd en zijn door middel van een aanduiding op de plankaart opgenomen.

Artikel 10 Groen

In beginsel zijn binnen de bestemming "groen" geen gebouwen toegestaan. Door middel van een specifieke aanduiding is in Hazenakker een dierenverblijf met een maximale omvang van 100 m² toegestaan. In het Zuiderpark is – eveneens door middel van een specifieke aanduiding – een jongerenontmoetingsplek – toegestaan met een inhoud van maximaal 35 m³.

Artikel 11 Horeca

Binnen deze bestemming zijn de bestaande horecafuncties vastgelegd. De categorieën die op de betreffende plekken zijn toegestaan, zijn aangeduid. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan.

Artikel 12 Kantoren

Binnen deze bestemming zijn de bestaande kantoorfuncties vastgelegd.

Artikel 13 en 14 Maatschappelijk en begraafplaats

Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Ook de begraafplaats valt onder deze bestemming. Deze is specifiek bestemd.

Artikel 15 Sport

Binnen deze bestemming zijn de bestaande sportfuncties opgenomen.

Artikel 16 Tuin

Op gronden met deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd. Een uitzondering is gemaakt voor carports.

Artikel 17 Verkeer

Deze gronden zijn bedoeld voor verkeersdoeleinden. Garages zijn slechts toegestaan voorzover deze specifiek zijn aangeduid. Gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' mogen uitsluitend voor de functie van parkeervoorzieningen worden gebruikt.

Artikel 18 Verkeer- railverkeer

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het deel van de spoorlijn die binnen het plangebied valt.

Artikel 19 Water

De Hazenakkervijver en Ruivertvijver in het plangebied hebben deze bestemming gekregen omdat de vijvers een belangrijke waterhuishoudkundige functie hebben en deel uitmaken van het zuidelijke waterlint.

Artikel 20 Wonen-woongebouwen

Binnen deze bestemming zijn woongebouwen toegestaan.

Artikel 21 Wonen- woonhuizen

Binnen de bestemming 'woonhuizen' kunnen verschillende woningbouwtypen voorkomen. Deze bestemming wordt gehanteerd wanneer binnen een bepaalde zone verschillende woningbouwtypen voorkomen en het overzichtelijker is één bouwvlak op te nemen. In de regels is opgenomen dat andere functies zijn toegestaan voorzover deze als zodanig zijn aangeduid. Het gaat hierbij om functies die eigenlijk niet thuis horen binnen woonbuurten, maar die gerespecteerd worden omdat ze bestaand zijn. Het onderbrengen onder de bestemming 'wonen' met een specifieke aanduiding maakt het mogelijk dat de betreffende panden zondermeer voor een woonfunctie kunnen worden gebruikt. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de andere functie kan worden weggehaald indien deze niet meer wordt uitgeoefend. Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gekoppeld aan de grootte van het perceel. Er zijn verschillende ontheffingen opgenomen, met betrekking tot aan-huis-verbonden-beroepen, bed-and-breakfastmogelijkheden en mantelzorg.

Artikel 22 en 23 Wonen – Vrijstaand 1 en 2

Net als de bestemming Wonen- woonhuizen zijn binnen de bestemming Wonen – Vrijstaand 1 en 2 andere functies toegestaan dan wonen voorzover deze als zodanig zijn aangeduid. Ook binnen deze bestemmingen kan de toelaatbaarheid van deze functies eraf worden gehaald door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemming “Vrijstaand 1” is het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage gekoppeld aan de grootte van het perceel. In de bestemming “Vrijstaand 2” is een vast bebouwingspercentage opgenomen.

Het verschil tussen “Vrijstaand 1” en “Vrijstaand 2” zit verder in de toegestane hoogte. In “vrijstaand 1” is een vaste hoogte opgenomen. In “vrijstaand 2” is de hoogte afhankelijk gesteld van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Er zijn dezelfde ontheffingsmogelijkheden opgenomen als bij de andere woonbestemmingen.

Artikel 24 Wonen – Halfvrijstaand

Binnen de bestemming “Wonen – halfvrijstaand” zijn zowel vrijstaande als half-vrijstaande woningen toegestaan. Verder zijn andere functies toegestaan voorzover deze als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid om deze functies eraf te halen zodra deze zijn beëindigd.

Het bebouwingspercentage is gekoppeld aan de grootte van het perceel. Dezelfde ontheffingsmogelijkheden zijn weer opgenomen.

Artikel 25 Wonen – Patio

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan. Deze woningen bestaan in beginsel uit één bouwlaag met een mogelijkheid ontheffing te verlenen voor een gedeeltelijke tweede bouwlaag. Bij de woningen behoort een binnenplaats of binnentuin die ten minste 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw moet beslaan.

Dezelfde ontheffingsmogelijkheden als bij de overige woonbestemmingen zijn opgenomen.

Artikel 26 Wonen - Rijen

Voor de aangebouwde woningen zijn dezelfde regels opgenomen als in de andere woonbestemmingen. Andere functies zijn toegestaan voorzover deze als zodanig zijn aangeduid op de plankaart gekoppeld aan een wijzigingsvoegdheid. Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gekoppeld aan de grootte van het perceel. Dezelfde ontheffingsmogelijkheden zijn weer opgenomen.

Artikel 27 Regels waterleiding

In dit artikel is een dubbelbestemming opgenomen om onderliggende leiding te beschermen.

Artikel 28 t/m 34 Algemene regels

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

Artikel 35 Overgangsrecht

Artikel 35 bevat de regels met betrekking tot het overgangsrecht.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Zuid is een conserverend plan waarin hoofdzakelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Zoals al eerder gezegd is het opstellen van een exploitatieplan slechts verplicht voorzover een plan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. Het plan kent enkele verruimingen in bestemmingen ten opzichte van het geldende plan. Het betreft echter geen grootschalige functiewijzigingen of bouwplannen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Er zijn slechts een paar ontwikkelingen die voor de Grex van belang zijn. Deze ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 6 nader toegelicht.

Het betreft een nieuwe grootschalige ontwikkeling op de hoek van de Oude Molenstraat en de Margrietlaan en de bouw van kantoorruimte aan de dr. Saal van Zwanenbergsingel. De

onderzoekskosten en plankosten zijn bij beide initiatiefnemers verhaald door middel van een overeenkomst.

Verder zijn aan de Asterstraat en aan de Hoogheuvelstraat nieuwe woningen geprojecteerd. De bouw van deze beide woningen is uitsluitend mogelijk na wijziging van het plan. De onderzoekskosten en plankosten met betrekking tot deze specifieke projecten worden via een overeenkomst verhaald bij de initiatiefnemer op het moment dat daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Het opstellen van een exploitatieplan is voor Zuid daarom niet noodzakelijk.

Ten opzichte van het oude bestemmingsplan worden in dit bestemmingsplan bestemmingen “verengd”. In concreto gaat het dan om het niet meer zondermeer toelaten van bestemmingen als detailhandel en horeca. Het wegnemen van mogelijkheden kan leiden tot planschadeclaims. In dit geval is echter aannemelijk dat het risico op planschade nihil is.

Dat komt allereerst omdat bepaalde planschade wordt geacht tot het maatschappelijk risico te behoren. Deze verenging van de bestemmingen behoort daartoe. Verder is een reserve ingebouwd van 2%.

Tot slot komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voorzover deze voorzienbaar is. Gelet op de inspraak die geweest is, het beleid dat met betrekking tot detailhandel en horeca is vastgesteld en de maatschappelijke trend, is voorzienbaar dat met nieuwvestiging van functies als detailhandel en horeca terughoudend wordt omgegaan.

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Uitgangspuntennotitie

Op 27 maart 2008 heeft de gemeenteraad de uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Zuid opgesteld waarin per thema uitgangspunten zijn geformuleerd die de basis vormden voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Begin 2008 is de uitgangspuntennotitie onderwerp geweest van een inspraakprocedure. Naast de terinzagelegging waarbij schriftelijke reacties konden worden ingediend, zijn per buurt informatieavonden gehouden. Op die avonden konden mondelinge reacties worden gegeven. Van alle resultaten van deze inspraakprocedure is een zogenaamd eindverslag gemaakt. De resultaten hebben geleid tot enkele aanpassingen in de uitgangspuntennotitie.

De uitgangspuntennotitie is vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan Zuid-Oss-2010.

9.2 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van een inspraakprocedure met ingang van 5 maart 2009 ter inzage gelegen. Naast de mogelijkheid om schriftelijk te reageren, is de mogelijkheid geboden om een toelichting te krijgen op het bestemmingsplan en/of een mondelinge reactie in te dienen.

In de volgende paragrafen worden de ingekomen reacties samengevat weergegeven en voorzien van een beoordeling. Daarbij is aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties zijn geordend op adres.

1. De heer E. Disco, Bremlaan 3 in Oss

Samenvatting reactie:

De heer Disco wil graag de bestaande uitbouw naast de woonkamer opgenomen hebben in het bouwvlak.

