omgevingsvergunning

Raadhuislaan 26 Oss

Oss

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	2026-06-19
IMRO IDN	NL.IMRO.0828.Raadhuislaan-0001
PROJECT	BOPA
PROJECTLEIDER	HvZ
OPDRACHTGEVER	Stein
PROJECTNUMMER	20240834
AUTEUR	TvdB
STATUS	concept

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Motivering BOPA **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**

1.1 Aanleiding en achtergrond 6

1.2 Locatie en projectgebied 7

1.3 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie **10**

Hoofdstuk 3 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling en toekomstige situatie **14**

Hoofdstuk 4 Toetsing aan het omgevingsplan **23**

4.1 Huidige regeling omgevingsplan, waaronder het Omgevingsplan van rechtswege 23

4.2 Procedure 25

Hoofdstuk 5 Toetsing aan ruimtelijk beleidskaders: in welke mate sluit de voorgenomen wijziging aan op beleid, (omgevings-)visie en programma's van eigen en hogere overheden **26**

5.1 Rijksbeleid en rijksregels 26

5.2 Provinciaal beleid 32

5.3 Beleid Waterschap 42

5.4 Gemeentelijk beleid (niet zijnde omgevingsaspecten en milieu) 44

Hoofdstuk 6 Toetsing aan regels en normen van omgevingsaspecten en milieu (omgevingswaarden) **61**

6.1 Milieubelastende activiteiten 61

6.2 Omgevingsveiligheid (afd. 5.1.2 BKL) 62

6.3 Water (afd. 5.1.3 BKL en afd. 2.2.2) 67

6.4 Luchtkwaliteit (afd. 5.1.4.1 BKL) 76

6.5 Gezondheid 81

6.6 Geluid (afd. 5.1.4.2 BKL) 83

6.7 Trillingen (afd. 5.1.4.4 Bkl) 90

6.8 Bodem en ondergrond (afd. 5.1.4.5 BKL) 92

6.9 Windklimaat 95

6.10 Geur (afd. 5.1.4.6 BKL) 96

6.11 Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (afd. 5.1.5 BKL) 99

6.12 Behoud van ruimte voor toekomstige functies en huidige staat van werken (afd. 5.1.6

en afd. 5.1.7 BKL) 108
6.13 Verkeer en parkeren 121
6.14 Natuur en biodiversiteit (afd. 3.5 BKL) 129
6.15 Milieueffectrapportage-beoordeling 134

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid 136
7.1 Economische uitvoerbaarheid 136
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 136

Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 139

Motivering BOPA

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

In de spoorzone van Oss ligt een gebied vol potentie. Zo wil de gemeente Oss een sterke impuls geven aan de Raadhuislaan. De gebiedsontwikkeling Raadhuiskwartier in Oss is een grootschalig project binnen de Spoorzone dat het gebied rond de Raadhuislaan transformeert van kantoren naar een levendige woonwijk met circa 800 appartementen en voorzieningen, inclusief een nieuwe parkeergarage, om een hoge woon- en verblijfskwaliteit te realiseren.

In 2024 verwierven initatiefnemers in gezamenlijkheid de locatie Raadhuislaan 26 te Oss met de bedoeling mee te werken aan de gebiedstransformatie van deze bijzondere plek. Dit project ziet op de realisatie van een woongebouw voor 72 woningen met ruimte voor een commercieel programma in de plint geprojecteerd aan de Raadhuislaan in twee units van elk circa 100 m^2, door een combinatie van transformatie, uitbreiding en uitbreidende nieuwbouw van het voormalige bankkantoor.

In de directe nabijheid is reeds een aantal interessante ontwikkelingen gaande rondom de verdichting, gebiedstransformatie van werken naar wonen en een algehele verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit plan sluit aan op deze ambities.



Bestaande kantoorgebouw aan de Raadhuislaan 26 te Oss



Impressie nieuwbouw vanuit Raadhuislaan oosten

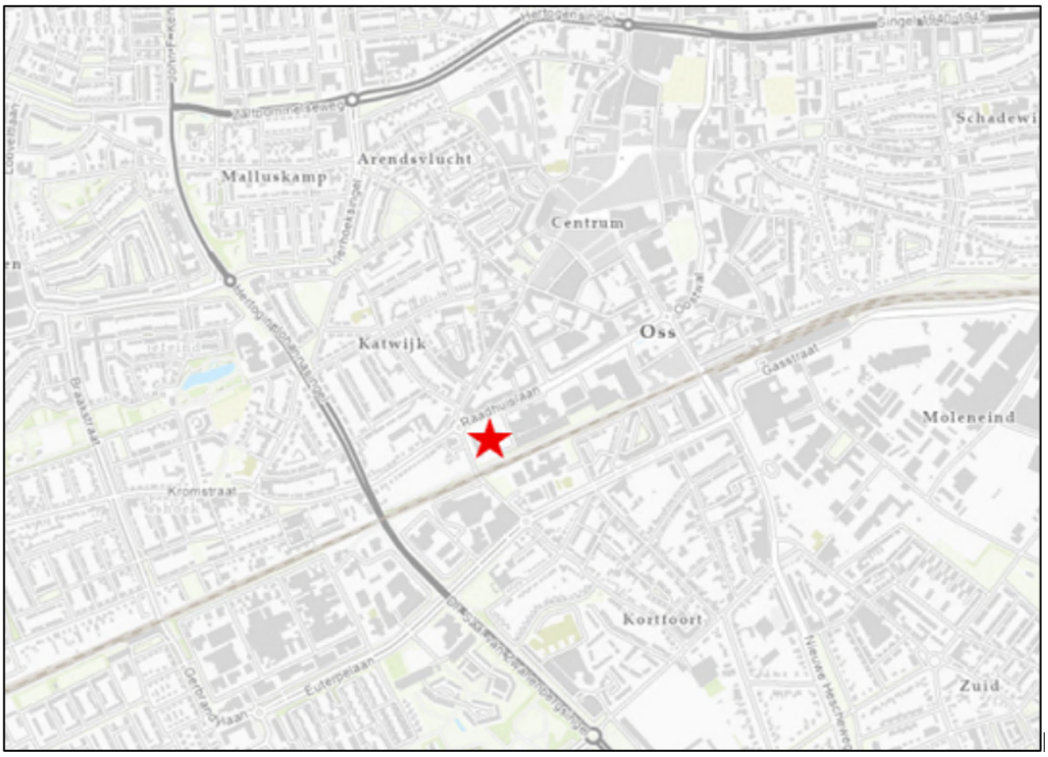
1.2 Locatie en projectgebied

De projectlocatie is gesitueerd in het centrum van de gemeente Oss, plaatselijk bekend Raadhuislaan 26 te Oss en omvat het gehele perceel kadastraal bekend gemeente Oss, sectie E, nummer 6167 met een oppervlakte van 2.689 m^2 en een klein deel van de gemeente Oss aan te kopen perceel kadastraal bekend gemeente Oss, sectie E, nummer 8063.



Kadastrale situatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen tussen de Raadhuislaan en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen op circa 700 meter van het Centraal Station, respectevelijk het stadshart van Oss.



Situering projectlocatie in het centrum van Oss

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat een beschrijving en analyse van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen project getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. In hoofdstuk 5 vindt toetsing plaats aan de ruimtelijke beleidskaders; in welke mate sluit het project aan op het beleid en aan de (omgevings)visie en programma's van de gemeente Oss en hogere overheden. In hoofdstuk 6 vindt toetsing plaats aan regels en normen van omgevingsaspecten en milieu. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het project aan de orde. In hoofdstuk 8 leest u dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (conclusie).

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

De ruimtelijke structuur van Oss is gevormd door het historische wegenpatroon tussen de omliggende dorpen. De aanleg van de spoorlijn tussen Tilburg en Nijmegen door de Nederlandsche Zuid-Ooster Spoorweg-Maatschappij (1872-1892) is aanleiding voor de eerste verstedelijking van de stad.

Oss breidt zich uit richting de spoorlijn met een station aan de noordzijde van het spoor en fabrieken aan de zuidzijde. Intensivering van de Kortfoortstraat vormt de aanzet van de groei van de stad rondom het spoor.

Na de Tweede Wereldoorlog toont het zuidelijk deel van de Kortfoortstraat al de ruimtelijke structuur van straten en vrijstaande woningen die de wijk tot op heden kenmerkt.

Aan de noordzijde van het spoor is ook de westelijke uitbreiding van het centrum te zien. De planlocatie is daarin afleesbaar als een groot gat, met diverse aftakkingen van het spoor naar fabrieksterreinen dan nog in het westen van de stad.


Oss
Oss
Oss

Bossche School. De inrichting van de ruimte tussen het spoor en de bebouwing aan de Raadhuislaan wordt ingericht op de toenemende parkeerdruk, en verliest daarmee langzaam het groene karakter.

Het Rabobankgebouw wordt in 1998 gebouwd. Met de aanleg van een rotonde wordt de loop van de Kortfoortstraat en de aansluiting op de Raadhuislaan gerealiseerd. Ondanks de gelijkvloerse overgang blijft het spoor een barrière en achterkant in de ruimtelijke structuur van het gebied.

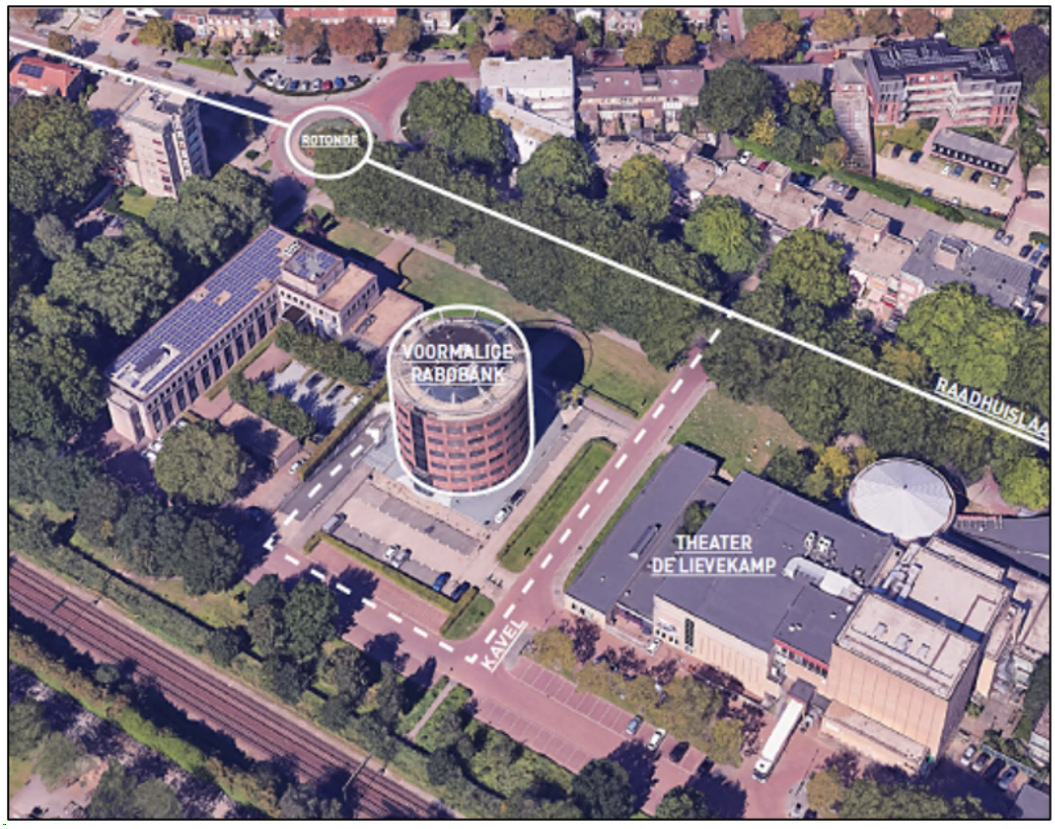
Als je door het gebied loopt is de Raadhuislaan een sterke drager. De brede groene laan met prachtige volgroeide bomen geeft de locatie, met een gemengd programma georiënteerd op de laan, karakter en een hoogwaardige kwaliteit. De verkeersintensiteit en inrichting maken dat de laan vooral het karakter heeft als verkeersader. De verblijfskwaliteit rond de laan is beperkt met verschil in karakter tussen de Noord- en de Zuidwand.

De Zuidwand is vanuit de historie de plek met bijzondere gebouwen (Gemeentehuis, Rabobank, De Lievekamp) elk in een eigen karakteristieke architectuur die, min of meer vrij, in een parkachtige omgeving staan. Het gebied erachter is vooral een groot openbaar parkeerterrein. Dit voelt aan als de achterkant van Oss. Een aantal van de gebouwen heeft hier ook duidelijk de minder aantrekkelijke functies gepositioneerd.



Ontstaansgeschiedenis 1970 tot 2025 (bron: Diederendirrix)

De omgeving van de projectlocatie wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan functies, zoals wonen, horeca, detailhandel, kantoor, leisure en publieke functies.
In de directe omgeving zijn onder meer theater De Lievenkamp en diverse kantoorgebouwen gesitueerd. Ten westen van het theater is het gemeentehuis gelegen en aan de andere kant van het spoor bevindt zich een middelbare school (Maaslandcollege).



Ligging projectloctie tussen Raadhuislaan en spoor (bron: Diederendirrix)

De bestaande bebouwing betreft een voormalig kantoorgebouw met een totale vloeroppervlakte van circa 2.923 m^2.



Foto's van de bestaande situatie - bebouwing Raadhuislaan 26 (bron: Stein)

Het perceel beschikt over 76 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan 46 zijn gesitueerd in de ondergrondse parkeergarage en 30 op maaiveldniveau, in de bestaande situatie gelegen achter een slagboominstallatie.



Foto's van de bestaande situatie - bebouwing Raadhuislaan 26 (bron: Stein)

Hoofdstuk 3 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling en toekomstige situatie

Stedelijke transformatie - Raadhuislaan e.o.