Beoordeling:

Uit een controle is gebleken dat de bestaande bebouwing op het perceel Bremlaan 3 deels buiten het bouwvlak, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Docfapark", is gesitueerd. Het betreft de voormalige garage. Het bouwblok is overeenkomstig aangepast.

De uitbouw aan de woning Bremlaan 3 is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Docfapark” gebouwd. De uitbouw is gerealiseerd binnen de bestemming “tuin”. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan. Bovendien is de uitbouw opgericht zonder bouwvergunning.

Op 26 juli 2005 is de heer Disco een dwangsombeschikking opgelegd om de uitbouw af te breken. In de periode van ongeveer 2 jaar vanaf de constatering van de overtreding tot het moment van afgifte van de handhavingsbeschikking is diverse malen gesproken en gecorrespondeerd over legalisatie van de uitbouw.

Daarbij is overwogen dat de stedenbouwkundige principes en bijbehorende maatvoering van het geldende bestemmingsplan Docfapark nog steeds actueel zijn. Dit is bij het opstellen van de herziening voor de wijken Docfapark en Hazenakker bevestigd. In de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan is opgenomen dat het groene karakter voor deze wijken beschermd moet worden. Het groene beeld en de openheid tussen de bestaande woningen is essentieel. In het bestemmingsplan is dit vertaald door tussen de verschillende bouwvlakken aan de zuidzijde van de Bremlaan een afstand van 20 meter aan te houden. Door het legaliseren van de erker zou deze afstand verminderen tot 16 meter. Deze ontwikkeling is niet wenselijk, omdat het groene beeld en de openheid tussen de woningen wordt aangetast. Daarbij is overwogen dat de woningen aan de Bremlaan de overgang vormen naar de achterliggende geleidingszone aan de zuidzijde van de kern Oss. In dit bosachtige gebied is de ecologische relatie met het buitengebied groot.

Om deze reden zal het bouwvlak voor de woning Bremlaan 3 niet worden uitgebreid naar de zijkant. In het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 is aan de achterzijde van de bestaande woningen uitbreidingsruimte gegeven.

De uitbouw is uiteindelijk omgebouwd tot een open terrasoverkapping. Door deze openheid wordt meer tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan.

Een aan een woning gebouwde terrasoverkapping is niet aan te merken als een bouwwerk en om deze reden binnen de bestemming “tuin” niet toegestaan. De bestaande terrasoverkapping van de heer Disco is wel gerespecteerd. Deze heeft een specifieke aanduiding op de verbeelding gekregen.

2. Hoes beheer B.V., Dennenlaan 12 in Oss

Samenvatting reactie:

Verzocht wordt de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Euterpehof 20 aan te passen conform het ingediende bouwplan.

Beoordeling:

Het bouwplan omvat een uitbreiding met circa 4.500 m² kantoorruimte op een perceel op de hoek van de dr. Saal van Zwanenbergsingel en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Op het perceel is al een kantoor gevestigd. De beoogde uitbreiding bestaat uit twee torens van 4 bouwlagen verbonden door een halfverdiepte parkeerkelder.

Stedenbouwkundig is een uitbreiding van de kantoorlocatie ter plaatse voorstelbaar. De kantoorbebouwing zal de spoorzone een meer representatieve uitstraling geven en versterkt de bebouwingsstructuur aan de hoofdverkeersweg. Het toevoegen van deze kantoorruimte legt geen beperkingen op aan de in de kantorennota genoemde locaties. Dit kantoreng gebied heeft zijn eigen kwaliteit. De ontsluiting vindt plaats op de Euterpehof die als een lus om de nieuwbouw wordt heengetrokken. Uitgangspunt voor deze uitbreiding is dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bij de uiteindelijke uitwerking moeten de geldende parkeernormen in acht worden genomen. Verder zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen om ter plaatse een uitbreiding toe te staan.

Op de verbeelding is de uitbreiding opgenomen.

3. De heer F.M. van de Haterd, Docfalaan 39 in Oss

Samenvatting reactie:

De heer Van de Haterd is eigenaar van de panden Emmalaan 36 en 38 en verzet zich tegen de beperking van de bestemming van deze panden.

Beoordeling:

De panden Emmalaan 36 en 38 hebben de bestemming “Gemengd-3” gekregen. Binnen deze bestemming zijn kantoren, dienstverlening, maatschappelijk, wonen en bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan. De panden Emmalaan 36-38 hebben de aanduiding ‘sport’ gekregen waarmee ook de functie sport mag worden uitgeoefend.

De bestemming in het voorontwerp Oss-Zuid 2010 is inderdaad wat beperkter dan de bestemming volgens het geldende bestemmingsplan “Zuid”.

In het geldende bestemmingsplan “Zuid” hebben de panden de bestemmingen “Woningen, winkel-woonhuizen” en “verzorgend handels- en of nijverheidsbedrijf”. Binnen de bestemming “woningen, winkel-woonhuizen” zijn naast woningen ook winkels, kantoren, banken, cafés en restaurants toegestaan.

De beperking van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het geldende plan zit in de detailhandelfunctie en in de horecafunctie.

Bij het bepalen van de toe te laten functies is gekeken naar de uitstraling die functies hebben op het omringende gebied. Detailhandel en horeca zijn publieks- en verkeersaantrekkende functies die in de betreffende omgeving minder wenselijk zijn. De benodigde parkeerbehoefte speelt daarin een belangrijke rol.

Vestiging van dergelijke functies op de locatie past bovendien niet in de visies die zowel voor detailhandel als horeca zijn opgesteld. Beide visies gaan uit van concentratie van detailhandel en horeca in concentratiegebieden en het uitsluiten van nieuwvestiging van deze functies buiten die gebieden.

Omdat momenteel een sportschool gevestigd is in de panden, is een aanduiding “sport” opgenomen. Daarmee is de bestaande functie bestemd.

De beperking van de toe te laten functies is dus een bewuste keuze geweest. Daarbij heeft de invloed op de omgeving een doorslaggevende rol gespeeld.

Wanneer een belanghebbende meent schade te lijden als gevolg van de realisatie van een bestemmingsplan kan een verzoek om planschade worden gedaan. Eventuele verzoeken om vergoeding van planschade worden pas in behandeling genomen, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.

4. De heer De Ridder, Eikendreef 10 in Oss

Samenvatting reactie:

De heer de Ridder vraagt naar de bouwmogelijkheden op zijn perceel. Hij constateert dat verschillende bijgebouwen binnen het Docfapark onder het overgangsrecht zijn gebracht.

Beoordeling:

Naar aanleiding van verschillende reacties is nogmaals gekeken naar de bestaande bebouwing in Docfapark in relatie tot de wijze van bestemmen in het voorontwerpbestemmingsplan. Om het groene karakter van Docfapark te behouden, is gekozen voor een woonbestemming omringd door een tuinbestemming. Binnen deze tuinbestemming mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn veel aan-, uit- en bijgebouwen gerealiseerd tot op de perceelsgrens (éénzijdig). Dit betekent dat inderdaad verschillende bijgebouwen door het nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht zouden worden gebracht.

Het is een beginsel van goede ruimtelijke ordening dat bestaande bebouwing die onder het geldende bestemmingsplan of via planologische procedures is gerealiseerd, wordt gerespecteerd en ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerp is voor Docfapark een regeling opgenomen analoog aan de overige woonbestemmingen. Dit betekent een bestemmingsvlak “wonen” met een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. De voor- en zijkanten van de percelen zijn - in verband met het groene karakter van de wijk - zoveel als mogelijk opengehouden. Aan de voorzijde en zijkanten is daarom een tuinbestemming met een diepte van 15 meter achter de voorgevelrooilijn toegekend tenzij de feitelijke situatie hiervan afwijkt.

5. De heer W. Muller, Eikendreef 15 in Oss

Samenvatting reactie:

1. Het opgenomen bebouwingspercentage is onvoldoende gelet op de bestaande situatie.
2. Wordt het bebouwingspercentage gerekend over het gehele perceel of alleen over het bebouwingsvlak?
3. Veel woningen hebben bebouwing achter in de tuin (vrijstaande bijgebouwen, zwembaden). Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan zou dit binnen de bestemming "Tuin" niet meer mogelijk zijn.
4. De woningen Eikendreef 15 en 17 staan op een terp. Wordt voor het bepalen van de maximale hoogte gerekend vanaf de perceelsgrens of vanaf de grens van het bouwvlak?

Beoordeling:

1. Naar aanleiding van deze reactie is voor verschillende percelen in Docfapark het bebouwingspercentage berekend. Hieruit blijkt, dat de bebouwingspercentages niet hoger zijn dan 30%. Het in het voorontwerp opgenomen bebouwingspercentage van 25% is inderdaad onvoldoende gelet op de bestaande situatie en wordt in het ontwerp verhoogd naar 30%. Buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer bedragen dan 10% van de omvang van het perceel met een maximum van 200 m².
2. Het bebouwingspercentage wordt berekend over het bouwperceel. Dit bouwperceel bestaat uit het bestemmingsvlak voor wonen en de bijbehorende tuinbestemming. In de wijze van meten en de definitiebepaling is dit nader aangegeven.
3. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het respecteren van niet illegaal gerealiseerde bebouwing. In het ontwerp is een regeling opgenomen analoog aan de overige woonbestemmingen. Zie de beantwoording van de reactie van de heer De Ridder, Eikendreef 10.
4. Op basis van het geldende en ook het nieuwe bestemmingsplan wordt de hoogte berekend vanaf de perceelsgrens. De maximale toegestane hoogte wordt gerekend vanaf het peil. Onder peil wordt het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld verstaan. Een terp is geen normaal maaiveld. De maximaal toegestane hoogte geldt dus inclusief een ophoging van het perceel of een terp.

6. De heer Van de Hazelkamp, Hescheweg 68 in Oss

Samenvatting reactie:

De heer Van de Hazelkamp mist de huidverzorgingspraktijk op zijn perceel.

Beoordeling:

Het bijgebouw met een omvang van circa 60 m² ligt binnen de woonbestemming. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen worden geplaatst. De totale oppervlakte aan gebouwen mag voor een perceel groter dan 400 m² 50% bedragen tot 400 m² en 20% over de rest van het perceel tot een maximum van 100 m².

De aanwezige bijgebouwen op het perceel van reclamant hebben een totale omvang van 155 m². Het oppervlak van 100 m² dat in het voorontwerpbestemmingsplan is toegestaan, wordt dus overschreden. Op een groot perceel als dat van reclamant is het echter in het geheel niet bezwaarlijk een groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan.

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat voor percelen groter dan 1000 m² de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 10% van de perceelsomvang mag bedragen tot een maximum van 200 m².

Ook de functie als huidverzorgingspraktijk past binnen het bestemmingsplan. Bij woningen zijn aan-huis-verbonden-beroepen toegestaan. De functie van huidverzorgingspraktijk valt onder de aan-huis-verbonden-beroepen. Deze zijn toegestaan tot 25 m² en met vrijstelling tot 75 m². De vrijstelling is inmiddels verleend. Ook de functie als huidverzorgingspraktijk is daarmee toegestaan.

7. De heer G. van den Bosch, Hoogheuvelstraat 67 in Oss

Samenvatting reactie:

De heer van den Bosch heeft een bedrijf in grondverzet. De bedrijfsruimte wordt gebruikt voor het stallen van machines. Ter plaatse vindt klein onderhoud aan deze machines plaats. Het feitelijke werk gebeurt ergens anders, vergelijkbaar met een loonwerker.

De heer van den Bosch heeft de volgende verzoeken:

Het bouwblok voor de nieuw te bouwen woning meer naar de weg toe te verplaatsen zodat hij meer ruimte heeft op zijn perceel.

Uitbreiding van de bedrijfsruimte toe te staan.

De heer van den Bosch is bereid tot een grondruil met de gemeente waarbij een deel aan de achterzijde van zijn perceel wordt geruild tegen grond aan de zijkant.

Beoordeling:

Aan de heer Van den Bosch is in 1986 vergunning verleend voor de bouw van een bedrijfsruimte met een omvang van 180 m². Bij de afweging om vergunning te verlenen is overwogen dat de bedrijfsruimte gebruikt zal worden voor stalling van machines en een vrachtwagen en het onderhoud zich beperkt tot klein onderhoud en schoonmaakwerkzaamheden.

Het perceel is gelegen binnen een gebied dat aangemerkt wordt als woonbuurt. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat woonbuurten bedoeld zijn voor de functie wonen en zoveel mogelijk gevrijwaard moeten worden van functies die niet passen binnen een woonomgeving. De bedrijfsactiviteiten overschrijden de regels voor aan-huis-verbonden beroepen en passen daarmee niet binnen de regels die voor woningen gelden.

In dit geval gaat het echter om een bestaande functie waarvoor in het verleden bouwvergunning is verleend. Het is een beginsel van goede ruimtelijke ordening dat een bestaande toegestane functie wordt bestemd. De bedrijfsruimte heeft daarom op de plankaart de aanduiding “bedrijf” gekregen. Vanwege de ligging in een woonomgeving zal geen uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten worden toegestaan.

Het voorontwerpbestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een extra woning op het perceel Hoogheuvelstraat 67. Door deze nieuwe woning wordt de bestaande bedrijfsruimte aan het zicht onttrokken. Dit verbetert het beeld bij de toegang tot de Hoogheuvelstraat. Om het karakter van de bestaande woning te behouden, moet de nieuwe woning worden teruggeplaatst. Ten opzichte van de voorgevel van de bestaande woning is het bouwvlak voor de nieuwe woning circa 4 meter teruggeplaatst. Met het oog op deze stedenbouwkundige afweging zal het bouwvlak voor de nieuwe woning niet dicht naar de weg worden gelegd. De aanvrager moet in verband met de beschikbare ruimte op zijn perceel zelf de afweging maken of hij wel of geen verzoek indient voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning.

8. De heer E. van Putten, Irenelaan 20 in Oss

Samenvatting reactie:

Het perceel Irenelaan 20 grenst aan de Irenelaan 18 en Oude Molenstraat 20. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt voor beide aangrenzende percelen de mogelijkheid om respectievelijk 10 en 13 meter hoog te bouwen. Verzocht wordt een lagere hoogte op de perceelsgrens aan te houden.

Beoordeling:

Voor de herontwikkeling van de locatie op de hoek van de Oude Molenstraat en Margrietlaan zijn randvoorwaarden opgesteld. Op basis van deze randvoorwaarden moet de hoofdbebouwing worden gesitueerd aan de straatzijde, waarbij aan de Oude Molenstraat hoger mag worden gebouwd. Dit is in het voorontwerpbestemmingsplan niet juist vertaald. Het volledig bebouwen van het achterperceel tot een maximale hoogte van 10 en/of 13 meter is ongewenst en zou zoals terecht wordt opgemerkt inbreuk plegen op de woonkwaliteit van het perceel Irenelaan 20. Op het achterperceel zijn wel bergingen mogelijk.

In het ontwerpbestemmingsplan is een hoogtescheidingslijn aangebracht zodat aan de straatzijde hogere bebouwing is toegelaten. Aan de kant van de Oude Molenstraat bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte 14 meter en aan de kant van de Margrietlaan 12 meter. Op de hoek van de Margrietlaan en Irenelaan bedraagt de maximale hoogte 10 meter. Deze hoogte is toegestaan tot de achterkant van het bouwvlak op het perceel Irenelaan 20. Op het achterperceel mogen slechts bijgebouwen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte van 4,5 meter.

9. De heer Marcellis, Margrietlaan 7 in Oss

Samenvatting reactie:

De parkeerproblemen in de omgeving zijn groot. Door het onttrekken van parkeerplaatsen door het zetten van kruisen en het plaatsen van een verkeersbord en door een te strenge handhaving is dit probleem vergroot.

De tijdelijke invulling van het pand Oude Molenstraat 27 zal het probleem alleen nog maar verergeren, zeker nu gesproken wordt over werkgelegenheid voor 100 man.

Beoordeling:

Voor de Oude Molenstraat en de directe omgeving is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Aanleiding hiervoor zijn de op handen zijnde herinrichting van de Oude Molenstraat, de herontwikkeling van het perceel op de hoek van de Margrietlaan en Oude Molenstraat en de actualisatie van het bestemmingsplan, waarbij de Oude Molenstraat als gemengd gebied is aangewezen. Het onderzoeksgebied bestaat uit een deel van de Molenstraat, de Oude Molenstraat met aangrenzende wegen (inclusief Irenelaan) en het Titus Brandsmapplein met delen van de direct aangrenzende wegen.

Uit het parkeeronderzoek blijkt, dat er binnen het totale onderzoeksgebied voldoende openbare parkeerplaatsen en parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Op geen enkel moment binnen de onderzoeksperiode is de totale parkeervraag hoger geweest dan het totale parkeeraanbod. Daarbij zijn wel verschillen geconstateerd tussen de verschillende wegen en weggedeelten. De zones waarin op verschillende telmomenten de vraag wel hoger was dan het aanbod zijn omgeven door wegen of weggedeelten met voldoende aanbod aan parkeerplaatsen. Deze liggen binnen een aanvaardbare loopafstand van 100 meter van een woning en 500 meter van een andere functie. Binnen het onderzoeksgebied is overigens veel ander gebruik van parkeerplaatsen en foutief parkeren geconstateerd. Hiertegen wordt handhavend opgetreden. Het parkeeronderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

De heer Marcellis heeft problemen met parkeren ten behoeve van zijn bedrijfsfunctie. Zijn klanten zijn doorgaans slecht ter been en daardoor aangewezen op een parkeerplaats in de directe omgeving. De bewoners van de aangrenzende woningen parkeren op eigen terrein en schermen hun toegang af. Daardoor zijn er steeds minder parkeerplaatsen in het openbare gebied beschikbaar voor bezoekers van de heer Marcellis. Naar de mogelijkheden om in de openbare ruimte parkeerplaatsen aan te leggen is nader onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er fysiek ruimte is voor de aanleg van één extra parkeerplaats. Deze zal op korte termijn worden aangelegd.