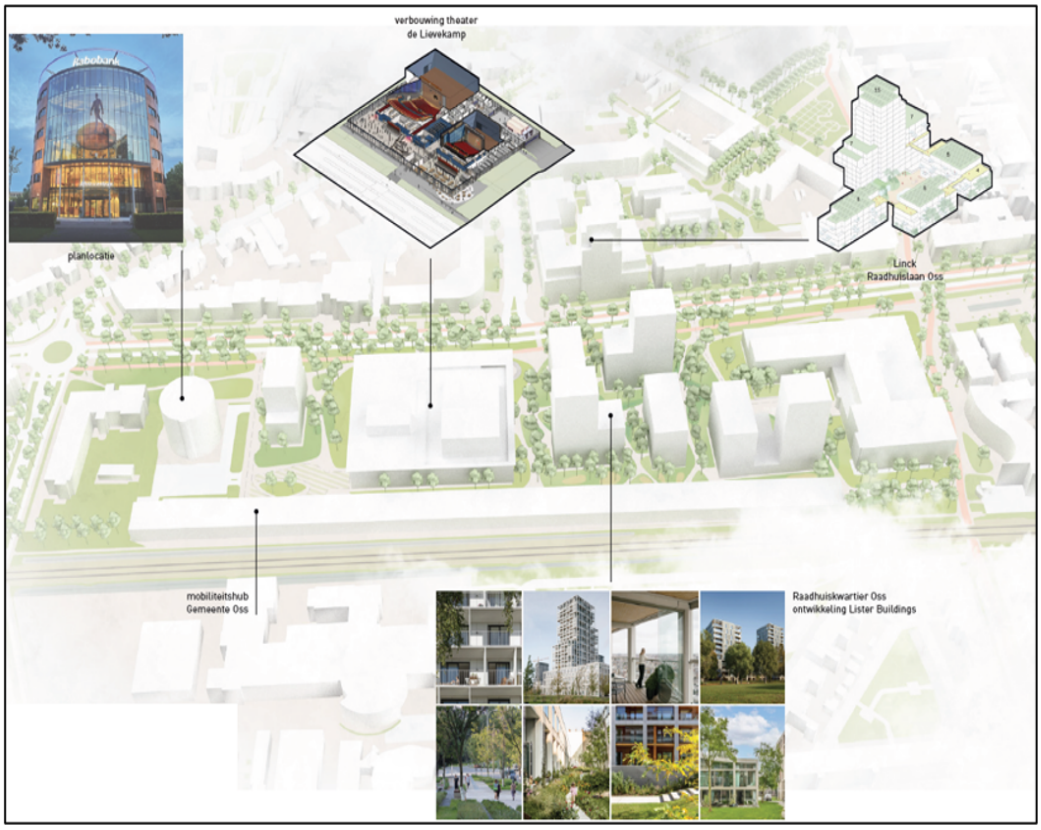
Oss staat aan de vooravond van een grootschalige stedelijke transformatie. De Raadhuislaan e.o. is een van de belangrijkste ontwikkellocaties binnen de spoorzone van Oss. Gelegen nabij het centraal station en het stadscentrum en met veel kansen voor serieuze verstedelijking is het een prominente locatie om de stad een enorme impuls te geven.

In 2013 was de grote leegstand van vele kantoren al aanleiding voor het opstellen van de visie 'Oss Avenue, receptenboek voor een vitale toekomst van de Raadhuislaan'. Sindsdien zijn vele initiatieven tot ontwikkeling gekomen, variërend van herbestemming van vastgoed tot integrale herontwikkeling. De vernieuwing van het gemeentehuis, Museum Jan Cunen en de herbestemming van een kantoor tot wooncomplex De Heer van Oss zijn de eerste stappen in de vernieuwing van dit gebied geweest.

De uitbreiding van Theater de Lievekamp, de verdichting van de spoorzone en het vertrek van de Rabobank uit het bedrijfspand geeft aanleiding om ook het huidige gebouw te transformeren en de omliggende openbare ruimte op te waarderen.

In de directe nabijheid is reeds een aantal interessante ontwikkelingen gaande rondom de verdichting, met gebiedstransformatie van werken naar wonen en een algehele verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Hier kan Oss haar 21e eeuwse gezicht krijgen. Het is de wens om het gebied te transformeren naar een kwalitatief hoogwaardig stedenbouwkundig milieu met ruimte voor wonen en werken.



Ontwikkelingen in het gebied (bron: Diederendirrix)

Op dit moment zijn meerdere ontwikkelaars met hun architecten in het gebied plannen aan het maken voor de herontwikkeling en transformatie.

Het is wenselijk om de initiatieven te stroomlijnen en te komen tot een integraal Ontwikkelscenario ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardige 'verdichting' voor het gebied Raadhuislaan en de Raadhuishof, begrensd aan de oostkant door de Molenstraat en aan de westkant door de Kortfoortstraat. Waarbij ook gekeken wordt naar de directe omgeving van dit gebied. Hiervoor is namens de gemeente een supervisor aangesteld.

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de bredere gebiedsontwikkeling van het Raadhuiskwartier, waarin het gebied rond de Raadhuislaan transformeert van een overwegend kantorengebied naar een hoogwaardig stedelijk woon- en verblijfsgebied. Het omgevingsprogramma Raadhuiskwartier vormt hiervoor het ruimtelijke en programmatische kader en zet in op een integrale gebiedsontwikkeling waarin afzonderlijke projecten in samenhang met elkaar worden ontwikkeld.

De Raadhuislaan vormt daarbij de belangrijkste ruimtelijke drager van het gebied. De zuidzijde van deze laan kenmerkt zich stedenbouwkundig door een reeks solitaire gebouwen in een parkachtige setting, waaronder het gemeentehuis, theater De Lievekamp en het voormalige Rabobankgebouw, ook wel aangeduid als 'parels in het park'.

Als leidraad voor het gebied geldt het principe 'verdichten, verblijven en vergroenen'. Verdichting van het programma wordt gecombineerd met een kwalitatieve openbare ruimte, vergroening en een levendig stedelijk milieu met functies op de begane grond die het verblijfsklimaat versterken. Architecten worden uitgedaagd om

hier eigenwijze gebouwen te maken. Gebouwen vragen om een hoogwaardige architectuur in een uitgesproken detaillering. Er is ruimte om op plekken de hoogte in te gaan. De gebouwen manifesteren zich als vrijstaande sculpturen, los in het groen. Wandwerking wordt hier vermeden. Architectonisch geen strenge regels of kaders. De gebouwen zijn in architectuur maximaal verschillend; het park verbindt deze gebouwen.

De kwaliteit van de ontwikkelstrategie is voor een groot deel ook afhankelijk van een hoogwaardige en samenhangende openbare ruimte. Juist bij meer vrijheid qua architectuur taal, is het belangrijk dat de openbare ruimte verbindend werkt. Op dit moment heeft de laan door de prachtige bomen en de brede groenstructuur in haar openbare ruimte al een sterke drager. De openbare ruimte wordt bij de verdere verdichting van het gebied alleen nog maar belangrijker. Hier kunnen ook ambities van duurzaamheid worden gerealiseerd en kan het verblijfsklimaat worden versterkt. Het openbaar gebied krijgt een hoogwaardige uitstraling.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is eerder besloten een hoogwaardige bovengrondse garage te realiseren langs het spoor. De eigen parkeervraag verbonden aan de de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Parkeren op maaiveld wordt verder tot een minimum beperkt.

Kaders herontwikkeling RABO locatie

De kaders voor de herontwikkeling van de Rabo-locatie zijn beschreven in het Omgevingsprogramma. De ontwikkeling bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft de herontwikkeling van het bestaande RABO gebouw. Het tweede deel betreft een nieuwe ontwikkeling tussen het RABO gebouw en de Lievenkamp, gedeeltelijk op de bestaande Muzelinck-locatie.

In de eindsituatie zullen beide ontwikkelingen zich manifesteren als één project. Hierdoor wordt de ontwikkelingen compacter, zodat er meer parkruimte overblijft. Het wordt op deze manier ook mogelijk om op termijn ondergrondse parkeerfaciliteiten te koppelen zodat de verkeersimpact in het gebied beperkter wordt.

Voor de RABO locatie wordt in het Omgevingsprogramma ruimte geboden voor optopping van het bestaande kantoorgebouw met drie bouwlagen en de transformatie naar woningbouw. Daarnaast wordt er ruimte geboden voor de ontwikkeling van een onderbouw met woningbouw. De voorgevelrooilijn verspringt enigszins ten opzichte van de omliggende bebouwing om het zelfstandige karakter van de ontwikkeling te benadrukken. Voor de herontwikkeling van de RABO-locatie dient het bewoners parkeren op eigen terrein te worden opgelost.

Kaders Beeldkwaliteit

In het Omgevingsprogramma worden ook kaders meegegeven voor de beeldkwaliteit ten behoeve van voorgenomen ontwikkelingen. Architecten worden uitgedaagd om het karakter van de Zuidwand, met een structuur van losse gebouwen in het groen, te versterken. Gebouwen vragen bovendien om een hoogwaardige architectuur in een uitgesproken detaillering. Gebouwen dienen zicht te manifesteren als vrijstaande sculpturen, los in het groen.

Typologie

- alzijdige gebouwen met een sterke eigen identiteit;
- vrijheid in hoogte en contour.

Plinten

- maximale transparantie;
- hoogwaardig en interactief programma in de plint;
- bergingen, techniek, trafo's etc hoogwaardig vormgeven en inpandig oplossen;
- gebouwen staan rondom in het park (groen tot aan de gevel);
- buitenruimte buiten de plint niet privatiseren.

Architectuur en sfeer
- modern, eigentijds, experimenteel;
- sterke eigen identiteit, expressief, uniek, ambitieus.

Ritme en schaal
- complex als eenheid ontwerpen;
- geen geleding in losse panden.

Plastiek
- vrijheid in plastiek;
- sterke silhouetwerking;
- plastiek inzetten om gebouw ruimtelijk interessant te maken;
- expressief inzetten balkons.

Materiaal
- vrijheid in materiaal;
- eigentijds, modern (glas, staal, hout, plaat, aluminium etc.).

Kleur
- grote vrijheid in kleur;
- expressief;
- kleur inzetten om identiteit van gebouw te versterken;
- basiskleur kiezen als thema van het gebouw;
- geen terra-tonen.

Vergroenen
- maximaal inzetten op vergroening;
- vergroenen daken en dekken;
- klimmers in de gevel;
- vergroenen terassen;
- groen inzetten om uitstraling gesloten wanden te verbeteren.

Installaties
- zichtbare installaties onderdeel van Aanvraag Omgevingsvergunning;
- installaties mee ontwerpen en integreren;
- PV panelen integreren in architectuur;
- installaties op het dak aan het zicht onttrekken, hoogwaardig vormgeven.

Planuitwerking RABO locatie

De Rabobank is in 2024 aangekocht door de Stein en Puyck. Voor het voormalige kantoorgebouw is een voorstel ontwikkeld voor transformatie, uitbreiding en nieuwbouw met als doel woningbouw te realiseren.

De transformatie van dit voormalige Rabobankgebouw sluit aan bij de stedenbouwkundige kaders en de kaders beeldkwaliteit zoals deze zijn opgenomen in het Omgevingsprogramma.

Het bestaande gebouw wordt grotendeels ontmanteld, hergebruikt en getransformeerd naar woningbouw met circa 72 appartementen met ruimte voor een kleinschalig commercieel programma in de plint. Het gebouw wordt ook opgetopt (+ 3 verdiepingen) en aan weerszijden uitgebreid. Na de transformatie kent het gebouw een maximale hoogte van maximaal 38 meter (inclusief installaties).

Door het behoud van de karakteristieke gebouwvorm en de toevoeging van een optopping ontstaat een stedelijk accent langs de Raadhuislaan dat past binnen de ambitie om op strategische locaties te verdichten, terwijl tegelijkertijd de groene en open structuur van de zuidzijde behouden blijft.

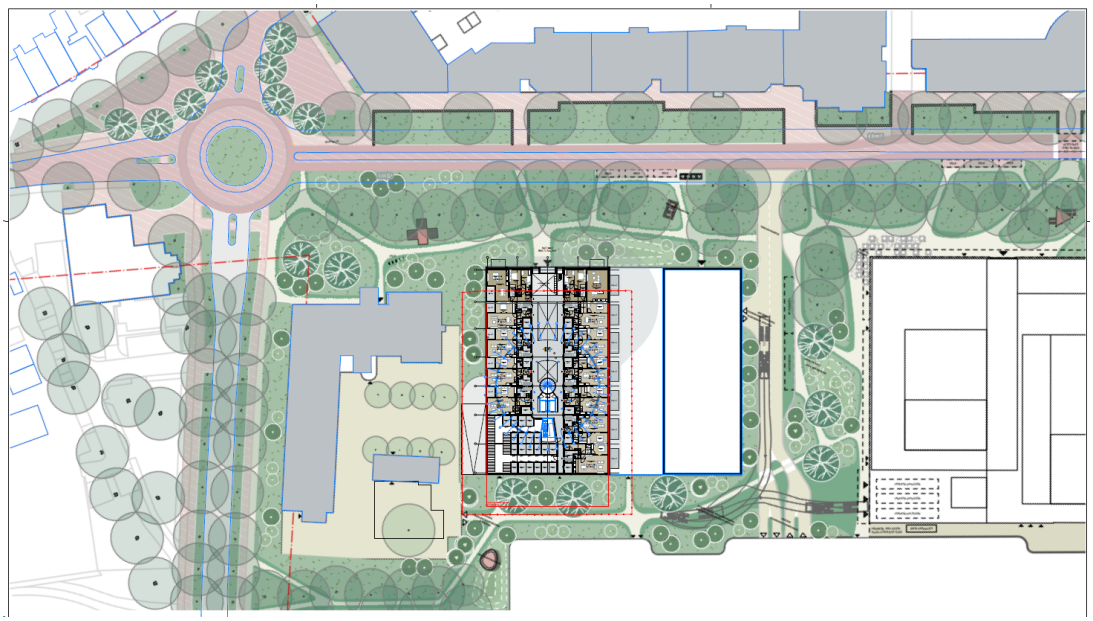


Impressie aanzicht vanuit Raadhuislaan (aanzicht met commerciële plint)

De rooilijn en de positionering van de achtergevel van de ontwikkeling zijn afgestemd op de integrale gebiedsontwikkeling van het Raadhuiskwartier, zodat optimaal rekening wordt gehouden met de ligging van de mobiliteitshub, de ontsluiting van Theater De Lievekamp en een zorgvuldige inpassing van het gebouw binnen de parkachtige setting.

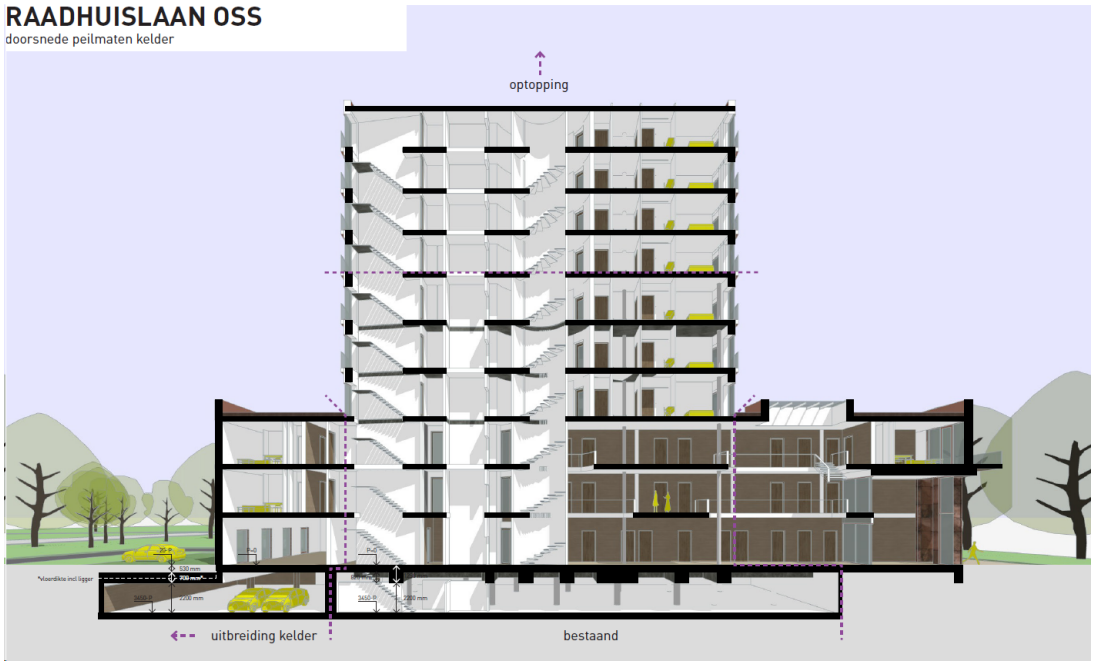


Schematische planopzet gebied Raadhuislaan en Raadhuishof (bron: gemeente Oss)



Plattegrond planopzet inclusief KCAP (bron: DiederenDirrix)

De beeldkwaliteit zal aansluiten op de kwaliteiten van de verdichting van de bebouwing aan de spoorzone; een fijn gebouw in een parkachtige setting met een focus op verblijfskwaliteit, vergroening en biodiversiteit. De bebouwing zal luchtig, transparant, lichtgewicht en bij voorkeur zoveel mogelijk biobased worden uitgevoerd.