Het nieuw te realiseren appartementencomplex op de hoek van de Margrietlaan en Oude Molenstraat dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan het vastgestelde parkeerbeleid. De huidige tijdelijke invulling met een bedrijfsfunctie past binnen het bestemmingsplan en is dus geen nieuwe ontwikkeling. In de parkeerbehoefte als gevolg van deze vestiging zal in de openbare ruimte moeten worden voorzien, evenals de andere gevestigde functies in de directe omgeving. Dit geldt ook voor de bedrijfsvestiging van de heer Marcellis.

10. De heer Blummel, Margrietlaan 24 in Oss

Samenvatting reactie:

Het voorgestane appartementencomplex op de hoek van de Oude Molenstraat/Margrietlaan stuit op bezwaren.

1. Het gebouw is te massaal in omvang en te groot in aantal appartementen en past daarmee niet in de omgeving.
2. De privacy van omwonenden zal worden aangetast en levert een grond op voor planschade.
3. De heer Blummel zal belemmerd worden in het uitvoeren van zijn bedrijfsactiviteiten door het appartementencomplex.
4. De bouwactiviteiten, waaronder het maken van de kelder, zullen voor veel overlast zorgen.

Beoordeling:

1. Een definitief bouwplan is nog niet ingediend. Van gemeentewege zijn randvoorwaarden gesteld waaraan de nieuwe bebouwing moet voldoen:
 - de hoofdorientatie van het gebouw moet gericht zijn op de Oude Molenstraat;
 - er moet een geleiding zijn in massa tussen Oude Molenstraat-Margrietlaan;
 - aan de Oude Molenstraat is vier bouwlagen voorstelbaar;

- aan de Margrietlaan is bebouwing met een derde terugliggende laag denkbaar;
- bij het ontwerp moet rekening gehouden worden met de oriëntatie van de woningen aan de Margrietlaan;
- de bebouwing moet aan de zijde van de Margrietlaan 1 meter terug worden geplaatst. Daardoor ontstaat meer ruimte wat voor de beleving in de straat en de toekomstige bewoners gunstig is. Bij herontwikkeling is een herinrichting van de straat gewenst;
- het kleurgebruik dient passend te zijn in de omgeving;
- op eigen terrein moeten voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd volgens de vastgestelde parkeernormen;
- om te voorzien in de behoefte aan goedkope woningbouw en met het oog op de gewenste mix van woningen in verschillende financieringscategorieën wordt als randvoorwaarde gesteld dat 50% van de te realiseren appartementen in de goedkope sector wordt gebouwd.

Bij het opstellen van de randvoorwaarden is uitdrukkelijk gekeken naar de aansluiting op de omringende bebouwing in de omgeving.

De voorgestelde geleding in hoogte komt in het voorontwerpbestemmingsplan niet duidelijk naar voren. Het bestemmingsplan laat over het gehele bouwvlak een goot- en nokhoogte van 13 meter toe.

Conform de gestelde randvoorwaarden is in het bestemmingsplan een hoogtescheidingslijn opgenomen. Aan de zijde van de Oude Molenstraat is de goot- en nokhoogte maximaal 14 meter.

Aan de zijde van de Margrietlaan is de goot- en nokhoogte teruggebracht naar maximaal 12 meter. Op de hoek van de Margrietlaan en de Irenelaan bedraagt de maximale goot- en nokhoogte 10 meter. Deze hoogte sluit aan bij de bebouwing aan de Margrietlaan.

Als randvoorwaarde is verder gesteld dat tenminste 50% van de appartementen in de goedkopere sector moet worden gebouwd. Het complex zal naar verwachting inderdaad worden ingevuld met meerdere kleinere appartementen in de goedkopere woningbouwcategorie. Dit sluit aan bij ons streven naar een goede woningbouwdifferentiatie.

2. De appartementen zijn vooral georiënteerd op de woning Oude Molenstraat 25. De afstand tussen de zijgevel van deze woning en het appartementencomplex bedraagt 12 meter. De afstand tot de achtertuin bedraagt circa 10 meter. In de achtertuin bevindt zich een garage met de oriëntatie aan de Margrietlaan.

De woning Margrietlaan 34 grenst aan deze achtertuin en ligt tegenover het nieuw te bouwen appartementencomplex. De afstand tussen het appartementencomplex en de perceelsgrens van de woning aan de Margrietlaan 34 bedraagt circa 10 meter. De woning is op ruim 20 meter afstand gelegen. Dat is ook de afstand waarop de bestemming achtertuin begint.

Gelet op de genoemde afstanden en de situering van de aanwezige bebouwing achten wij de voorgestelde situatie in een stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar.

Voorzover bewoners menen dat zij als gevolg van de ontwikkeling planschade lijden, kunnen zij een verzoek om planschade indienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

3. De activiteiten die de heer Blummel uitvoert zijn passend in een woonomgeving. Van een beperking in de uitoefening ervan zal door de komst van het appartementencomplex geen sprake zijn.
4. Het is niet uit te sluiten dat de bouwactiviteiten enige overlast veroorzaken, met name wat betreft geluid. Uiteraard zal worden geprobeerd deze tot een minimum te beperken.

11. De heer Van de Leest, Marijkelaan 9 in Oss

Samenvatting reactie:

De doorstroming van verkeer vanaf de Oude Molenstraat is erg slecht. De zijstraten zouden eigenlijk eerder aangepakt moeten worden dan de Oude Molenstraat.

Beoordeling:

De verkeersdruk op de Oude Molenstraat is hoog. Dit heeft verschillende oorzaken. De Oude Molenstraat is een belangrijke toegangsweg tot de wijk Oss-Zuid. Verder zijn in de Oude Molenstraat verschillende verkeersaantrekkende functies gevestigd (onder andere supermarkt). De Oude Molenstraat kent ook veel sluipverkeer dat de kruising tussen de Nieuwe Hescheweg en de

Julianasingel vermijd. In het kader van het opstellen van de mobiliteitsvisie is het terugbrengen van sluiptverkeer uitdrukkelijk aandachtspunt. Bij de herinrichting van de Oude Molenstraat is het voorkomen van conflicten tussen verschillende weggebruikers uitgangspunt. Dit komt de doorstroming ten goede.

12. Mevrouw Wehberg, Molenstraat 124 in Oss

Samenvatting reactie:

Mevrouw Wehberg vraagt zich af of zowel aan de achterkant als aan de zijkant van haar perceel een onbebouwde buffer is aangehouden tussen haar perceel en de aangrenzende bedrijvigheid.

Beoordeling:

Het perceel van mevrouw Wehberg vormt de oostelijke plangrens. De gronden die grenzen aan het perceel van mevrouw Wehberg maken deel uit van het bestemmingsplan dat momenteel wordt opgesteld voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef en vallen dus buiten deze planherziening.

In het kader van het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen zijn met mevrouw Wehberg afspraken gemaakt over de toegestane bebouwing aangrenzend aan het perceel. Afsproken is dat aansluitend aan de achterperceelsgrens een onbebouwde zone van 10 meter zal worden aangehouden. Ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens is gezegd dat bij het bekijken van de mogelijkheden van bebouwing aansluiting wordt gezocht bij de bebouwing op de belendende percelen.

De afspraken zullen hun vertaling krijgen in het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef.

13. De heer P.L. Mozes, Nieuwe Hescheweg 13 in Oss

Samenvatting reactie:

1. De bestemming “Maatschappelijk” van de panden Nieuwe Hescheweg 11 en 11a is te ruim en qua ontsluiting onwenselijk.
2. Het binnenterrein aan de Hescheweg heeft de bestemming “bedrijven”. Dit is qua ontsluiting onwenselijk. Het is in het belang van een rustige woonomgeving indien bij het vertrek van beide het terrein bestemd wordt als woningbouw of als groenvoorziening. Zijn daar plannen voor?
3. Zijn voorzieningen voor aan-huis-verbonden-beroepen volgens het nieuwe bestemmingsplan nog steeds toegestaan?

Beoordeling:

1. Het pand Nieuwe Hescheweg 11 heeft de bestemming “Gemengde Doeleinden 1”. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies toegestaan. Wat onder maatschappelijke functies wordt verstaan, is uitgewerkt in de begripsbepalingen van artikel 1. De functies die in de begripsbepalingen zijn opgenomen, zijn ten onrechte ruimer dan de functies die onder de bestemming “Maatschappelijk” worden genoemd. Om de toegestane maatschappelijke functies op elkaar af te stemmen, zijn in de begripsbepalingen functies geschrapt.
2. De bestemming “bedrijven” komt overeen met de bestaande situatie. Toegestaan zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. De activiteiten binnen de categorieën zijn als passend binnen een woonomgeving te beschouwen.
Het is een beginsel van ruimtelijke ordening dat bestaande situaties als zodanig worden bestemd. In het verleden zijn initiatieven ingediend voor andere functies op het betreffende binnenterrein. Een andere invulling vergt echter een zeer brede afweging en beoordeling. Het opnemen van een (wijzigingsbevoegdheid naar een) andere bestemming in deze integrale planherziening is hiervoor niet het juiste instrument. Indien er concrete plannen worden ingediend om tot een andere invulling van het terrein te komen, verdient het voorkeur dit op te pakken met een aparte planherziening.
3. Aan-huis-verbonden-beroepen zijn volgens het nieuwe bestemmingsplan nog steeds toegestaan. Ten behoeve van een dienstverlenende functie is een bedrijfsploeroppervlakte van niet meer dan 25 m² rechtstreeks toegestaan. Met vrijstelling is een oppervlakte van maximaal 75 m² toegestaan en is ondergeschikte detailhandel mogelijk.

14. De heer Willemse, Nieuwe Hescheweg 19 in Oss

Samenvatting reactie:

1. De bestaande garage van de heer Willemse valt nu in de tuinbestemming en is dus niet bestemd.
2. De heer Willemse heeft plannen om de garage uit te breiden en vraagt zich af of die uitbreidingsplannen passen binnen het nieuwe bestemmingsplan Zuid-Oss-2010.

Beoordeling:

1. De bestaande garage valt abusievelijk in de bestemming “tuin”. De verbeelding is aangepast zodat de garage nu binnen de woonbestemming valt.
2. De heer Willemse wil de garage zowel aan de achterzijde als de voorzijde uitbreiden. De uitbreiding aan de achterzijde valt onder de bestemming “wonen” en is dus toegestaan. Een uitbreiding aan de voorzijde is niet wenselijk omdat daarmee de voorgevelrooilijn wordt doorbroken. Het bestemmingsplan zal een uitbreiding aan de voorzijde dan ook niet mogelijk maken.

15. Mevrouw H.R.J.M. Wagemakers, Nieuwe Hescheweg 41 in Oss

Samenvatting reactie:

Mevrouw Wagemakers verzoekt de garage, die aan de hoofdmassa is gebouwd, als onderdeel van deze hoofdmassa te beschouwen en niet mee te tellen in de maximale toegestane oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen.

Beoordeling:

De betreffende garage is qua afmetingen en/of visueel opzicht (ondermeer wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm) duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Deze kan dan ook niet worden beschouwd als deel uitmakend van het hoofdgebouw en telt mee in de maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

Op het perceel is een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m toegestaan. Thans is 125 m² aan bijgebouwen aanwezig.

Op een groot perceel is het niet bezwaarlijk een groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat voor percelen groter dan 1000 m² de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 10% van de perceelsomvang mag bedragen tot een maximum van 200 m².

16. De heer G.N. van Grunsven namens Repro Plus Reclamestudio, Palmstraat 14 in Oss

Samenvatting reactie:

1. De heer Van Grunsven wil graag het reclameverzorgingsbureau op zijn perceel bestemd hebben conform de vrijstelling die in 1995 is verleend.
2. Hij was verder graag persoonlijk geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling:

1. Aan de heer van Grunsven is in 1995 vrijstelling verleend voor een reclameverzorgingsbureau van 32 m² plus zolder. In dit bestemmingsplan is tevens een regeling voor aan-huis-verbondenberoepen opgenomen. Het reclameverzorgingsbureau van de heer van Grunsven valt binnen deze regeling en is daarmee gerespecteerd.
2. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het weekblad Oss Actueel. Daarmee is aan de wettelijke vereisten voldaan.

Voorafgaande aan dit bestemmingsplan is een zogenaamde uitgangspuntennotitie vastgesteld. In het kader van de uitgangspuntennotitie is een inspraakronde gehouden. Aan alle indieners van de inspraakreacties is vervolgens een persoonlijke brief gestuurd.

Omdat het plangebied erg groot is, is het ondoenlijk alle inwoners persoonlijk te informeren.

17. De heer Jansen, Palmstraat 35 in Oss

Samenvatting reactie:

1. Op het achterste deel van het perceel bevindt zich een kantoorruimte van ongeveer 120 m². De heer Jansen wil deze ruimte graag bestemd hebben als kantoor.
2. De heer Jansen wil graag een tweede bouwlaag op de kantoorruimte.
3. Het bouwvlak van de woning klopt niet. De woning ligt een eindje terug.
4. De heer Jansen wil de woning aan de achterzijde 4 meter uitbouwen.

Beoordeling:

De kantoorruimte is gelegen op het achterste deel van het perceel. De gronden waarop het kantoor gelegen is, hebben volgens het geldende bestemmingsplan “Zuid” de bestemming “verzorgend handels- en/of nijverheidsbedrijf”. Binnen deze bestemming zijn toegestaan: verzorgende handels- en of nijverheidsbedrijven en kantoren. De toegestane bedrijfsactiviteiten zijn in de 27e partiële herziening nader uitgewerkt. Detailhandel en horeca-activiteiten zijn expliciet uitgesloten.

De kantooractiviteiten zijn binnen het geldende bestemmingsplan “Zuid” dus toegestaan.

1. Het perceel is gelegen binnen een gebied dat aangemerkt wordt als woonbuurt. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat woonbuurten bedoeld zijn voor de functie wonen en zoveel mogelijk gevrijwaard moeten worden van functies die niet passen binnen een woonomgeving. De kantooractiviteiten overschrijden de regels voor aan-huis-verbonden beroepen en passen daarmee niet binnen de regels die voor woningen gelden. In dit geval gaat het echter om een bestaande functie die op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Het is een beginsel van goede ruimtelijke ordening dat een bestaande toegestane functie wordt bestemd. Het kantoor heeft daarom op de plankaart de aanduiding “kantoor” gekregen.
2. De kantoorfunctie wordt uitgeoefend in een bijgebouw. Voor bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 4,5 meter. Dit zijn standaardmaten die uit stedenbouwkundig oogpunt voor bijgebouwen binnen de gehele gemeente Oss gelden. Hiervan wordt niet afgeweken.
3. Het bouwvlak is opgetekend vanaf de kadastrale kaart en luchtfoto en is exact overeenkomstig de bestaande situatie.
4. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is in het algemeen uitgegaan van de bestaande woningdiepte met een uitbreidingsmogelijkheid van ongeveer 1 tot 2 meter aan de achterzijde. Dit is ook aangehouden voor de woningen Palmstraat 29, 31, 33 en 35. In het ontwerp is de diepte van het bouwvlak van de woningen Palmstraat 29, 31, 33 en 35 vergroot tot 12 meter. Daarbij is overwogen dat aan deze woningen daarmee nagenoeg dezelfde bebouwingsdiepte wordt toegekend als de naastgelegen woningen. Bovendien hebben de betreffende woningen diepe achtertuinen.

18. De heer Bosman, Populierstraat 27 in Oss

Samenvatting reactie:

De heer Bosman wil zijn bedrijfsactiviteiten (groothandel) die hij uitoefent in een hal achter op het perceel als zodanig bestemd hebben.

Beoordeling:

De bedrijfsactiviteiten als groothandel vinden ter plaatse al 16 jaar plaats. De activiteiten zijn op grond van het geldende bestemmingsplan “Zuid” toegestaan. In het bestemmingsplan “Zuid” hebben de gronden waarop de bedrijfshal gelegen is de bestemming “verzorgend handels- en/of nijverheidsbedrijf” waarbinnen het uitoefenen van een groothandel is toegestaan.

Het perceel is gelegen binnen een gebied dat aangemerkt wordt als woonbuurt. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat woonbuurten bedoeld zijn voor de functie wonen en zoveel mogelijk gevrijwaard moeten worden van functies die niet passen binnen een woonomgeving.

In dit geval gaat het echter om een al jarenlang bestaande functie die op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Het is een beginsel van goede ruimtelijke ordening dat een bestaande toegestane functie wordt bestemd. De bedrijfshal heeft daarom op de verbeelding de

aanduiding “bedrijf” gekregen. Vanwege de ligging in een woonbuurt is geen uitbreiding opgenomen.

19. De heer en mevrouw Van de Meulenreek, Populierstraat 36 in Oss

Samenvatting reactie:

1. Het timmerbedrijf voor houten tuingerei op het perceel Populierstraat 36 is niet als zodanig bestemd.
2. De heer en mevrouw Van de Meulenreek hebben een bouwvergunning voor een uitbreiding aan de achterzijde gekregen op basis van het nu geldende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt echter meer bouw mogelijkheden. Kan de bouwvergunning daarop worden aangepast?