Dwarsdoorsnede (bron: DiederenDirrix)

Scenario wonen met commercieel plintprogramma
Het uitgangspunt is dat de plint deels wordt ingevuld met commerciële en maatschappelijke functies die het woonmilieu versterken. Deze plint bevindt zich aan de voorzijde aan de Raadhuislaan en bestaat uit twee ruimtes met ieder een b.v.o. van 100 m^2.

Het plintprogramma bestaat uit één, dan wel meerdere, dan wel een mix van de functies: dienstverlening, zorg, kleinschalige horeca, lichte kantoorfuncties, sport/studio en kleinschalige/ondersteunende, buurtgerichte detailhandel. Reguliere detailhandel is hier uitgesloten.

Scenario geheel wonen
In het geval dat de commerciele ruimtes ondanks de plintenstrategie, niet te verkopen/verhuren zijn, is het scenario van een omzetting naar woningen een scenario. Bij het realiseren van de ruimtes wordt in de technische uitwerking/de bouw rekening gehouden met het in de toekomst bouwkundig eenvoudig omzetten naar twee woningen (met buitenruimte/ loggia en entree). In deze motivering is rekening gehouden met deze omzetting.

Woningprogramma
Het plan omvat 72 woningen, van verschillende afmetingen en indelingen, verdeeld over 10 verdiepingen, waarvan ca. 60% betaalbaar koop en/of huur (onder de landelijke betaalbaarheidsgrens), niet zijnde sociale huur/koop.

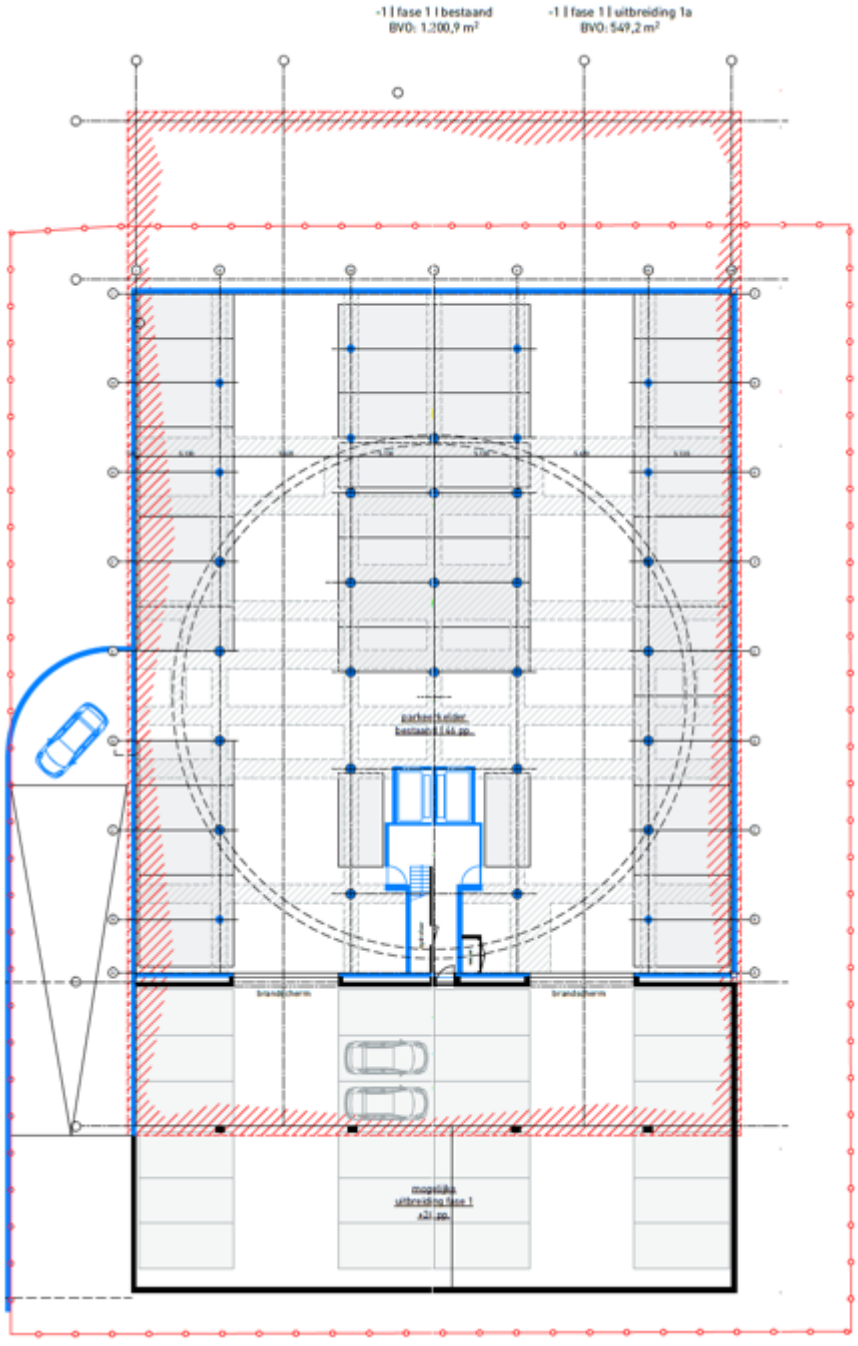
Bandbreedte GBO	**Aantal woningen**
0–50 m^2	4
51–75 m^2	38
76–100 m^2	2
101–125 m^2	14

126+ m²	14
Totaal wonen	**72**

Parkeren

Om het parkeren voor bewoners te faciliteren wordt de bestaande kelder onder het voormalige RABO-gebouw uitgebreid (naar 70 parkeerplaatsen). Dit zal gefaseerd plaatsvinden.

Om aan de volledige parkeerbehoefte te voldoen worden tijdelijk 6 parkeerplaatsen op maaiveld, op eigen terrein, gerealiseerd in fase 1. Bij de realisatie van fase 2 verdwijnen deze parkeerplaatsen op maaiveld en wordt het bewoners parkeren volledig opgelost in de ondergrondse garage onder het complex.



Plattegrond souterrain - eindsituatie parkeeeroplossing met 70 pp (bron: DiederenDirrix)

De uitbreiding van de bestaande kelder zal gedeeltelijk buiten de gevelrooilijn, aan de zuidzijde van het gebouw worden gesitueerd. Deze zone zal tot de realisatie van fase 2 nog gebruikt worden voor het realiseren van de 6 parkeerplaatsen voor de bewoners. Door de diepe ligging van de kelder blijft er voldoende dekking over om op het dak van de kelder een volwaardige groeninrichting te realiseren die onderdeel uitmaakt van de parkzone.

Fietsparkeren voor bewoners wordt geheel inpandig opgelost in een collectieve stalling en/of in individuele bergingen.

Conclusie

De planuitwerking van de RABO locatie past binnen de kaders zoals die zijn geformuleerd in het Omgevingsprogramma. De herontwikkeling van het voormalige Rabobankgebouw sluit aan op de uitgangspunten die voor het gebied Raadhuislaan en Raadhuishof zijn opgesteld.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan het omgevingsplan

4.1 Huidige regeling omgevingsplan, waaronder het Omgevingsplan van rechtswege

Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet (hierna: Ow) zijn alle op 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen (en alle bestemmingsplannen die nog in procedure zijn en die straks nog onherroepelijk worden) van rechtswege één omgevingsplan geworden. De regels zelf zijn dus niet gewijzigd, maar formeel bestaan bestemmingsplannen niet meer.

Het omgevingsplan is in te zien via Regels op de kaart in het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Hier vind je de van rechtswege in het omgevingsplan opgegane bestemmingsplannen en de vanuit de wet gekregen 'bruidsschat'. Dat zijn de bouw- en milieuregels die voorheen landelijk golden, maar die het Rijk voortaan over laat aan de gemeente.

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

- Bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen die van rechtswege de status van omgevingsplan hebben gekregen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (indien aanwezig: Erfgoedverordening, Geurverordening en/of Verordening afvoer van hemelwater)
- De Bruidsschat.

Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan is binnen het projectgebied het bestemmingsplan 'Centrum-Oss - 2013' van toepassing, dat op 26 september 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het gehele projectgebied heeft volgens dit plan de functie 'Kantoor'. Ter plaatse van het projectgebied zijn uitsluitend de functies 'kantoor' en 'dienstverlening' toegestaan. En gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak (stippellijn) gerealiseerd worden, met een bouwhoogte van maximaal 24 meter.



Uitsnede tijdelijk deel van het omgevingsplan Oss, bestemmingsplan 'Centrum - Oss - 2013', vastgesteld op 26 september 2006

Deze ontwikkeling ziet op de transformatie van het voormalig kantoorgebouw (de bebouwing wordt grotendeels ontmanteld, maar de iconische ronde vorm wordt behouden) naar een woongebouw en de uitbreiding daarvan. Daarmee ontstaat op een aantal punten strijdigheid met het bestemmingsplan 'Centrum - Oss- 2013' als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Oss.

Zo past de woonfunctie niet binnen de functie 'kantoor' en is de beoogde uitbreiding van de bebouwing qua oppervlakte en hoogte strijdig met de huidige bouwregels.

De bestaande kelder wordt behouden en uitgebreid met een koppeling naar de toekomstige parkeergarage onder het naastgelegen perceel. De oorspronkelijke bebouwing wordt omringd door een 'basement' van 3 verdiepingen en de iconische cylindervormige toren wordt opgetopt met 3 bouwlagen tot in totaal 9 verdiepingen. De nieuwbouw zal een bouwhoogte van maximaal 38 meter hebben (inclusief installaties op het dak).

Het project wijkt zowel voor bouwen, als gebruik af van het omgevingsplan. Voor zover het projectgebied in de vigerend situatie de groenbestemming heeft, is deze strijdigheid evident. Ook ter plaatse van de vigerende kantoorfunctie is sprake van strijdigheid qua bouwen en gebruik. Vanwege het omgevingsplan zijn woningen ter

plaatse niet toegestaan, aangezien functies anders dan kantoren en (zakelijke) dienstverlening ter plaatse zijn uitgesloten. Ook is het vigerend bouwvlak te beperkt qua oppervlakte en volstaat de vigerende maximum bouwhoogte niet.

Ter visualisatie en als hulpmiddel voor het verwerken in het omgevingsplan is een verbeelding gemaakt die de nieuwe, afwijkende situatie duidelijk maakt, inclusief maatvoeringen. De verbeelding is als Bijlage 1 aan deze motivering gehecht.

4.2 Procedure

De voorliggende motivering ziet op een zogenoemde eerste fase BOPA (planologisch basisbesluit ex artikel 5.12 Omgevingswet en artikel 12.27a Bkl) voor de herontwikkeling van de Rabo-locatie in Oss. Bij een gefaseerde BOPA wordt de besluitvorming opgesplitst in twee afzonderlijke fasen, waarbij in de eerste fase het planologisch basisbesluit (planologisch basisbesluit ex artikel 5.12 Omgevingswet en artikel 12.27a Bkl) centraal staat. In deze fase wordt uitsluitend beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zonder dat reeds alle uitvoeringsaspecten volledig zijn uitgewerkt. De tweede fase ziet vervolgens op de nadere uitwerking en uitvoerbaarheid van het plan, waarbij onder meer de technische, bouwkundige en milieutechnische aspecten worden beoordeeld. Door deze fasering kan in een vroeg stadium planologische zekerheid worden verkregen over de haalbaarheid van het initiatief, terwijl detailuitwerking op een later moment plaatsvindt.

Procedureel wordt een gefaseerde BOPA ingericht als twee opeenvolgende omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In de eerste fase wordt een aanvraag ingediend en beoordeeld op het planologisch basisbesluit, waarbij het bevoegd gezag beslist over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. Tegen dit besluit staan de gebruikelijke rechtsbeschermingsmogelijkheden open. Pas nadat de eerste fase onherroepelijk is of in werking is getreden, kan de tweede fase worden aangevraagd, waarin de nadere uitwerking en uitvoeringsaspecten worden beoordeeld. Beide fasen kennen een eigen besluitvormingstraject, maar zijn inhoudelijk met elkaar verbonden doordat de tweede fase moet passen binnen de kaders van het eerder genomen basisbesluit.

Hoofdstuk 5 Toetsing aan ruimtelijk beleidskaders: in welke mate sluit de voorgenomen wijziging aan op beleid, (omgevings-)visie en programma's van eigen en hogere overheden

5.1 Rijksbeleid en rijksregels

5.1.1 Omgevingswet

Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking getreden en moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

1. de omgevingsvisie: op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
2. het programma: maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
3. decentrale regels: Decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
4. algemene rijksregels: dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
5. de omgevingsvergunning: veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de

leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.

6. het projectbesluit. Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Om het nu voorliggende project te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig om af te mogen wijken van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan: de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Deze BOPA gaat gepaard met een toelichting waarin gemotiveerd wordt dat met het voorgenomen project sprake is van een 'evenwichtige toevoeging van functies aan locaties' (etfal). Voorliggend document bevat die motivering.

Ingevolge artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan ervoor gekozen worden om de omgevingsvergunning voor de BOPA in twee delen aan te vragen. Dat heet ook wel 'de dubbele knip'. Dit is voor dit project aan de orde. Nadeel van de reguliere BOPA is immers dat na de vergunningaanvraag alleen nog wijzigingen van ondergeschikte aard kunnen worden aangevraagd.

De gemeenteraad kan onder de Omgevingswet adviseur zijn voor aanvragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (aanvragen omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan). Dit adviesrecht geldt alleen voor aanvragen in gevallen die vooraf door de raad zijn aangewezen als situaties waarover hij wenst te adviseren (artikel 4.21 Omgevingsbesluit). Het advies van de gemeenteraad is bindend: bij een negatief advies zal het college van burgemeester en wethouders de vergunning moeten weigeren.

Door het raadsbesluit van 7 oktober 2021 is een bindend adviesrecht van de raad binnen stedelijk gebied (onder meer) aan de orde in het geval van het realiseren van meer dan 50 woningen.

Gelet op het aantal te realiseren woningen, is hier sprake van een aanvraag waarbij de raad een bindend adviesrecht heeft.

5.1.2 Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Ob regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage.