Beoordeling:

1. De heer en mevrouw Van de Meulenreek hebben op het perceel Populierstraat 36 een timmerbedrijf voor houten tuingerei. Het gaat uitsluitend om het vervaardigen van producten. Detailhandel vindt niet plaats. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in een schuur achter op het perceel met een oppervlakte van circa 70 m². De bedrijfsactiviteiten zijn ongeveer drie jaar geleden gestart. Daarvoor vonden op het perceel geen bedrijfsactiviteiten plaats.

De bedrijfsactiviteiten zijn volgens het geldende bestemmingsplan “Zuid” niet toegestaan. Het perceel heeft de bestemmingen “woningen, in de aangegeven klasse” en “achtertuin”. Volgens de artikelen 10 en 13 mogen op deze gronden naast hoofdgebouwen bergingen, garages en/of hobbyruimtes worden gebouwd. In artikel 13 lid 3 is expliciet opgenomen dat deze bouwwerken niet gebruikt mogen worden voor de uitoefening van enige tak van handel of bedrijf.

Het perceel is gelegen binnen een gebied dat aangemerkt wordt als woonbuurt. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat woonbuurten zoveel mogelijk gevrijwaard moeten worden van functies die niet passen in een woonomgeving.

De bedrijfsactiviteiten van reclamant zijn niet passend in een woonomgeving. Ze passen niet in de aan-huis-verbonden-beroepenregeling omdat geen sprake is van dienstverlening. De timmerwerkzaamheden vinden op korte afstand van de omringende woningen plaats. Hierdoor ontstaat vooral vanuit geluid een milieutechnisch onwenselijke situatie.

De activiteiten worden uitgeoefend in strijd met het geldende bestemmingsplan “Zuid” en vinden pas enkele jaren plaats. Het beginsel dat bestaande functies als zodanig moeten worden bestemd, gaat voor deze strijdige functie niet op.

De bedrijfsactiviteit wordt niet bestemd. De functie is op basis van het geldende bestemmingsplan “Zuid” niet toegestaan en is niet vergund. Verder is de functie op basis van het nieuwe bestemmingsplan “Oss Zuid 2010” niet wenselijk.

2. Op basis van het geldende bestemmingsplan Zuid is een bouwvergunning verkregen voor vervangende nieuwbouw van de huidige woning. Het bestemmingsplan “Zuid” kent in artikel 13 de bepaling dat de diepte van een eengezinshuis in de woonklasse 2b, waartoe het woonhuis van reclamant behoort, ten hoogste 10 meter mag bedragen. Met een vrijstelling kan aan de achterzijde een éénlaagse serre worden aangebouwd tot een maximale diepte van 12 meter van de woning.

In het nieuwe bestemmingsplan “Zuid 2010” zijn bouwvlakken opgenomen met een diepte van 12 meter. Volgens het nieuwe plan kan dan tot 12 meter worden gebouwd met een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 10 meter. Aan de achterzijde biedt het nieuwe bestemmingsplan dus ruimere bebouwingsmogelijkheden. Van deze ruimere bebouwingsmogelijkheden willen de heer en mevrouw Van de Meulenreek gebruik maken.

Een bouwvergunningsaanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan dat ten tijde van de aanvraag geldt. Dat betekent dat de bouwvergunning met de ruimere mogelijkheden in principe pas kan worden verleend zodra het nieuwe bestemmingsplan van kracht is. Vooruitlopend op het nieuwe plan kan eventueel medewerking worden verleend aan het plan door het toepassen van een zogenaamde buitenplanse ontheffing. Daarvoor dienen de heer en mevrouw Van de Meulenreek de bestaande bouwvergunning in te trekken en een nieuwe aanvraag te doen.

20. De heer Huijn, Rozenstraat 13 in Oss

Samenvatting reactie:

De heer Huijn vraagt zich af of zijn snackbar en bijbehorende woning als zodanig zijn bestemd.

Beoordeling:

Het pand is als zodanig bestemd. Het heeft een horecabestemming (tot en met categorie 3). Binnen de bestemming horeca is een bedrijfswoning toegestaan.

21. De heer R. Cheizoo en de heer G. Rovers, Wethouder van Eschstraat 276 in Oss

Samenvatting reactie:

1. De bestaande woningen boven de winkels op het perceel Wethouder Van Eschstraat 276 zijn niet opgenomen.
2. De gebouwen op het achterterrein zijn niet meegenomen.
3. Het achterste gedeelte van het perceel heeft de bestemming "tuin". Dit is niet in overeenstemming met het huidige gebruik als parkeerterrein.
4. Verzocht wordt het achterste gedeelte van de tuin van het pand Palmstraat 49 bij het parkeerterrein te betrekken.

Beoordeling:

1. De bestaande woningen boven de panden Wethouder Van Eschstraat 276 en 278 zijn abusievelijk niet in de bestemming opgenomen. Op de verbeelding is een aanduiding "wonen" opgenomen.
2. Op het achterterrein bevinden zich enkele bijgebouwen (voormalig magazijn). Een deel van deze bijgebouwen wordt bewoond. Deze bewoning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Bovendien is hier geen toestemming voor verleend. Vanwege het ontbreken van een gebruiksvoorschrift behoort handhaving niet tot de mogelijkheden. Legalisatie van de bewoning is ruimtelijk niet aanvaardbaar, omdat geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (situering binnenterrein en milieubelasting naastgelegen brandweerkazerne). Aan de bewoner is een persoonsgebonden beschikking afgegeven. In navolging van het geldende bestemmingsplan worden de bijgebouwen bestemd als garageboxen. Op de verbeelding is de aanduiding "garageboxen" opgenomen.
3. Het achterste gedeelte van het terrein ligt braak. Volgens de eigenaar wordt het terrein gebruikt als parkeerterrein ten behoeve van de bijbehorende detailhandelsvestiging. De bestemming "tuin" is vervangen door de bestemming "detailhandel" met de aanduiding "parkeerterrein". Het perceel, kadastraal bekend Oss, sectie E, nummer 3001, behoudt de bestemming "tuin" en is in gebruik bij de bewoners van het pand Florialiastraat 71.
4. Het achterste gedeelte van het perceel Palmstraat 49 is op basis van de luchtfoto in gebruik als tuin bij deze woning en niet als parkeerterrein bij het achtergelegen bedrijf. Bovendien heeft deze tuin dezelfde diepte als de naastgelegen woningen Palmstraat 47 en 49. Er is geen aanleiding om de bestemming te wijzigen.

In mei 2008 is de visie "Naar een sterke kantorenstrategie" vastgesteld. Naar de kantorenmarkt in Oss is onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een tekort is aan kantoorruimte en aantrekkelijke kantorenlocaties in Oss. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan. De Wethouder van Eschstraat wordt genoemd als aantrekkelijke locatie voor uitbreiding van kantoorruimte.

Deze straat wordt gekwalificeerd als stadsrandmilieu met een goed imago en al enige kritische massa van kantoorbedrijvigheid. De initiatiefnemers hebben al geruime tijd behoefte aan uitbreiding van de bestaande detailhandelsfunctie.

Hiervoor zijn twee mogelijkheden, namelijk herontwikkeling van de huidige locatie of verplaatsing. Bij een herontwikkeling wordt gedacht aan toevoeging van een supermarkt en woningen op het achterterrein. Deze plannen zijn niet aanvaardbaar. Een substantiële uitbreiding van de detailhandel en vestiging van een supermarkt is in strijd met het detailhandelsbeleid. Bij het realiseren van woningen op het binnenterrein kan geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en kan niet in de parkeerbehoefte worden voorzien.

Met het oog op de toekomstige invullingsmogelijkheden en het gestelde in de kantorennota worden voor het deel van de bebouwing aan de Wethouder van Eschstraat de functieaanduidingen "kantoren" en "dienstverlening" opgenomen.

22. De heer T.M.A. Broeksteeg en de heer G.A. Duizer, Willibrordusweg 35-37 in Oss

Samenvatting reactie:

De heren Broeksteeg en Duizer zijn burens en willen beide hun woning verbouwen. Hiervoor hebben zij de volgende plannen:

De bewoner van de Willibrordusweg 35 wil de bestaande woning over de volledige diepte en hoogte (2 bouwlagen) naar de zijkant toe uitbouwen.

2) De bewoner van de Willibrordusweg 37 wil een 2e bouwlaag plaatsen op de bestaande aanbouw aan de zijkant van de woning. Deze aanbouw bevindt zich circa 2,5 meter achter de voorgevel van de bestaande woning.

Op basis van het bestemmingsplan dient een aanbouw tenminste 5 meter achter de voorgevel van de bijbehorende woning te worden gebouwd. Hoe verhoudt het bestemmingsplan zich tot de bestaande situatie? Wat betekent dit voor de uitbreidingsplannen?