Concreet bevat het Ob bepalingen over de volgende onderwerpen:

- bevoegdheden, handhaving en beheer;
- procedurele regels;
- projectprocedure;
- milieueffectrapportage;

- financiële bepalingen;
- digitale voorzieningen.

Uitgebreide procedure door artikel 10.24 van het Ob)

Gelet op artikel 2 van de gemeentelijke 'Beleidsregel Toepassing UOV bij BOPA's', heeft te gelden dat in kwestie sprake is van een situatie waarin de gemeenteraad een bindend adviesrecht heeft en daarmee de uitgebreide procedure van toepassing wordt verklaard. Deze procedure bestaat uit de volgende stappen:

- bindend advies aanvragen bij de gemeenteraad (16.15 e.v. Ow);
- ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd met bijbehorende stukken (6 weken) voor zienswijzen;
- al dan niet reactie op zienswijzen. Als geen zienswijzen zijn ontvangen dan mededeling daarvan in gemeenteblad en definitief besluit nemen binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (3:18, lid 4 Awb);
- beslissen op aanvraag omgevingsvergunning en bijbehorende stukken ter inzage (beroepstermijn);
- beroep (Rechtbank) en hogere beroep (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State) mogelijk.

5.1.3 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden.
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen.
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied.
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden.
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies.
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Als het gaat om de toevoeging van woningen in Nederland geeft het Rijk in de NOVI aan dat er tot 2030 circa 900.000 woningen gebouwd moeten worden. Om deze woningbouw een impuls te geven, zijn in de NOVI gebieden benoemd waar overheden samenwerken aan goed bereikbare grootschalige woningbouw. Daarbij

wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijven. De gebieden zijn onderdeel van de regionale verstedelijkingsstrategieën uit de NOVI. Binnen de provincie Noord-Brabant gaat het hier om het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Brabantse Stedenrij (Breda-Den Bosch-Tilburg). Oss is (vooralsnog) niet aangemerkt als specifiek 'NOVI-aandachtsgebied'.

Toetsing

Onderhavig projectvoornemen geeft een passend antwoord op de structureel aanwezige vraag naar woningen en een meer klimaatbestendige inrichting met duurzame energievoorziening dan het voormalige bankkantoor in de huidige situatie kent.

In de ontwerp-Nota Ruimte die de basis zal vormen voor ruimtelijk beleid richting 2030, 2050 en verder, heeft het Rijk (ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) de spoorzone in Oss expliciet aangewezen als een regionaal grootschalige woningbouwlocatie, waarmee het bevestigt dat dit gebied een belangrijke rol gaat spelen in het opvangen van de toekomstige woningbouwopgave. Deze aanwijzing onderstreept de potentie van de spoorzone als stedelijk woon- en werkgebied, waar al wordt gewerkt aan projecten zoals nieuwe woningen rond de Raadhuislaan en Euterpepark, en waar de nabijheid van stations een stevige basis biedt voor verdere verstedelijking.

Conclusie

Het projectvoornemen is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen zoals geformuleerd in de NOVI

5.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Het gaat om een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling wordt mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m^2 (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden

gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Dit project betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking; Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden worden maximaal 72 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Verder wordt voorzien in een commerciële plintinvulling ad 200 m^2 b.v.o. Het project is gelet op de geldende jurisprudentie voldoende substantieel.

Het project ligt in stedelijk gebied gelet op de huidige stedelijke functie en de ligging in het samenstel van bebouwing met andere stedelijke functies.

Er zal in toekomstige situatie gelet op de grote woningbehoefte geen sprake van onaanvaardbare leegstand. Ook is geen sprake van een dienst.

Uitgaande van het bovenstaande is hierna de behoefte beschreven.

Kwantitatieve woningbehoefte
Het project ziet op de realisatie van maximaal 72 nieuwe woningen in de zogenoemde Spoorzone van Oss (van Amsteleind tot Schadewijk).

Tot 2040 wil gemeente Oss ongeveer 10.000 extra woningen bouwen. Die zijn hard nodig. Ongeveer 8.000 van de nieuwe woningen komen in de Spoorzone. In 2040 zijn er in totaal zo'n 50.200 woningen in Oss.

Deze aantallen zijn ook in de regionale woondeal opgenomen.

Kwalitatieve woningbehoefte
Gezien de woningbouwopgave van Oss zelf en van de regio zijn ontwikkelingen als de onderhavige noodzakelijk.

In de Woonagenda 2025-2027 is een beoogde differentiatie opgenomen die de gemeente wil bereiken op het schaalniveau van het stedelijk gebied Oss-Berghem. Per deelgebied zijn accenten aangebracht om onderscheidende woonmilieus te creëren.

Ten aanzien van het woonprogramma voor de Raadhuislaan heeft de gemeente Oss bewust bewust gekozen om af te wijken van het woonprogramma zoals dat is vastgesteld in de woonagenda 2025-2027 (minimaal 30% sociale huur, minimaal 10% middenhuur, minimaal 30% betaalbare koop en maximaal 30% boven de betaalbaarheidsgrens). Dit hangt voor een groot deel samen met de ligging, de beoogde kwaliteit en reeds bestaande of beoogde woonprogramma in de directe omgeving. Aan de Raadhuislaan zuid wordt ruimte gemaakt voor ruimere appartementen voor ouderen, stellen of alleenstaanden die bewust kiezen voor wonen dicht tegen de binnenstad aan, nabij voorzieningen en op loopafstand van station Oss. Aan de Raadhuislaan zuid wordt daarmee minder ruimte gereserveerd voor sociale huurwoningen of grondgebonden eengezinswoningen.

	Woningbouwprogramma Raadhuiskwartier		
segmentering	Woonagenda	Raadhuiskwartier	totaal
totaal			800
Sociale huur	30%	20%	160
middenhuur	10%	20%	160
betaalbare koop	30%	20%	160
dure huur en koop	30%	40%	320
			800

De ontwikkeling in kwestie draagt bij aan de concrete behoefte aan betaalbaar koop en/of huur (onder de landelijke betaalbaarheidsgrens). Het woonprogramma van dit project zal daar voor 60% binnen vallen. De overige 40% zal vallen binnen de dure huur en/of koop waarbij bovenstaand programma in acht zal worden genomen. Sociale huur is per saldo reeds volledig elders ingevuld.

De ontwikkeling van maximaal 72 appartementen aan de Raadhuislaan in Oss sluit aan bij de woningbehoefte van gemeente Oss en in het bijzonder het stedelijk gebied Oss-Berghem – zowel naar omvang als naar type woningen (een mix van onder en boven de betaalbaarheidsgrens). Daarmee is het programma verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en sluit het plan aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

Commerciële plint

In het Raadhuiskwartier is behoefte aan ondersteunende functies en een levendige plint. Ten hoogste 200 m^2 bvo wordt voor overige voorzieningen (commerciële ruimten: maatschappelijke voorzieningen, eerstelijns medische zorg zonder verblijfsfunctie, dienstverlening, kantoren met en zonder baliefunctie en daghoreca) ingericht.

De commerciële functies zullen vooral een lokale functie vervullen voor de nieuwe bewoners, werkende mensen en bezoekers van het Raadhuiskwartier en passanten in het gebied. Dit projectvoornemen maakt onderdeel uit van een grotere gebiedstransformatie naar een woon- werk en leefmilieu. Hierdoor zullen meer mensen het gebied gebruiken en bezoeken.

De functies die voorzien zijn in de plint van het pand passen binnen het gemeentelijke en regionale beleid. Dergelijke voorzieningen dragen namelijk in zijn algemeenheid in positieve zin bij aan de leefbaarheid in een gebied. Ze voorzien in de verzorging van de bewoners, hebben een functie als ontmoetingspunt en creëren door hun lokale trekkracht vaak ook een draagvlak voor andere publieksgerichte voorzieningen.

De voorzieningen zijn kleinschalig, ondersteunen het totaalconcept van het Raadhuiskwartier en sluiten aan bij de behoefte die de bewoners van het gebied en de bezoekers hebben.

Conclusie

De bestaande kantoorlocatie voorziet niet in een behoefte en wordt vervangen door een functie met een programma waar wel behoefte aan is.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:
- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een 'klimaatproof' Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Toetsing

De gemeente Oss wil zich ontwikkelen tot een hoogstedelijk centrum met een regionale functie, waarbij vernieuwing en intensivering centraal staan. Herontwikkeling van bestaande kantoorpanden past exact in deze ambitie. Het Rabobankgebouw ligt op slechts circa 700 meter van station en de binnenstad van Oss. Het transformeren naar wonen versterkt de stadsstructuur en benut de ligging optimaal.

Er is een vraag voor voldoende en passende woningen, met name voor diverse doelgroepen zoals jongeren en ouderen.
Door woningen in verschillende segmenten te realisere, wordt ingezet op een uitgebalanceerd en veelzijdig woonaanbod.

De omgevingsvisie streeft een stadsbeeld na met een mix van functies, waar wonen, werken, cultuur en voorzieningen samensmelten. Hergebruik van bestaand vastgoed stimuleert duurzame gebiedsontwikkeling en past daarmee binnen de ambitie van een circulair, klimaatrobuust Oss. De toevoeging van een commerciële plint sluit aan bij het stimuleren van levendigheid en economische activiteit op straatniveau, in lijn met de integrale

stedelijke ambitie.

De visie hecht waarde aan verbinding, ontmoeting en groene inbedding binnen stedelijke transformaties. Op gebiedsontwikkelingsniveau wordt het creëren van plekken voor ontmoeting, gedeelde binnenstraten en openbare ruimte benadrukt. Een commerciële plint draagt bij aan actieve straten en levendigheid, en versterkt de interactie tussen bewoners en omgeving.

Conclusie
Dit project is exemplarisch voor de hoofdlijnen uit de Omgevingsvisie: een toekomstbestendige stedelijke transformatie, een afgewogen woningaanbod en activering van de plint.

5.2.2 Beleidskader Leefomgeving

Het beleidskader Leefomgeving geeft duidelijkheid over de rol, positie en werkwijze van de provincie bij de samenhangende en gebiedsgerichte aanpak van opgaven in de leefomgeving. Hiermee biedt de provincie duidelijkheid aan haar samenwerkingspartners over de wijze waarop zij regie voert op samenvallende opgaven en keuzes maakt bij afwegingen tussen schaalniveaus.

De provinciale Omgevingsvisie benadrukt het belang van 'diep, rond en breed' kijken bij de vele samenvallende opgaven in Brabant als noodzakelijk om tot goede en gedragen oplossingen te komen. Deze manier van kijken is essentieel en wordt uitgewerkt in vijf stelregels die de provincie hanteert bij de aanpak van opgaven in de leefomgeving en samenleving. Dit zijn:

1. Water en bodemsysteem is leidend;
2. Gebied centraal;
3. Steeds schoner, gezonder en veiliger;
4. Altijd zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik met meerwaarde;
5. Afwentelen voorkomen.

Toetsing
Het project in kwestie past op diverse manieren binnen de provinciale strategie van 'diep, rond en breed kijken' en de vijf stelregels uit het provinciaal beleidskader Leefomgeving van Noord-Brabant.

Strategie 'diep, rond en breed kijken':

- Diep: er is aandacht voor zowel zichtbare lagen (woningen, plint, centrumbestemming) als onzichtbare lagen (bodem en waterhuishouding).
- Rond: de ontwikkeling betrekt verschillende thema's (sociaal, economisch, milieu – 'People, Planet & Profit') en afstemming tussen gemeente, provincie en marktpartijen vindt vroegtijdig plaats, wat breed draagvlak en geïntegreerde besluitvorming versterkt.
- Breed: Participatie van bewoners, ondernemers en andere stakeholders zorgt ervoor dat de wensen en belangen van de omgeving worden meegenomen in ontwerpkeuzes, bijvoorbeeld rond leefkwaliteit, straatactiviteit en voorzieningen.

De vijf stelregels:

1. Water- en bodemsysteem is leidend: waterhuishouding, bodemkwaliteit en ondergrondse situaties in

relatie tot bouwbelasting en klimaatadaptatie (denk aan hitte, wateroverlast) worden op voorhand onderzocht.
2. Gebied centraal: het project is afgestemd op karakteristieken van de Raadhuislaan – zoals stedelijke dichtheid, cultureel en historisch aspect, mobiliteit en sociale samenhang – waardoor publieke waarden geborgd blijven.
3. Steeds schoner, gezonder en veiliger: in de herontwikkeling staan verduurzaming, vermindering van milieubelasting op de agenda.
4. Meervoudig ruimtegebruik met meerwaarde: met wonen boven voorzieningen, gecombineerd met hergebruik van bestaande bouw, wordt ruimte efficiënt ingezet. Dit leiding tot levendige plinten, besparing van materiaal én versterking van economische vitaliteit.
5. Afwentelen voorkomen: door circulair hergebruik en te voorkomen dat knelpunten verschuiven naar andere locaties (bijvoorbeeld storting van materialen elders) blijft het initiatief lokaal duurzaam en maatschappelijk verantwoord.

Conclusie

Het plan sluit naadloos aan bij de provinciale aanpak voor gebiedsgerichte, integrale en duurzame ontwikkeling. Door diep, rond en breed te werken en de stelregels consequent toe te passen, wordt het Rabobankgebouwtransformatie een voorbeeld van slimme, toekomstgerichte stedelijke revitalisatie.

5.2.3 Beleidskader Wonen en Werken

Het beleidskader Wonen en Werken bevat een uitwerking van het beleid voor de opgave Sterk Stedelijk Netwerk uit de Brabantse omgevingsvisie op het gebied van wonen en werken. Het beleidskader legt daarbij beleidskeuzes vast en bevat op hoofdlijnen de uitvoeringstrategie die daarbij hoort. Het ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant is daarbij een belangrijke bouwsteen.

Brabant staat de komende twintig jaar voor forse opgaven, waaronder een grote verstedelijkingsopgave. Het gaat om de opvang van de behoefte voor wonen en werken in samenhang met de verduurzaming van het bestaande stedelijke gebied van dorpen, steden en bedrijventerreinen. Dit betekent dat het niet alleen gaat om het toevoegen van woningen, voorzieningen en bedrijven, maar ook om het inzetten van die groei ten behoeve van de transities en opgaven uit de Brabantse Omgevingsvisie over bijvoorbeeld klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart. Met oog voor de natuurlijke basis en omgevingskwaliteit. Dit gaat samen met de volgende generieke beleidskeuzes:

- Complementair stedelijk netwerk; schakel van sterke steden en vitale kernen
- Inzet op binnenstedelijke (her)ontwikkeling; herstructurering, transformatie en beheer van bestaande woon- en werkgebieden
- Ontwikkelingen in samenhang; samenhang in mobiliteit, energiesystemen, klimaat, groenblauwe ontwikkelingen

De opgave ten aanzien van wonen:

- Voor 2035 zijn er zo'n 165.000 woningen aan de Brabantse voorraad toegevoegd, oftewel een gemiddeld jaarlijkse groei van circa 13.500 woningen. Gelet op de huidige kwantitatieve en kwalitatieve tekorten op de woningmarkt, is het vooral zaak op korte termijn het bouwtempo te versnellen en vervolgens de woningbouwproductie op een hoog peil te houden tot aan het midden van de jaren '30.