Beoordeling:

De woningen Willibrordusweg 35 en 37 vormen beide de beëindiging van een blok van 4 aaneengesloten woningen. Wanneer medewerking zou worden verleend aan een volledige uitbouw van de woning naar de zijkant of bijgebouwen c.q. aanbouwen in twee bouwlagen zouden de verschillende bouwblokken aan elkaar groeien en ontstaat een dichte wand langs de Willibrordusweg. Dit is geen gewenste situatie, vooral omdat het ruimtelijk beeld in de huidige situatie gaaf is. Alle bestaande bijgebouwen of aanbouwen liggen terug ten opzichte van de bijbehorende woning. Om deze reden is in het bestemmingsplan de tuinbestemming circa 2,5 meter achter de bouwvlakken doorgetrokken.

Het belangrijkste kenmerk van een aan- of bijgebouw is het ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Door het realiseren van een tweede bouwlaag op aan- en bijgebouwen zijn deze niet meer als ondergeschikt aan te merken. Zij maken op dat moment onderdeel uit van het hoofdgebouw. Om deze reden zijn voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen algemene bebouwingsvoorschriften opgesteld die in alle bestemmingsplannen zijn opgenomen c.q. worden vastgelegd. Het realiseren van een tweede bouwlaag is in strijd met deze algemene beleidslijn.

In de regels van het voorontwerp is bepaald dat aan-, uitbouwen en bijgebouwen tenminste 5 meter achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd. Dit is niet in overeenstemming met de bestaande situatie. Deze bepaling is in het ontwerp verwijderd. Bepalend voor het plaatsen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen is de op de plankaart aangegeven grens tussen de tuin- en woonbestemming. Concreet betekent dit dat de bewoner van de Willibrordusweg 35 analoog aan de woning Willibrordusweg 37 een aanbouw aan de zijkant van de woning kan plaatsen op circa 2,5 meter achter de voorgevel van de bestaande woning.

23. De heer J.C.H. Kaspers namens Schering – Plough in Oss

Samenvatting reactie:

Schering – Plough heeft 2 kantoren aan de Wethouder Van Eschstraat (nummers 1 en 2). In het voorontwerpbestemmingsplan hebben zij een verschillende bestemming, terwijl het feitelijke gebruik identiek is. Verzoek om dit onlogische onderscheid uit het bestemmingsplan te halen.

Beoordeling:

Het pand aan de Wethouder van Eschstraat 1 is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Akzo Nobel 2005 Oss” en heeft de bestemming “dienstverlening”. Op basis van deze bestemming is administratieve dienstverlening toegestaan.

Het pand Wethouder Van Eschstraat 2 is gelegen in de 28e partiële herziening van het bestemmingsplan Zuid en heeft de bestemming “kantoordoeleinden alsmede woondoeleinden”.

Op basis van de Wet ruimtelijk ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, bestaat de verplichting om bestemmingsplannen éénmaal in de 10 jaar te herzien. De Wro geeft verder de verplichting om bestemmingsplannen digitaal op te stellen. Daarbij is dwingend voorgeschreven hoe een bestemmingsplan moet worden opgebouwd. Binnen deze standaardisering bestaat het begrip administratieve dienstverlening niet meer. Om deze reden is aan de Wethouder van Eschstraat 1 een

kantoorbestemming toegekend. Dit pand maakt bovendien onderdeel uit van een grotere kantorenlocatie op de hoek van de Wethouder van Eschstraat en Molenstraat.

In de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 is vastgelegd dat er delen in het plangebied zijn waar de uitoefening van verschillende functies passend is. Door deze uitwisseling van functies wordt de levendigheid van de straat behouden. Een deel van de Molenstraat is aangewezen als een zogenaamd “gemengd gebied”. Het pand Wethouder Van Eschstraat 2 maakt onderdeel uit van een gemengd gebied. Op basis van de bestemming “Gemengd – 2” is naast kantoordoeleinden en wonen ook lichte bedrijvigheid toegestaan.

Er bestaat geen aanleiding om de bestemmingen van beide locaties in overeenstemming te brengen. Het feitelijke gebruik van beide locaties door Schering – Plough als kantoorlocatie is in het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 veiliggesteld. Het pand Wethouder Van Eschstraat 2 heeft daarnaast ruimere mogelijkheden voor invulling.

24. De heer E. Butzelaar namens de Lidl in Huizen

Samenvatting reactie:

Boven de supermarkt bevindt zich een ruimte die de Lidl als kantoorruimte wil invullen en als zodanig bestemd wil hebben.

Beoordeling:

Er is geen bezwaar ter plekke een kantoor of maatschappelijke functies toe te staan. Het pand is gelegen binnen een zogenaamd “gemengd gebied” waarbinnen meer kantoren en maatschappelijke functies aanwezig zijn en de functies stuiten niet op bezwaren van verkeerskundige aard. De ruimte op de verdieping heeft op de verbeelding de aanduidingen “kantoor” en “maatschappelijk” gekregen.

25. Mevrouw mr. Y.A. Breunisse namens Zeker Bouwen b.v. in Heeswijk-Dinther

Samenvatting reactie:

1. Verzocht wordt aan het perceel Hescheweg 89 de bestemming “Wonen-halfvrijstaand” toe te kennen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, de goothoogte te veranderen naar 6 meter en de voorgevelrooilijn te verleggen.
2. Verzocht wordt om naast de woonbestemming de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk – tandartsenpraktijk” op te nemen om ter plaatse een tandartsenpraktijk te kunnen uitoefenen.

Beoordeling:

1. De Hescheweg is een karakteristieke straat in Oss. Dit deel van de straat kenmerkt zich door woningbouw in de vorm van vrijstaande woningen en enkele tweekappers. De woningen staan veelal op relatief brede percelen. De diepte van de voortuin varieert en dat geldt ook voor de goothoogte. Treffend is het individuele karakter van de woningen en de positionering op het perceel. Om deze reden is in het voorontwerp de bestaande bebouwing op de percelen bestemd.

Een tweekapper over nagenoeg de volledige breedte van het perceel past niet binnen de geschetste bebouwingsstructuur van dit deel van de Hescheweg. Om deze reden is een soortgelijk verzoek voor het perceel Hescheweg 71 afgewezen.

De woningen Hescheweg 71 en 89 grenzen beide direct aan de weg. In verband met de gewenste woonfunctie van beide panden is het terugplaatsen ten opzichte van de weg en aanpassing van de bouwvoorschriften voorstelbaar.

Met beide eigenaren is hierover overleg gevoerd.

Vanwege het karakteristieke beeld van de Hescheweg wordt vastgehouden aan de bouw van een vrijstaande woning. De bouwvlakken worden teruggeplaatst in de lijn met de naastgelegen bebouwing, waarbij een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens wordt aangehouden. Ook voor de bebouwingsvoorschriften wordt aangesloten bij de naastgelegen bebouwing, dat wil zeggen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De huidige bebouwing wordt onder het overgangsrecht gebracht. Beide eigenaren stemmen hiermee in en het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

2. Dit verzoek is eind 2007 al eens aan de orde geweest. Daarbij is aangegeven dat door één van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 is dat nieuwvestiging van

detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke functies op grond van uitstraling en huidige beleid niet thuishoren in een woongebied. In het algemeen is sprake van publieks- en verkeersaantrekkende functies, waarbij op eigen terrein geen of weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat sprake is van nieuwvestiging en een tandartsenpraktijk op grond van het bovenstaande niet in een woonomgeving past, is geen aanduiding op de verbeelding aangegeven die een dergelijke vestiging mogelijk maakt.

Binnen de woonbestemming zijn uiteraard wel de aan-huis-verbonden-beroepen tot 25 m2 rechtstreeks en boven de 25 m2 en licht-bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden en na vrijstelling toegestaan.

10. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de instanties die in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening over bestemmingplannen adviseren.

De provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat Noord-Brabant hebben aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpbestemmingsplan dan wel dat er geen waterstaatsbelangen bij dit plan betrokken zijn.

1. Brandweer Brabant-Noord

Samenvatting reactie:

1. advies ten aanzien van zelfredzaamheid:
 - Voor de zelfredzaamheid zijn twee ongevalsscenario's maatgevend: een explosie van een lossende LPG-tankauto bij het tankstation aan de dr. Saal van Zwanenbergsingel en het falen van de ammoniakinstallatie bij Schering-Plough op het bedrijventerrein Moleind.
 - Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt niet van de aanwezigheid van verminderd zelfredzame personen in het plangebied. Gezien de omvang en aard van het plangebied en de effectafstanden dient hier wel vanuit gegaan te worden.
 - Ook bij normale zelfredzaamheid blijkt het inschatting van mogelijkheden bij gevaar slecht te zijn.
 - Het advies is om door middel van een communicatieplan over de risico's de zelfredzaamheid te vergroten.
2. advies ten aanzien van de mogelijkheden voor rampenbestrijding:
 - De bepalende scenario's zijn gelijk aan die voor zelfredzaamheid.
 - Op basis van een inschatting van personendichtheden is voor beide scenario's ramptype grootte IV van toepassing.
 - Uit het overzicht van de benodigde hulpvraag en hulpaanbod blijkt dat alleen de (veiligheids)regio niet kan voorzien in de gevraagde hulpverleningscapaciteit. Bovenregionale inzet is nodig.
 - Gezien het conserverende karakter van het plan zijn mogelijkheden voor het doorvoeren van maatregelen beperkt.
3. maatregelen ter verbetering van de veiligheid:
 - Een maatregel die zorgt voor een structureel meer veilige situatie is het sanering van LPG met het beperken van de doorzet.
 - Het advies is om de mogelijkheden voor sanering van het LPG-tankstation aan de dr. Saal van Zwanenbergsingel overeenkomstig de brancheafspraken te onderzoeken.