- Het woningtekort - 3,3% in 2023 (bijna 40.000 woningen)- neemt af tot 1% in 2035 (11.500 woningen). Er is in 2035 voldoende én voldoende betaalbare woonruimte, passend bij de woningbehoefte.
- De regionale woningmarkten functioneren goed en er is een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod, met aandacht voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen, de betaalbaarheid van het wonen en ruimte voor nieuwe woonvormen.
- Er wordt volop ingezet op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en transformatie om de woningbouwopgave te realiseren.
- Vanuit het principe van zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik, draagt 'wonen' optimaal bij aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant. Nieuwe woningen en woonruimte worden gerealiseerd in samenhang met de opgaven voor gezondheid, zorg, mobiliteitstransitie, de voorzieningenstructuur, klimaatadaptatie en -mitigatie, inclusief de grondstoffen- en energietransitie.

De keuzes die daaruit voortvloeien:
- Inzet op duurzame verstedelijking met nadruk op inbreiden en de bestaande voorraad.
- Prioriteit voor binnenstedelijke locaties en herbestemming van leegstaand of leegkomend vastgoed.
- Voor woningbouw inzetten op de belangrijke transformatielocaties: hoog stedelijke en stedelijke transformatiegebieden in grote en middelgrote steden en herstructurering van naoorlogse wijken.
- Transformatie van vrijkomend vastgoed in het landelijk gebied.
- Regionaal afgewongen uitbreidingslocaties om te kunnen voorzien in voldoende gedifferenieerd planaanbod.
- Woningbouwplannen die aansluiten bij de toekomstige vraag van huishoudens.

De opgave ten aanzien van werken:
- Zorgvuldig, duurzaam en meervoudig ruimtegebruik op bestaande en nieuwe werklocaties.
- Voorzien in passende werkmilieus (kwantitatief en kwalitatief), waaronder ook ruimte voor bedrijven met een grote(re) impact op de omgeving.
- Vestigingsmogelijkheden van (X)XL-logistiek clusteren en regionale meerwaarde hanteren bij grootschalige bedrijfsvestigingen.
- Versnellen van verduurzaming van de Brabantse bedrijventerreinen.

De keuzes die daaruit voortvloeien:
- De juiste functie op de juiste plek, functiemenging waar dat kan, betere benutten van bestaande terreinen en meervoudig ruimtegebruik.
- Voorkomen van detailhandelsonwikkelingen op ongewenste locaties.
- Balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (zowel kwantitatief als kwalitatief).
- Behoud en ontwikkeling van voldoende geschikte terreinen voor grootschalige bedrijven en bedrijven met een grote impact op hun omgeving.
- Ontwikkeling van bestaande en nieuwe toplocaties en campussen.

<u>Toetsing</u>

Het project in kwestie sluit goed aan op het Provinciaal Beleidskader Wonen en Werken Noord-Brabant. Hieronder wordt weergegeven op welke wijze dit gebeurt, welke opgave het raakt en bij welke beleidskeuze het past.

Welke opgave(n) raakt het project?

- Verstedelijkingsopgave: door herontwikkeling van bestaand stedelijk vastgoed draagt het plan bij aan inbreiding in stedelijk gebied, aansluitend op de ambitie om groei ook binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen.
- Passende woningopgave: het project voorziet in een verscheidenheid aan woningen (middenhuur voor provinciale doelgroep), passend bij de vraag naar diverse woningen in stedelijke omgeving.
- Duurzaamheid en circulaire ontwikkeling: hergebruik van bestaand gebouw en toevoeging van commerciële functies draagt bij aan klimaattransitie, energietransitie en circulaire ruimtebenutting.
- Leefbare stedelijke kwaliteit: een mix van wonen en voorzieningen versterkt stedelijke dynamiek, inclusiviteit en gezondheid.

Welke beleidskeuzes passen hierbij?

- Polycentrische verstedelijking / meervoudig ruimtegebruik: het project ondersteunt stedelijke inbreiding en transformatie binnen de bestaande stadskern zonder nieuwe infrastructuur of uitbreiding van stedelijk gebied. Met wonen boven voorzieningen benut men ruimte dubbel (meerwaarde multifunctioneel gebruik).
- Juist bedrijf op de juiste plek: door het toevoegen van kleinschalige commerciële functies op straatniveau, wordt het vitale stadsklimaat versterkt, zonder dat er grootschalige bedrijvigheid in ongewenste zones ontstaat.
- Duurzame verstedelijking naast woning en werk: het project draagt actief bij aan verbinding met thema's als mobiliteit (nabij het station), energietransitie (ventilatie/isolatie in bestaand gebouw), en gezondheid (levendige plint, toegankelijkheid).
- Integrale en gebiedsgerichte aanpak: in lijn met het beleidskader wordt er integraal en samenhangend gewerkt aan ontwikkeling, waarbij wonen, werken, klimaat, mobiliteit en leefomgeving worden verbonden in één project.

<u>Conclusie</u>

Het project past binnen het provinciale Beleidskader Wonen en Werken doordat het bijdraagt aan stedelijke inbreiding en versterking van het stedelijk netwerk, voorziet in passende woningtypes binnen bestaande bebouwing, ruimte duurzaam en meervoudig benut door multifunctioneel te bouwen, invulling geeft aan de beleidskeuzes 'polycentrisch, multifunctioneel ruimtegebruik, juiste plek voor functies' en actief de integrale transitieopgave adresseert.

5.2.4 Verstedelijkingstrategie en ontwikkelperspectief stedelijk Brabant

Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten hebben in de Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040 drie hoofdopgaven benoemd voor de verstedelijkingsopgave tot 2040:

1. Nieuw stedelijk Brabant
2. Nieuwe relaties tussen stad en land
3. Een strategie om de nieuwe opgaven op te kunnen pakken.

Deze zijn in de verstedelijkingsstrategie uitgewerkt en onderzocht in relatie tot de demografische ontwikkelingen, de verwachte ontwikkelingen in ons mobiliteitssysteem de opgaven voor klimaatadaptatie, energietransitie, stikstofreductie, versnelling van de transitie naar een circulaire economie etc.

Stedelijk Brabant is het tweede grote verstedelijkte gebied van Nederland met een forse bouw- transformatie- en herstructureringsopgave. Kenmerkend voor stedelijk Brabant is de nabijheid en de sterke verwevenheid met het omliggende landelijke gebied. Dit is een belangrijke kracht van Brabant. Natuur en landelijk gebied liggen op maximaal 10 minuten fietsafstand. Stedelijk Brabant is een sterk samenhangend stedelijk netwerk, met daarbinnen vier stedelijke regio's die bestaan uit een netwerk van centrumsteden, middelgrote steden en vitale dorpen. Met het Ontwikkelperspectief stedelijk Brabant zetten we in op vernieuwing en verduurzaming in het hele stedelijke netwerk van Brabant. Zo leveren wij onze bijdrage aan de ambities in de NOVI/NOVEX.

De vijf ontwikkelprincipes die we in de verstedelijkingsstrategie voor stedelijk Brabant hebben opgesteld helpen ons bij het vertalen van bovenstaand ontwikkelperspectief naar een concrete aanpak:

1. Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking
2. Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking
3. Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp
4. Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp
5. Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie

De principes werken we uit in afspraken op het schaalniveau van stedelijk Brabant en de stedelijke regio's.

Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch

De Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch, waar Oss onderdeel van uitmaakt, heeft als onderdeel van de Brabantse Stedenrij tot 2040 een opgave op duurzame verstedelijking van ongeveer 50.000- 60.000 nieuwe woningen, 35.000-42.000 extra arbeidsplaatsen. Daarnaast is er ruimte nodig voor de berging van 36 miljoen kuub water en voor 8,7 PJ aan duurzame energieopwekking.

Doel is een leefbare, werkbare en klimaat robuuste stedelijke regio door verdichting, vergroening en verduurzaming. Netwerkregio bij uitstek - Uitgangspunt is het versterken van het netwerk van aantrekkelijke steden en vitale kernen en dorpen (het polycentrisch model) in deze stedelijke regio. Dan profiteren alle inwoners profiteren van de kracht van de stad en de pracht van de kernen en dorpen. De principes van stedelijkheid en nabijheid zijn belangrijk voor de brede welvaart in deze regio. Dit betekent een keuze voor (hoog) stedelijkheid in woon- en werkmilieus in de spoorzones van 's-Hertogenbosch en Oss, vernieuwing en verdichting in de middelgrote kernen en wijken en verbindingen maken met de dorpen. Daarbij past een duurzaam mobiliteitssysteem dat is gebaseerd op BRT, OV-knopen en hubs en een brede mobiliteitstransitie.

Dit wordt uitgewerkt in een regionaal mobiliteitspakket dat gekoppeld is aan deze verstedelijkingsopgave. Daarin worden de ontbrekende stukken in het regionaal netwerk in beeld gebracht en de maatregelen die vervolgens nodig zijn. Dit uitgangspunt vertaalt zich ook in de behoefte aan een uitgekiend netwerk voor duurzame energie en een compleet netwerk van groene en blauwe verbindingen. De ambities op verstedelijking lopen parallel met investeringen in natuur en landschap, de regionale landschapsparken en de stad-land relaties.

Zwaartepunt van de verstedelijkingsopgave ligt in de Brede Binnenstad (Spoorzone + Binnenstad) van 's-Hertogenbosch en de Spoorzone van Oss (inclusief Pivot Park). Een schaalsprong in verdichting zorgt voor (hoog)stedelijke dynamiek. Dit is randvoorwaardelijk voor nieuwe woon- en werkgebieden die iets toevoegen aan de regio en de Brabantse stedenrij en het versterken van de regionale economie voor MKB, Agrifood,

Logistiek, Life Science & Health en DATA.

Toetsing

De gebiedsontwikkeling Raadhuiskwartier past goed binnen de regionale verstedelijkingsambities van de Stedelijke Regio ’s-Hertogenbosch. In de Spoorzone Oss, zijnde een een aangewezen focusgebied voor (hoog)stedelijke verdichting, wordt het voormalige kantorengebied omgevormd tot een nieuw stedelijk woon- en verblijfsgebied met tot circa 800 woningen, een mix aan functies en een groene, hoogwaardige openbare ruimte. Door hergebruik van gebouwen, inzet op circulariteit en de ontwikkeling van een gebouwde parkeervoorziening wordt ruimte gewonnen voor vergroening en klimaatadaptatie, wat aansluit bij de regionale doelen voor verduurzaming. De ligging nabij het station ondersteunt de mobiliteitstransitie richting OV-knooppunten en minder autovraag, terwijl de nabijheid van voorzieningen als De Lievekamp en zorginstellingen de leefkwaliteit versterkt. Daarmee draagt het Raadhuiskwartier direct bij aan de gewenste stedelijke schaalsprong in de Spoorzone Oss en aan een sterk, toekomstbestendig regionetwerk.

Het project aan de Raadhuislaan 26 sluit nauw aan op de ontwikkelprincipes uit het ruimtelijk kader doordat de herontwikkeling van het bestaande gebouw ruimte biedt om verstedelijking te verbinden met het bodem- en watersysteem, waardoor klimaatadaptieve maatregelen en duurzaam waterbeheer vanzelfsprekend onderdeel worden van het planproces. Door transformatie binnen het bestaande stedelijke gebied levert het initiatief een directe bijdrage aan het versterken van de stad zonder extra ruimtebeslag, precies zoals in het perspectief wordt beoogd. De ligging nabij het station en het stadscentrum ondersteunt bovendien de mobiliteitstransitie richting duurzaam vervoer, met vanzelfsprekende kansen voor lopen, fietsen en gebruik van het openbaar vervoer. Met de toevoeging van een commerciële plint wordt het gebied verrijkt met kleinschalige werk- en dienstverleningsfuncties, waardoor zowel levendigheid als de circulaire economie worden versterkt. Ook binnen de regionale strategie past het initiatief uitstekend: het draagt bij aan een groen, gezond en klimaatrobuust stedelijk milieu door in te zetten op energiebesparing, circulair hergebruik en een zorgvuldig vormgegeven groen-blauwe inrichting. Omdat het gebouw op loopafstand van station Oss ligt, voldoet het plan precies aan de regionale nadruk op verdichting in spoorzones en centra. Door wonen te combineren met commerciële functies en duurzaamheidsthema’s als klimaatadaptatie, energiezuinigheid en bereikbaarheid wordt bovendien invulling gegeven aan de integrale opgave waarin bouwen, mobiliteit, klimaat en energie in samenhang worden opgepakt.

Conclusie

Door te kiezen voor herstructurering in bestaand stedelijk gebied, met een duidelijke focus op verdichting nabij het station en integratie van klimaat- en mobiliteitsopgaven, valt het initiatief zowel onder de Brabantbrede ontwikkelkoers Stedelijk Brabant 2040, als de regionale verstedelijkingsstrategie van 's-Hertogenbosch. De ontwikkeling draagt bij aan kwalitatieve, klimaatrobuuste en functioneel gevarieerde verstedelijking in stedelijk Brabant.

5.2.5 Regionaal Water en Bodem Programma (RWP)

De provincie heeft het Regionaal Water en Bodem Programma vastgesteld voor de periode 2022-2027. Het programma richt zich op vijf hoofdthema's: voldoende water, schoon water, veilig water, een vitale bodem en klimaatadaptatie. In 2025 is een addendum toegevoegd om in te spelen op de nieuwe aandacht voor het principe 'water en bodem sturend'. Het RWP beschrijft voor verschillende 'watersysteem eenheden' wat gewenste ontwikkelrichtingen zijn die het herstel van het watersysteem bevorderen of in ieder geval niet beperken, onder het mom van 'niet alles kan overal'. Deze watersysteem eenheden zijn zandruggen, flanken, beekdalen, polders en rivierbed. Voor deze gebieden gelden bepaalde uitgangspunten voor verstedelijking en (het beschermen van) landbouw. Er is extra aandacht nodig voor ontwikkelingen die raken aan drinkwatergebieden, het rivierbed of beekdalen. Op deze manier geeft het RWP verder richting aan de lagenbenadering die ook in de Omgevingsverordening van de provincie staat opgenomen (art. 5.9).

<u>Toetsing</u>

Het projectgebied in kwestie bevindt zich binnen het stedelijk gebied van Oss, dat valt onder het waterschap De Dommel, en onder de Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP) Noord-Brabant.

Stedelijke gebieden worden binnen het RWP als aparte watersysteem eenheden beschouwd, met aandacht voor hemelwater, grondwater en mogelijke waterrisico’s.

Het projectgebied is niet binnen een rivierbed of drinkwaterwingebied gelegen, waardoor er geen extra uitgebreide onderbouwing of afstemming nodig is met Provincie of RWS betreffende deze specifiek beschermde zones.

Invulling ontwikkelrichting volgens het RWP

1. Water en bodem sturend: Door opvang en buffering van regenwater via een groen dak wordt ruimte gecreëerd voor klimaatadaptatie en vermindering van piekbelasting op rioleringen. Daarmee volgt het initiatief het RWP-principe dat water en bodem leidend zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.
2. Klimaatrobuuste inrichting: Het project integreert groene voorzieningen op het dak van de ombouw en in de buitenruimte op maaiveld. Deze dragen bij aan het vasthouden van water, verdamping en verhoging van biodiversiteit, in lijn met de GGA-aanpak (gebiedsgerichte groenblauwe ontwikkeling) uit het RWP.
3. Circulair en systeemsamenhang: Door bestaand vastgoed te hergebruiken, minimaliseert het plan uitwisseling van grondstoffen en voorkomt het 'afwenteling'. Dit past bij de RWP-handelsprincipes ‘water en bodem sturend’ en ‘circulair denken en doen’.
4. Samenwerking en gebiedsgericht werken: In het projectproces is sprake van samenwerking tussen initiatiefnemers, gemeente en waterschap, marktpartijen en omwonenden en andere belangstellenden; dit sluit aan op de RWP-aanpak van co-creatie en partnerschap.

<u>Conclusie</u>

Het project bevindt zich binnen het stedelijk watersysteem eenheid van waterschap De Dommel, buiten de beschermde rivierbufferzones. Het plan geeft invulling aan de beleidsmatige ontwikkelrichting door:

- Water- en bodemsturende ontwerpprincipes toe te passen;
- Klimaatadaptieve oplossingen (groene daken) te integreren;

- Circulair gebruik van bestaand vastgoed te bevorderen;
- Samenwerking aan te jagen in een gebiedsgerichte setting.

Hierdoor voldoet het initiatief ruimschoots aan de uitgangspunten van het Regionaal Water- en Bodem Programma.

5.2.6 Instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven, wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen de opgaven vanuit de Omgevingsvisie. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde kom, als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Voor sommige van de ambities zijn regels nodig om ze te kunnen realiseren. Provincie Noord-Brabant heeft daarom een Omgevingsverordening vastgesteld. In de volgende subparagraaf wordt het project in kwestie getoetst aan die instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Op 5 december 2023 heeft de provincie de definitieve omgevingsverordening vastgesteld, de Omgevingsverordening Noord-Brabant, welke per 1 januari 2024 onherroepelijk in werking is getreden. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

<u>Aardkundige waarden</u>

Het projectgebied is gelegen binnen het Peelrandbreukstelsel. De Peelrandbreuk is een uniek voorbeelden van een actieve breuk in los ‘gesteente’, met duidelijk zichtbare wisselwerking met hydrologie en vegetatie (voorkomen wijstgronden). Ook in de rest van het gebied is sprake van invloed van breukwerking in het landschap.

Ingevolge artikel 5.43 (Aardkundige waarden) van de Omgevingsverordening is een BOPA ter plaatse van Aardkundige waarden mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart. Het uitgangspunt van gemeente en provincie is dat bestaand (micro)reliëf zoveel mogelijk behouden moet blijven.

Ter plaatse is sprake van een bestaand bebouwd perceel dat volledig vlak is en nagenoeg geheel voorzien is van verharding. De ontwikkeling ziet op de toename van bebouwing en de afname van oppervlakteverharding en doet geen afbreuk aan bestaand (micro)reliëf.

<u>Stedelijk gebied</u>

Onderhavig initiatief, een (stedelijke) ontwikkeling die voorziet in de functie wonen, ligt in het bestaand

stedelijk gebied.

Artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals wonen, werken of voorzieningen in beginsel binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en dat daarbij gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.
In paragraaf 5.1.4.1 van deze motivering is uiteengezet dat er in regionaal verband voldoende ruimte en behoefte is voor de toevoeging van 72 woningen, zodat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Er is immers sprake van:
- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, hetgeen volgt uit de deelconclusies in hoofdstuk 5 van deze motivering;
- zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van binnenstedelijke transformatie/inbreiding met een programma waaraan behoefte is.
- klimaatadaptatie en toepassing van duurzame energie, aangezien een integraal duurzaam gebouw wordt gerealiseerd (energie, circulariteit, klimaatadaptatie en gezondheid).
- een bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie, doordat met de realisatie van woningen wordt bijgedragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
- Doordat het projectvoornemen in het hart van het stedelijk weefsel op loop-/fietsafstand van voorzieningen en OV-haltes zoals een bus- en treinstation wordt ontwikkeld, kan gemakkelijk gebruik gemaakt worden van duurzame mobiliteitsoplossingen.

<u>Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies</u>
In paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Het plan is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Oss. Door een voormalige kantoorlocatie met buitenterrein te herontwikkelen voor 72 woningen en 200 m^2 b.v.o. aan commerciële functies wordt niet alleen ruimtebeslag op een uitbreidingslocatie voorkomen (zorgvuldig ruimtegebruik), maar ontstaat ook een sterk verbeterde omgevingskwaliteit.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:
- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Al deze aspecten komen terug in deze motivering bij de BOPA-omgevingsvergunning, waarbij kan worden gesteld dat de netwerklaag hier het meest onderscheidend is.

Het projectvoornemen:

- draagt bij aan karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp, aangezien het een bijdrage levert aan het creëren van een aantrekkelijk stedelijk klimaat aan de rand van het centrum van Oss;
- draagt bij aan het uitnutten/ontwikkelen van duurzame mobiliteit, aangezien het een substantiële hoeveelheid woonprogramma toevoegt in het hart van de stad waar OV-netwerken samenkomen;
- draagt door het toepassen van hoogteaccenten op passende plekken bij aan het voor de Raadhuislaan en omgeving beoogde stedelijke karakter;
- draagt bij aan versterking van de stedelijke groenstructuur door de realisatie van groen binnengebied dat openbaar is.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren. Ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn wordt als meerwaarde gezien. Ten slotte kan ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (Kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied deel uitmaken van de meerwaardecreatie. In dit geval zit de meerwaarde voor de omgeving erin dat de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls zorgt en bijdraagt aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd kan worden dat er géén belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied zijn en dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

5.3 Beleid Waterschap

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.
In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;

- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; de waterschapsverordening, communicatie en stimuleringsmiddelen.

5.3.1 Waterschapsverordening/ Onderhoudsverordening water en waterkeringen

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de waterschapsverordening in de vorm van algemene gebods- en verbodsbepalingen en locatiespecifieke regels over beschermingszones van waterstaatswerken.

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m^2 en 10.000 m2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
  1. Hergebruik
  2. Vasthouden / infiltreren
  3. Bergen en afvoeren
  4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
  5. Afvoeren naar de riolering
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het projectgebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
  1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
  2. De grondwateraanvulling in het projectgebied gelijk blijft of toeneemt;
  3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
  4. De (grond)waterstanden in het projectgebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het projectgebied;
  5. Het projectgebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het projectgebied.

In paragraaf 6.3 is gemotiveerd op welke wijze en in welke mate het project aansluit bij het beleid van het waterschap en de regels uit de waterschapsverordening.

5.4 Gemeentelijk beleid (niet zijnde omgevingsaspecten en milieu)

5.4.1 Omgevingsvisie Oss 2040

Op 19 juni 2025 heeft de gemeenteraad van Oss de Omgevingsvisie Oss 2040 vastgesteld. De visie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid van de gemeente Oss voor de komende jaren. Daarnaast beschrijft de visie hoe de gemeente Oss daar op hoofdlijnen uitvoering aan wil geven. De gemeente wil hiermee uitnodigen, inspireren en tegelijkertijd duidelijke ruimtelijke kaders stellen.

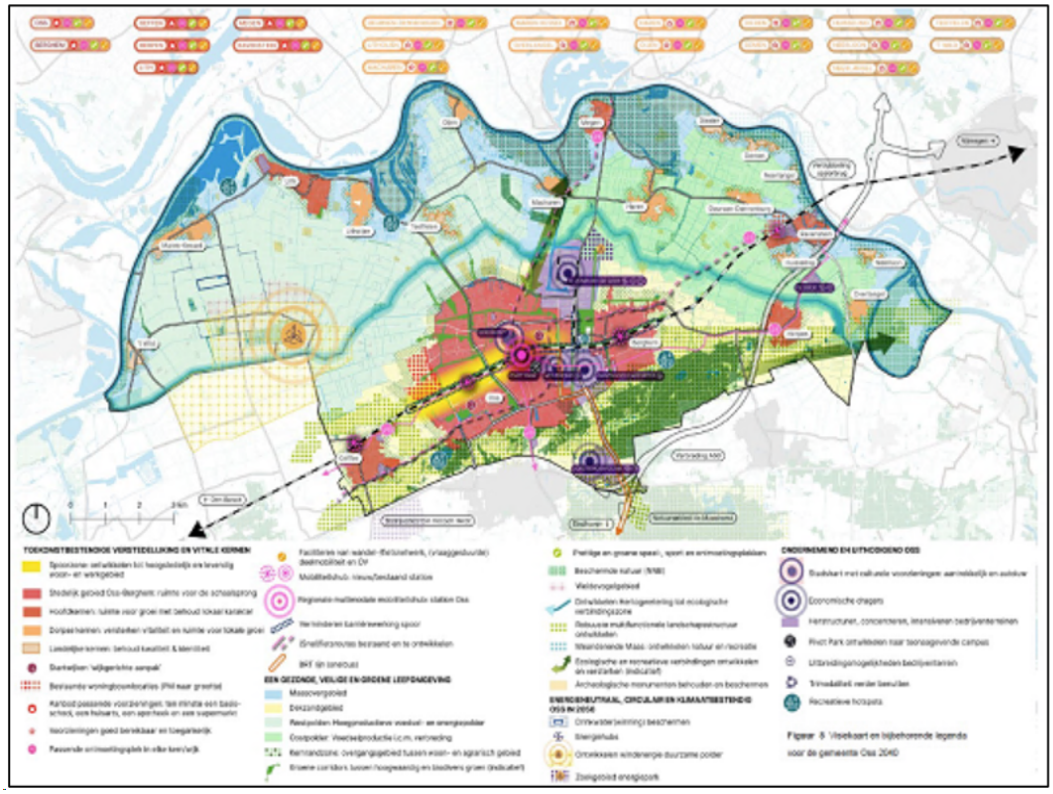
Voorafgaand aan de omgevingsvisie zijn drie gebiedsvisies opgesteld:

- De gebiedsvisie Vitaal Buitengebied.
- De gebiedsvisie Stedelijk gebied Oss-Berghem.
- De gebiedsvisie Stadjes en Kernen.

Deze drie gebiedsvisies gelden als bouwstenen voor de omgevingsvisie en vormen samen met de ambitienota het fundament van de omgevingsvisie. Aan de hand van de analyse van de geschiedenis van Oss, een schets van de huidige situatie en de toekomstvisie van Oss in 2040 gelden er er vier structurerende principes: (1) de groei langs het spoor, (2) een gezonde en sociale samenleving, (3) groen en blauw verbonden en (4) ondernemersgeest Oss. Deze zijn in de visie doorvertaald naar 4 integrale kernambities voor Oss richting 2040:

1. toekomstbestendige verstedelijking en vitale kernen;
2. een gezonde, veilige en groene leefomgeving;
3. energieneutraal, circulair en klimaatbestendig Oss in 2050;
4. ondernemend en uitnodigend Oss.

Aan de hand van de visiekaart laat de gemeente zien welke koers zij inzet en welke ontwikkelingen op welke locaties vorm krijgen, waarbij ieder gebied zijn eigen accent en tempo kent.



Visiekaart

De kernambities zijn nader uitgewerkt en vervolgens doorvertaald in een gebiedsgerichte uitwerking, gelijk aan de eerdere bouwstenen, te weten: het stedelijk gebied Oss-Berghem, het buitengebied en de stadjes en kernen.

De omgevingsvisie geeft niet alleen de koers en ambities van de gemeente weer, maar is ook een uitnodiging aan de inwoners en ondernemers, initiatiefnemers, en samenwerkingspartners om samen te werken aan de toekomst van de leefomgeving.

Het project in kwestie is gelegen binnen het stedelijk gebied Oss-Berghem en meer specifiek in de Spoorzone (heldergeel gekleurd gebied op Visiekaart). De toekomstvisie van dit gebied betreft het ontwikkelen tot hoogstedelijk en levendig woon- en werkgebied.



Deelgebied Spoorzone

De gemeente Oss staat voor een schaalsprong met betrekking tot verstedelijking. Oss zet in op transformatie van dit gebied naar een hoogstedelijk woon- werkmilieu dat daarnaast bijdraagt aan de mobiliteitsopgave in de stad. Hier liggen kansen de ruimte in de spoorzone (het stedelijk gebied rondom het spoor) en het centrum anders te benutten: met meer ruimte voor fietsers en voetgangers in groene, hoogwaardige openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat. Door de ontwikkeling van de Spoorzone in Oss komt er een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu in de stad bij om in te wonen en een toekomstbestendige ontwikkeling van het stadshart en stationsgebied met oog voor gezondheid. Oss vormt zo een aantrekkelijke stedelijke hub tussen Den Bosch en Nijmegen.

<u>Toetsing</u>

Dit project dat ziet op de toevoeging van circa 72 woningen in de vorm van appartementen met een levendige plint ter plaatse van een voormalig kantoorgebouw, draagt bij aan de ontwikkeling van de spoorzone tot hoogstedelijk, levendig en aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. Dit project ziet op de realisatie van een fijn gebouw in een parkachtige setting met een focus op verblijfskwaliteit, vergroening en biodiversiteit.

<u>Conclusie</u>

Gelet op het voorgaande is het project in lijn met de Omgevingsvisie Oss 2040.

5.4.2 Woonbeleid

In Oss is in de afgelopen jaren veel beleid vastgesteld op het gebied van wonen. Dit komt voort uit de Woonvisie Oss 2020 en de Woonagenda Oss 2022-2024, daar is de ambitie vastgelegd om te werken aan Oss als complete woongemeente, met een comfortabele woningvoorraad, waarmee Oss een (t)huis voor alle inwoners biedt en tegelijkertijd de (regionale) woonfunctie van Oss verder versterken. Het speerpunt van dit beleid is om mensen die willen starten met hun wooncarrière de kans te bieden op een passende en betaalbare woning en om doorstroming te bevorderen. Daarvoor weegt en bewaakt de gemeente Oss continu de kwaliteit, betaalbaarheid en haalbaarheid van woningbouwprojecten. Daarom is in de Woonagenda de volgende segmentverdeling afgesproken voor het totale woningbouwprogramma: 30% sociale huur, 10% middeldure huur, 40% koop tot NHG en 20% overig.

Het woonbeleid zet met name in op het bouwen voor diverse doelgroepen: starters, senioren en kleinere huishoudens. Om dit te kunnen doen, zet de gemeente Oss vanuit de Woonagenda in op realisatie van de afspraken uit de Regionale Woondeal. Voor Oss betekent dat een toevoeging van 5.200 woningen aan de woningvoorraad. Ook gaat de gemeente de spoorzone van Oss verder verstedelijken en zet in op het realiseren en behouden van (koop)woningen voor kleine huishouden. Dit doet de gemeente door bij huurwoningen een instandhoudingstermijn af te spreken en voor koopwoningen zoekt naar een methode om woningen in prijsklassen beschikbaar te houden voor inkomensgroepen. Hiervoor is in 2022 de opkoopbescherming ingevoerd in vijf Osse wijken. Ook wordt er gezocht naar innovatieve woonvormen en/of financieringsconstructies om deze doelgroepen van het woonbeleid beter te faciliteren.