Beoordeling:

1. Zoals terecht wordt aangegeven, is actief communiceren over risico's een middel om het inschatten van gevaar en hoe te handelen te verbeteren. Daarmee wordt de zelfredzaamheid aanzienlijk vergroot.
2. De beschreven ongevalsrisico's staan echter niet op zich en kunnen zich ook buiten het plangebied voordoen. Om deze reden is communicatie over ongevalsrisico's een aspect dat in een breder kader dan het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 moet worden opgepakt. Een algemeen beleid inzake externe veiligheid is in voorbereiding. Zelfredzaamheid en met name wat te doen bij welk type ongeval en bijbehorende waarschuwing is een aspect wat hierin nadrukkelijk aan de orde wordt gesteld.

3. Het gestelde ten aanzien van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding wordt voor kennisgeving aangenomen.
4. Een structurele maatregel ter verbetering van de veiligheid is het limiteren van de doorzet van alle in Oss gevestigde LPG-tankstations. Deze maatregel is inmiddels uitgevoerd. Dit betekent dat de doorzet van LPG van het tankstation aan de dr. Saal van Zwanenbergsingel is gelimiteerd. Verdergaande maatregelen, zoals sanering van LPG bij tankstations, dienen – ook in verband met de (financiële) uitvoerbaarheid - vanuit het Ministerie van VROM in overleg met de branche te worden opgepakt. Overigens worden vanuit de branche nieuwe maatregelen ontwikkeld om het risico van lossende LPG-tankauto's te beperken.

2. VROM-inspectie

Samenvatting reactie:

1. Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied behorende bij de radar van de vliegbasis Volkel. Binnen een straal van circa 28 km rondom dit radarstation mogen geen objecten hoger dan 65 meter boven NAP worden toegestaan. Dit kan leiden tot verstoring van het radarbeeld.
2. In de toelichting wordt verwezen naar het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Dit besluit is ingetrokken en vervangen door de inwerkingtreding van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

Beoordeling:

1. Het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 staat de realisatie van objecten hoger dan 65 meter niet toe. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De toelichting is overeenkomstig het verzoek aangepast.

3. N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting reactie:

1. Op de verbeelding en in de regels en toelichting zijn twee gastransportleidingen en een gasontvangstation niet als zodanig aangegeven.
2. Op basis van de AMvB Buisleidingen die naar verwachting in de loop van 2009 in werking zal treden gelden veiligheidsafstanden ten opzichte van de gastransportleidingen en het gasontvangstation. Deze kunnen bij de verantwoording van het groepsrisico worden gebruikt.
3. Het gastontvangstation dient met de bestemming “nutsdoeleinden” in het plan te worden opgenomen. Voor de gastransportleidingen geldt een belemmerde strook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Voor zover binnen het plangebied gelegen dient aan deze transportleidingen een (dubbel)bestemming “Leidingen – gas” te worden toegekend.

Beoordeling:

1. De betreffende gastransportleidingen liggen buiten het plangebied en zijn indicatief op de verbeelding aangegeven. Het gasontvangstation grenst aan een perceel met een bedrijfsbestemming en wordt om functionele redenen meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan voor het aangrenzende bedrijventerrein.
2. In de paragraaf externe veiligheid van de toelichting is de verantwoording van het groepsrisico gegeven. Binnen de 100% letaliteitsgrens van de buisleidingen en de veiligheidsafstand van het gasontvangstation zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Binnen de 1% letaliteitsgrens van de leiding langs de Kantsingel is in het bestemmingsplan (na wijziging) de bouw van één extra woning aan de Hoogheuvelstraat mogelijk gemaakt.
3. Het gastontvangstation zal worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan voor het aangrenzende bedrijventerrein. De gastransportleidingen zijn - voorzover gelegen binnen het plangebied - voorzien van de bestemming 'Leiding - gas'. In de regels is hiervoor een nieuw artikel opgenomen dat aansluit bij het tekstvoorstel van de Gasunie en waarin de strook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding met de belemmeringen is geregeld.

4. Waterschap Aa en Maas

Samenvatting reactie:

1. In het bestemmingsplan is de functie water bestemd. Het waterschap adviseert om in het hoofdstuk “kaderstelling” van de toelichting het gemeentelijk beleid en de uitgangspunten van het waterschap voor de watertoets op te nemen.
2. Bij de nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan dient het waterschap te worden betrokken.

3. Het waterschap adviseert om in de regels bij alle relevante bestemmingen ook de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen en maatregelen mogelijk te maken.
4. Ten noordwesten van de bestemde waterpartij bevindt zich meer open water binnen een groenbestemming. Het waterschap verzoekt dit als water te bestemmen, evenals de gehele legger watergang door Hazenakker en Kortfoort.

Beoordeling:

1. In de toelichting is een waterparagraaf opgenomen.
2. Het waterschap is via de watertoets betrokken bij nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan.
3. Binnen de bestemmingen 'verkeer' en 'groen' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Bij de overige bestemmingen zijn waterhuishoudkundige maatregelen, zoals afkoppelen, inherent aan de bestemming en zijn niet als zodanig opgenomen. Dat geldt overigens ook voor maatregelen op het gebied van energie.
4. Uitgangspunt is om water met een duidelijke waterhuishoudkundige functie te bestemmen als water. Om deze reden is de waterpartij tussen De Ruivert en de Ruwaardsingel overeenkomstig het verzoek van het waterschap bestemd als 'water'.

11. HANDHAVING

11.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd.

Uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:
het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
nakoming van afspraken en navolging van regels.

In de “Probleemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus groot.

11.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingbeleids- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

11.3 Handhaafbaarheid

De voorschriften van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. Zij voorzien in een verbod tot gebruik in strijd met de bestemming.

Zaken die niet in overeenstemming zijn met het nieuwe bestemmingsplan vallen in het algemeen onder het overgangsrecht. Dit overgangsrecht kan echter niet zo ver reiken dat zaken die in strijd zijn met het vóór dit bestemmingsplan geldende bestemmingsplan, mogen worden voortgezet of uitgebreid. Daarom zijn de situaties die strijdig zijn met het hiervóór geldende bestemmingsplan uitgezonderd van het overgangsrecht.

11.4 Legalisering en handhaving bestaande situaties

In het hoofdstuk over programma en doelstelling is aangegeven hoe binnen het bestemmingsplan is omgegaan met bestaande situaties binnen het plangebied.

Bestaande functie die wenselijk zijn op basis van dit bestemmingsplan zijn positief bestemd. Daarbij maakt het niet uit of ze in lijn liggen of in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.

De bestaande situaties die in lijn zijn met het geldende bestemmingsplan hebben ofwel een aanduiding gekregen of zijn wegbestemd waarbij een wenselijke functie is aangegeven. Het criterium hiervoor is de verwachting dat het gebruik binnen de planperiode zal eindigen.

Bestaande functies die in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar waarvoor een vrijstelling is verleend, zijn eveneens positief bestemd. Het strijdige gebruik dat reeds eerder onder het overgangsrecht is gebracht, is positief bestemd wanneer geen vooruitzicht bestaat dat het gebruik binnen de planperiode zal eindigen. Bestaat dit vooruitzicht wel, is de functie wegbestemd en een wenselijke functie opgenomen.

Voor de bestaande situaties die in strijd zijn met het geldende plan en niet wenselijk op basis van het nieuwe plan is maatwerk geleverd. Over het algemeen gaat het om functies die al tientallen jaren aanwezig zijn. Gelet op de historie kunnen deze redelijkerwijs niet meer wegbestemd worden, mede omdat er geen vooruitzicht bestaat dat deze functies binnen de planperiode zullen verdwijnen. Deze functies zijn dan ook positief bestemd. Binnen de woonbuurten hebben deze functies een woonbestemming gekregen met een aanduiding van de aanwezige afwijkende functie.

Slechts in twee gevallen is sprake van het wegbestemmen van een functie. Het betreft twee cafés aan de Hescheweg. Zowel voormalig café De Amstelbron als café Populair hebben een woonbestemming gekregen. Café de Amstelbron is reeds afgebroken, op die locatie komt woningbouw, voor de locatie van café Populair zijn concrete bouwplannen.