Om bij te dragen aan de ambitie van Oss als complete woongemeente, zijn in het afgelopen jaar onder andere het CPO-beleid, het beleid voor mantelwonen en de Woonzorgvisie vastgesteld. Met woningbouw willen we komen tot realisatie van de uitgangspunten uit deze beleidsstukken. Ook is er een beleidskader centrale huisvesting internationale werknemers vastgesteld om voor internationale werknemers een fatsoenlijke woonomgeving te realiseren en de leefbaarheid in de Osse wijken te bevorderen. Tot slot is gestart met het opstellen van nieuwe Meerjarige Prestatieafspraken met de woningcorporaties (BrabantWonen en Mooiland) en worden er beleidsregels voor woningsplitsing opgesteld. Dit zijn kwalitatieve aanvullingen op de ambitie, zodat steeds meer mensen een (t)huis in Oss kunnen vinden die past bij hun woonwensen.

In de Woonagenda Oss 2025-2027 wordt aan de Raadhuislaan gerefereerd als ontwikkellocatie voor woningen met voorzieningen in de plint aan een statige laan, op loopafstand tot het stadscentrum en station Oss. Accenten zijn vooral aan te brengen voor huisvesting van ouderen, jongeren en stellen met een hoger inkomen die bewust kiezen voor een stedelijke woonomgeving. Het woningtype zal in dit gebied volledig bestaan uit appartementen.

Richtinggevende woningprogramma	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal
Amsteleind	800	1.200	1.000	**3.000**
Euterpepark	1.000	1.000	500	**2.500**
Raadhuislaan	200	400	200	**800**
Weth. Van Eschstraat (incl. Golfbad)	-	800	400	**1.200**
Schadewijk	200	200	200	**600**
Totaal	**2.200**	**3.600**	**2.300**	**8.100**

Het woonprogramma voor het Raadhuiskwartier (ad 800 woningen) bestaat per saldo voor 20% uit sociale huur, 20% middenhuur, 20 betaalbare koop en 30% dure huur en koop.

Toetsing

Voor het Raadhuiskwartier is in het omgevingsprogramma een woningbouwprogramma vastgesteld op gebiedsniveau voor circa 800 woningen, met een verdeling van 20% sociale huur, 20% middenhuur, 20% betaalbare koop en 40% woningen in het dure segment. Voor Raadhuislaan Zuid wordt daarbij gestuurd op circa 60% betaalbare woningen en 40% dure woningen, waarbij binnen de betaalbare categorie indicatief wordt uitgegaan van circa 25% middenhuur en 35% betaalbare koop.

Het omgevingsprogramma biedt ruimte om deze segmenten gebiedsbreed over verschillende deelprojecten te verdelen. In overleg met de gemeente Oss zijn daarom maatwerkafspraken gemaakt over de invulling van het woningprogramma voor de herontwikkeling van de voormalige Rabobanklocatie (Raadhuislaan 26), waarbij het programma over fase 1 en fase 2 gezamenlijk wordt gerealiseerd.

In fase 1 (transformatie van het bestaande Rabobankgebouw) worden 42 betaalbare koopwoningen, 30 woningen in het dure segment en circa 200 m² commerciële ruimte gerealiseerd. De doelgroep bestaat uit met name één en twee persoons huishoudens; starters en senioren. Door de bestaande draagstructuur, de positionering van de ontsluitingen en de beperkte flexibiliteit van de bestaande plattegronden is het realiseren van een volledig gedifferentieerd woningprogramma binnen het bestaande gebouw niet doelmatig mogelijk.

In fase 1 wordt hierdoor meer betaalbare koop gerealiseerd dan indicatief in het gebiedsprogramma is voorzien. De resterende programmatische opgave wordt ingevuld in fase 2, waar een groter aandeel middenhuurwoningen kan worden gerealiseerd. Over de borging van deze programmatische verdeling zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, waarbij is geborgd dat deze opgave wordt gerealiseerd ongeacht of fase 2 door initiatiefnemer zelf of door een andere ontwikkelende partij wordt uitgevoerd.

Binnen het woningprogramma worden vier woningen gerealiseerd met een gebruiksoppervlak van 50 m² of kleiner. Dit beperkte aantal vloeit voort uit de transformatie van het bestaande Rabobankgebouw, waarbij de bestaande constructieve stramienen de indelingsvrijheid beperken. De woningen dragen bij aan differentiatie in het woningaanbod en maken het mogelijk ook woningen in een lagere prijsklasse aan te bieden. Gezien de centrale ligging nabij het station, voorzieningen en het stadscentrum zijn compacte stedelijke woningen hier

passend. Waar mogelijk worden individuele buitenruimtes gerealiseerd; aanvullend is een ruime collectieve daktuin voorzien voor verblijf en ontmoeting.

De ontwikkeling sluit inhoudelijk en kwantitatief aan op de woningbehoefte van Oss en specifiek het stedelijk gebied Oss-Berghem, waar een groeiende vraag bestaat naar compacte appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, starters en senioren.

Vanuit de bredere gebiedsontwikkeling draagt de toevoeging van 72 woningen aan de Raadhuislaan 26 dus niet alleen bij aan de lokale woningvraag, maar vormt zij ook een logisch en consistent onderdeel binnen de programmatische en kwalitatieve afspraken voor het hele Raadhuiskwartier. Hierdoor sluit het initiatief naadloos aan op de Woonagenda van provincie, regio en gemeente Oss én op de gebiedsbrede ambitie om een gevarieerd, betaalbaar en toekomstbestendig woonmilieu in de Spoorzone te realiseren.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is dit project passend binnen het gemeentelijk woonbeleid.

5.4.3 Klimaatadaptatie en energie

Klimaat adaptatie
Door klimaatverandering neemt de kans op schade door wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte toe. Dat levert risico's op voor de economie, voor onze gezondheid, voor de natuur en voor onze veiligheid. Het is belangrijk dat we ons wapenen tegen deze risico's.

Maatregelen die erop gericht zijn om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen vatten we samen onder het begrip 'klimaatadaptatie'. Door te investeren in klimaatadaptatie willen we dat wonen, werken en recreëren in de gemeente Oss voor iedereen veilig, leefbaar en aantrekkelijk blijft. Dat maakt de gemeente Oss, met andere woorden, klimaatrobuust.

In september 2023 is de koersnota Klimaatadaptatie vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. Deze is te vinden via de website van de gemeente, of deze link: https://www.oss.nl/to2/Klimaatadaptatie-Koersnota.htm. In de koersnota staat de ambitie voor klimaatadaptatie: in 2050 wil Oss een klimaatrobuuste en biodiverse gemeente zijn. Daarvoor zijn doelen opgesteld op het gebied van 1. water, 2. verkoeling en 3. robuuste ecosystemen:

1. **Water**

Oss wil beschermd zijn tegen overstromingen vanuit de Maas door te voldoen aan landelijke normen voor hoogwaterveiligheid en bijvoorbeeld mee te werken aan dijkverbeteringen in de gemeente.
Oss wil klaar zijn voor hevige regen. Concreet betekent dat de gemeente overlast wil beperken en schade aan huizen en wegen wil voorkomen bij een regenbui die één keer per 100 jaar valt.
Grip op droogte: de gemeente werkt met waterschap en provincie aan het aanvullen van het grondwater waar mogelijk en wil schade aan vitale en kwetsbare infrastructuur voorkomen in een droge zomer zoals in 2018 (300 mm neerslagtekort).

2. Verkoeling

Op een hete dag voorkomen van schade aan vitale en kwetsbare infrastructuur en kunnen inwoners verkoeling vinden. Daarbij zijn kwetsbare groepen zoals ouderen belangrijk, en ook plekken waar mensen last krijgen van hitte, zoals belangrijke langzaam verkeersroutes.

3. Robuuste ecosystemen

In 2050 zijn groenblauwe structuren in de stad verbonden met elkaar en met die in het buitengebied voor zowel mens als dier. En is de soortenrijkdom in Oss niet verder afgenomen maar juist versterkt.

De gemeente Oss werkt aan deze doelen middels een integrale aanpak; kiezen waar mogelijk voor natuurlijk meebewegen boven technisch oplossen; en doet het samen met inwoners en bedrijven.

Een belangrijke stap is het ontwikkelen van een in navolging op de landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Daarmee kunnen we zorgen dat onze plannen daadwerkelijk bijdragen aan de doelen voor klimaatadaptatie.

1. Voor projecten in een gebiedsontwikkeling wordt eerst beoordeeld of binnen de projectgrenzen voldaan kan worden aan de criteria van de Osse Maatlat. Dit moet onderbouwd worden door de initiatiefnemer. De gemeente zal deze onderbouwing beoordelen.
2. Indien een project in de gebiedsontwikkeling aantoonbaar niet haalbaar is, is compensatie binnen de gebiedsontwikkeling mogelijk. Hiertoe wordt een groencompensatieplan ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.
3. Indien directe compensatie genoemd onder 2 in de gebiedsontwikkeling aantoonbaar niet haalbaar is, is financiële compensatie mogelijk. Met deze financiële compensatie wordt het groen als onderdeel van de gebiedsontwikkeling gerealiseerd.

Landelijke wetgeving die hier mee samenhangt:
<u>De Waterwet</u>, geeft gemeentes de zorgplicht voor:
- inzameling van stedelijk afvalwater;
- hemelwater grondwater (overlast door te hoge of te lage grondwaterstand).

<u>De Deltawet</u>, met daar uit voortvloeiend Deltaprogramma en Deltaplannen:
- Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA).
- Deltaplan Hoogwaterveiligheid, Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP).

Maar ook nationale beleidsontwikkeling is belangrijk, zoals omschreven in de kamerbrief Water en bodem sturend (2022), de Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (2023) en het Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving (2024).

Provinciaal beleid dat van belang is staat bijvoorbeeld in de Brabantse Omgevingsvisie (2018), in het grondwaterconvenant (2021) en het ruimtelijk voorstel (2023).

<u>Energie</u>

In 2016 hebben 197 landen het Parijs Akkoord uit 2015 ondertekend. Het hoofddoel is het beperken van de

opwarming van de aarde tot 1,5 graad, en maximaal 2 graden. Een belangrijke afspraak om dat doel te bereiken, is het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen, zoals CO_2. Er is in het Parijs Akkoord afgesproken dat de CO_2 uitstoot 49% omlaag moet in 2030 ten opzichte van 1990 en een CO_2 reductie van 95% in 2050. Als reactie daarop is er Europees en nationaal beleid gemaakt, dat steeds aangescherpt wordt om zicht te blijven houden op de maximaal 2 graden opwarming van de aarde. Het beperken van het CO_2 uitstoot is door de Europese Commissie daarom bijgesteld naar 55% in 2030, ook bekend als de Green Deal fit for 55. Het Parijsakkoord is in Nederland vertaald in het nationale Klimaatakkoord, dat in 2019 is ondertekend. Daarin zijn maatregelen en afspraken vastgelegd tussen bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden hoe Nederland gaat voldoen aan het Parijs Akkoord. Dit is vertaald in een totale, inmiddels bijgestelde, opgave van 60% CO_2-reductie. Die overkoepelende opgave is vervolgens onderverdeeld in opgaven voor vijf sectoren: Elektriciteit, Industrie, Gebouwde omgeving, Mobiliteit en Landbouw en landgebruik.

Vanuit het Rijk krijgen de gemeentes de verantwoordelijkheid om regie te nemen op het gebied van energievoorziening voor de sectoren Gebouwde omgeving en Elektriciteit. Deze regierol krijgen gemeentes om te sturen op klimaatneutraliteit en een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050. Gemeentes krijgen die rol en bijbehorende bevoegdheden via wijzigende én nieuwe wet- en regelgeving, zoals de Wet Collectieve Warmtevoorziening (WCW) en de Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie (WGIW) en via nieuwe Rijksprogramma's, zoals de het Nationaal Isolatie Programma (NIP), Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW) en de Regionale Energie Strategie (RES). Ook vindt er doorwerking plaats via de nieuwe omgevingswet. Daarnaast worden lokale overheden medeverantwoordelijk, samen met de provincie en de regionale netbeheerder, voor het regionale energiesysteem via programma's zoals het provinciale meerjarenprogramma infrastructuur energie en klimaat (pMIEK) en de provinciale Energievisie.

Oss volgt de Nationale lijn om klimaatneutraal te worden in 2050. Daarvoor is het nodig dat er gekeken wordt naar energiesystemen als geheel en de aandacht richten op de energiebronnen, de benodigde infrastructuur en wat er achter de voordeur gebeurd qua afname en teruglevering. Dit betekent concreet dat er aandacht besteed wordt aan de volgende onderdelen:

- energiebesparing voor de gebouwde omgeving (verlichting, apparaten, verwarmen);
- opwek van hernieuwbare warmte voor de gebouwde omgeving;
- hernieuwbare elektriciteitsopwekking tot 2030 in kader van de RES-doelstelling en na 2030 ten behoeve van de gebouwde omgeving en de balans op het elektriciteitsnetwerk (opwek en afname dicht bij elkaar brengen);
- de energie-infrastructuur om dit mogelijk te maken;
- opslag en conversie van warmte en elektriciteit om dit mogelijk te maken.

Toetsing

Osse Maatlat

Hoewel nog niet alle onderdelen gedetailleerd zijn uitgewerkt, is in deze fase reeds voldoende geborgd dat het initiatief in lijn is met de doelstellingen van de Osse Maatlat die criteria bevat voor een klimaatadaptieve, biodiverse en toekomstbestendige inrichting. Het initiatief voldoet daar in hoofdlijnen aan.

Voor wateroverlast en waterhuishouding is gekozen voor een blauw-groen dak met functionele retentie en

vertraagde afvoer, waarbij het dak als buffer fungeert en piekafvoeren naar het stelsel worden afgevlakt. De totale waterbergingsopgave is richtinggevend vertaald naar een retentievolume dat aansluit op een neerslagsom van ten minste 25 millimeter op het toekomstig verhard oppervlak. In combinatie met de afname van het verhard oppervlak op maaiveld, de scheiding tussen hemelwater en droogweerafvoer, het voorkomen van uitlogende materialen en het vastleggen van beheer en onderhoud van de retentielaag en beplanting, voldoet het ontwerp op hoofdlijnen aan de maatlatdoelen.

De definitieve hydraulische berekening, inclusief noodafvoer en overloopscenario's voor buien met verschillende herhalingstijden, wordt bij het definitieve ontwerp toegevoegd.

Met betrekking tot droogte en sponswerking is voorzien in een samenspel van infiltrerende daktuin, groene patio en doorlatend maaiveldgroen. De sponsfunctie wordt hiermee vergroot en de verdamping bevorderd. De uiteindelijke prestaties zijn afhankelijk van substraatdiktes, wortelruimte, doorwortelbare zones en een soortenpalet dat aantoonbaar bestand is tegen langdurige droogte en hitte. Deze specificaties, inclusief de irrigatiestrategie voor extreme situaties, worden in het beplantingsplan uitgewerkt. Op dit thema luidt het oordeel voorwaardelijk, met de nadruk dat de inpassing technisch haalbaar en functioneel is.

Voor hittestress zet het ontwerp in op substantiële vergroening en een parkachtige inrichting die verblijfscomfort centraal stelt. De daktuin, de patio en het extra groen op maaiveld leveren, samen met lichtkleurige en reflectieve materialen waar passend, een merkbare tempering van oppervlaktetemperaturen en een verbetering van het thermisch comfort. Daarmee voldoet het ontwerp op hoofdlijnen aan de maatlatdoelen voor hitte.

Ten aanzien van biodiversiteit en natuurinclusief bouwen vergroot het plan de variatie in leefgebied door een combinatie van structuurrijk groen op dak en maaiveld, een groene patio en het toepassen van inheemse, bloemrijke soorten. De natuurinclusieve voorzieningen, zoals nest- en verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen, worden afgestemd op de ecologische onderzoeken en in een afzonderlijk natuurinclusief plan uitgewerkt, inclusief aantallen, posities en beheer. Het beheer is pesticidevrij en gericht op het behouden van bloeirijke structuren in het groeiseizoen. Op dit thema voldoet het ontwerp op hoofdlijnen, met de afspraak dat aantallen en beheerfrequenties planvast worden gespecificeerd.

Voor bodemdaling en bodemfunctie is de locatie binnenstedelijk van aard, zonder indicaties voor zettingsgevoelige veenpakketten. De watermaatregelen zijn primair op dak en bovengrond georiënteerd, waardoor de infiltratiedruk op eventueel minder draagkrachtige lagen beperkt blijft. In de uitwerking vindt, waar nodig, afstemming plaats tussen hydrologisch ontwerp en geotechnische randvoorwaarden, zodat infiltratie en draagkracht in balans zijn. Het oordeel op dit thema is dat het ontwerp voldoet.

Voor de gevolgbeperking bij overstromingen is het ontwerp waterrobuust opgezet door verhoogde peilen en drempels toe te passen en cruciale technische installaties op hoogte te positioneren. Het dakretentiesysteem draagt bij aan vertraagde afvoer en tijdelijke berging. In de technische uitwerking worden de posities van terugslagvoorzieningen, noodafvoeren en eventuele aanvullende drempels nader vastgelegd, zodat functionaliteit en herstelbaarheid bij incidenten zijn geborgd. Op dit thema voldoet het ontwerp op hoofdlijnen.

Op het thema duurzaamheid en energie wordt het gebouw volledig gasloos gerealiseerd. De toepassing van een collectieve of individuele warmtepompinstallatie volgt uit de nadere uitwerking van het energieconcept in de vervolgfase, waarin tevens de energieprestatieberekeningen worden opgesteld. De ombouw wordt voorzien van een groen dak, dat tegelijkertijd fungeert als waterbuffer, isolerend element en biodiversiteitsdrager, en dat bijdraagt aan hittestressreductie. De integrale benadering van energie, klimaat en groen past binnen het systeemdenken dat de maatlat voorschrijft.

Ten aanzien van mobiliteit en parkeren sluit het project aan bij de maatlatambities door parkeren volledig op eigen terrein op te lossen. Hierdoor wordt geen extra druk op de openbare ruimte gelegd en blijft ruimte beschikbaar voor groen, voetgangers en fietsers. Fietsparkeren wordt inpandig en op maaiveld gerealiseerd, waardoor duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd en het totale mobiliteitssysteem toekomstbestendig wordt ingericht.

Met betrekking tot geluid en trillingen, met name vanwege de nabijgelegen spoorlijn, is de maatlat duidelijk dat een gezonde en veilige leefomgeving voorop moet staan. Daarom zal in de bouwkundige en constructieve uitwerking worden gezorgd voor gevels, vloeren en aansluitdetails die voldoen aan de geldende geluids- en trillingseisen. In de vervolgfase worden daarvoor specifieke berekeningen, maatregelen en detailontwerpen opgesteld en geborgd. Deze aanpak past binnen het maatlatprincipe dat technische randvoorwaarden een integraal onderdeel vormen van een toekomstbestendige leefomgeving.

Procedureel
De voorliggende motivering ziet op het planologisch basisbesluit met als doel het planologisch vastleggen van het programma en het bouwvolume, waarbij de exacte uitwerking en detaillering van het plan in latere fasen zal plaatsvinden.

De Osse Maatlat zal door de raad van de gemeente Oss worden vastgesteld als beleidsinstrument om ambities op het gebied van onder meer duurzaamheid, klimaatadaptatie, mobiliteit en leefkwaliteit te borgen. De maatlat bevat echter in belangrijke mate uitwerkingsgerichte en technische criteria, die zich primair lenen voor toetsing in latere plan- en uitvoeringsfasen.

Gelet op:
- het globale karakter van het planologisch basisbesluit,
- het feit dat uitsluitend programma en volume planologisch worden vastgelegd,
- en het ontbreken van een definitief uitgewerkt bouw- en inrichtingsplan,

is een volledige en integrale toetsing aan alle onderdelen van de Osse Maatlat in deze fase niet passend. Toepassing van de maatlat wordt daarom gefaseerd vormgegeven.
Dit betekent dat in deze eerste fase wordt beoordeeld of het initiatief aannemelijk maakt dat aan de doelstellingen van de Osse Maatlat kan en zal worden voldaan, terwijl de concrete invulling en toetsing plaatsvindt in latere fasen.

Voor zover onderdelen van de Osse Maatlat in deze fase nog niet volledig toetsbaar zijn, is sprake van een gerechtvaardigde afwijking dan wel een terughoudende toepassing van het beleid, op grond van:
- artikel 4:84 Awb (inherente afwijkingsbevoegdheid), omdat strikte toepassing in deze fase zou leiden tot

onevenredige en premature eisen;
- artikel 3:4 Awb (evenredigheidsbeginsel), nu de nadelige gevolgen van volledige toepassing niet in verhouding staan tot het doel van het planologisch basisbesluit;
- de Omgevingswet, die nadrukkelijk ruimte biedt voor gefaseerde besluitvorming en integrale afweging.

Borging
Om te waarborgen dat de Osse Maatlat daadwerkelijk wordt betrokken bij de verdere besluitvorming, wordt in de omgevingsvergunning een juridisch afdwingbare voorwaarde opgenomen.

Deze borging vindt plaats door middel van een vergunningsvoorwaarde (artikel 5.34 Omgevingswet), waarmee wordt bepaald dat bij de aanvraag voor stap 2 aantoonbaar wordt getoetst aan de voorwaarden uit de (concept) Osse Maatlat, met dien verstande dat op gebiedsontwikkelingsniveau een nadere integrale uitwerking wordt opgesteld en dat deze uitwerking het toetsingskader vormt voor stap 2, inclusief de (concept) Osse Maatlat.

Energie
Het bestaande gebouw beschikt over een intacte grootverbruikaansluiting voor elektra. De beschikbare elektrische capaciteit is reeds afgestemd met de gemeente. De gemeente coördineert hierbij het overleg met de netbeheerder.

Op basis van de huidige inzichten vormt netcongestie vooralsnog geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en de aansluiting van de woningen op het elektriciteitsnet.

De woningen worden verder aardgasvrij ontwikkeld. Het uitgangspunt is verwarming en warm tapwater via een (collectief) warmtepompsysteem. De bestaande gasaansluiting wordt daarmee niet meer benut voor het woonprogramma.

Een ander belangrijk duurzaamheidsaspect van het plan is het behoud en hergebruik van het bestaande betonnen casco en de kelder, wat leidt tot een significante reductie van materiaalgebruik en CO_2-uitstoot.

De toepassing van PV-panelen is tot slot een expliciete ambitie, maar bevindt zich op dit moment nog in de verkenningsfase en is nog niet concreet uitgewerkt.

Conclusie
Gelet op het voorgaande vormen de aspecten 'Klimaatadaptatie' en 'Energie' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5.4.4 Groen
Algemeen

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

Beleidsnota Bijzonder waardevolle bomen

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

Notitie 'Groen in ruimtelijke plannen'

De notitie 'Groen in ruimtelijke plannen' in Oss is een document dat handvatten biedt voor het omgaan met de ruimtelijke effecten van nieuwe ruimtelijke plannen op bestaand groen in de gemeente. Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van een aangenomen motie en bevat onder andere een inventarisatie van bijzonder waardevolle bomen.

Toetsing

Het projectgebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. In de nieuwe situatie wordt het dakoppervlak van het basement met een oppervlakte van 1.206 m^2 uitgevoerd als groen dak.

Dit project voorziet in de toevoeging van groen in de vorm van:

- een daktuin bovenop de derde verdieping (ad circa 900 m^2);
- een patio;
- groene inrichting op maaiveld (open en doorwaadbaar; parkachtig).

Binnen het projectgebied zijn geen bomen aanwezig. Aan de hand van de kaart behorende bij de nota “Bijzondere bomen in Oss 2018” is nagegaan of nabij het projectgebied sprake is van waardevolle bomen. Dit is niet het geval.



Uitsnede kaart behorende bij de Nota "Bijzondere bomen in Oss 2018" (projectgebied aangeduid met rode cirkel, bijzondere bomen aangeduid met rode sterretjes)

Conclusie
Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Groen' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5.4.5 Integrale gebiedsvisie Raadhuiskwartier

Het Raadhuiskwartier in Oss is onderdeel van de bredere Spoorzone-ontwikkeling. Het gebied transformeert van een voormalig kantorengebied naar een stedelijke woonomgeving. De visie richt zich op het creëren van een hoogwaardig, groen en toekomstbestendig woon- en verblijfsgebied.

Belangrijke punten uit de gebiedsontwikkeling zijn:

- Woningbouw: er worden maximaal circa 800 appartementen gerealiseerd in diverse projecten langs de Raadhuislaan, waaronder herontwikkeling van voormalige kantoorlocaties en culturele functies.
- Functiemenging: naast wonen blijven cultuur en zorg belangrijke functies, waaronder de vernieuwbouw van theater De Lievekamp.
- Duurzaamheid & circulariteit: hergebruik van bestaande gebouwen (zoals het Rabo-kantoor en het Zuiderstrandtheater) en mogelijke houtbouw maken circulariteit tot een leidend thema.
- Mobiliteit & parkeren: maaiveldparkeren wordt vervangen door een gebouwde parkeervoorziening; daarnaast komt er een tijdelijke parkeervoorziening tijdens de fasering.
- Kwaliteit openbare ruimte: het gebied wordt ingericht als een groene, aantrekkelijke en veilige woonomgeving, met een hoge verblijfskwaliteit en ruimte voor langzaam verkeer.

<u>Toetsing</u>
De transformatie en uitbreiding van het voormalig Rabobankkantoor aan de Raadhuislaan 26 past goed binnen de kaders van de integrale gebiedsvisie voor het Raadhuiskwartier en de bredere gebiedsontwikkeling Raadhuislaan-Zuid.

De gebiedsvisie stuurt op het realiseren van een hoogwaardig stedelijk woonmilieu binnen de Spoorzone, waarin ruim 800 nieuwe woningen worden ontwikkeld en waarin functies zoals cultuur, zorg en kleinschalige voorzieningen worden verweven. Het project op de Rabo-locatie levert hieraan een directe bijdrage door 72 woningen te realiseren binnen de bestaande gebouwstructuur, waarmee het aansluit bij de ambitie om te verdichten op strategische plekken langs de Raadhuislaan.

De keuze om de iconische toren in vorm te behouden sluit bovendien aan bij het streven om karakteristieke elementen te respecteren en zo de identiteit van het gebied te versterken.

Binnen het programma vormt circa zestig procent van de woningen betaalbare koop- of huurwoningen, wat aansluit bij de wens om een gedifferentieerd en toegankelijk woningaanbod te realiseren in de Spoorzone.

Het gemengde programma in de plint, bestaande uit mogelijkheden voor onder meer dienstverlening, zorg, kleinschalige horeca, lichte kantoorfuncties, sport/studio's en buurtgerichte detailhandel, past volledig binnen de visie om het gebied levendig en functioneel gemengd te maken. Reguliere detailhandel is uitgesloten, wat in

lijn is met de gebiedsambitie om vooral kleinschalige, buurtgerichte voorzieningen toe te voegen die de woonkwaliteit ondersteunen zonder te concurreren met bestaande winkelstructuren.

Het groene dak van de ombouw (basement) draagt bij aan de duurzaamheids- en klimaatopgaven binnen de Spoorzone, waar vergroening en waterberging belangrijke thema's zijn.

De gebiedsvisie benadrukt daarnaast dat het parkeren binnen Raadhuislaan-Zuid integraal en toekomstbestendig moet worden benaderd, mede vanwege de beperkte ruimte en de afhankelijkheid van verschillende projecten van dezelfde parkeerstructuur. Dat deze ontwikkeling het parkeren volledig op eigen terrein oplost, zowel deels in de bestaande ondergrondse garage als op maaiveld dat later eveneens ondergronds wordt opgelost, sluit daarom zeer goed aan bij de kaders. Hiermee voorkomt het project extra druk op de schaarse tijdelijke parkeerruimte en draagt het bij aan de gebiedsbrede ambitie om maaiveld op termijn vrij te spelen voor een groene, hoogwaardige openbare ruimte.

Daarmee voldoet het plan op essentiële onderdelen (ruimtelijke kwaliteit, behoud van identiteit, verdichting, betaalbaarheid, functiemenging, duurzaamheid en parkeerstrategie) aan de uitgangspunten van de integrale gebiedsvisie en vormt het een voorbeeld van toekomstbestendige gebiedsontwikkeling binnen het Raadhuiskwartier.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is het project in lijn met de Integrale gebiedsvisie Raadhuiskwartier.

5.4.6 Stedenbouwkunde en beeldkwaliteit

De Raadhuislaan e.o. is een van de belangrijkste ontwikkellocaties binnen de spoorzone van Oss. Gelegen nabij het centraal station en het stadscentrum en met veel kansen voor serieuze verstedelijking is het een gouden locatie om de stad een enorme impuls te geven. In 2013 was de grote leegstand van vele kantoren al aanleiding voor het opstellen van de visie 'Oss Avenue, receptenboek voor een vitale toekomst van de Raadhuislaan'. Sindsdien zijn vele initiatieven tot ontwikkeling gekomen, variërend van herbestemming van vastgoed tot integrale herontwikkeling. De vernieuwing van het gemeentehuis en Museum Jan Cunen en herbestemming van een kantoor tot wooncomplex De Heer van Oss zijn de eerste stappen in de vernieuwing van dit gebied geweest.

Met aankoop en herontwikkeling van het voormalige belastingkantoor is een schaalsprong gemaakt. Het Ontwikkelplan Raadhuiskwartier Oss dat door Lister is opgesteld voor deze locatie is de belofte voor een hoogwaardige stedelijke toekomst voor het gebied met ruimte voor wonen en werken. Hierin zaten naast woningbouw de plannen voor de herontwikkeling van de Lievekamp. Allemaal initiatieven die het gebied transformeren naar een kwalitatief hoogwaardig stedelijk milieu. Recent is daar de toekomstige herontwikkeling van de Rabobank bijgekomen en wordt er gestudeerd op een integrale parkeeroplossing voor het gebied.

Voor het gebied is een Omgevingsprogramma in voorbereiding. 'Verdichten, Verblijven, Vergroenen' is daarbij het uitgangspunt. In dit Omgevingsprogramma voor de Raadhuislaan worden de ruimtelijke en programmatische kaders voor de integrale ontwikkeling van het gebied geschetst en zijn de kaders voor Beelkwaliteit op hoofdlijnen bepaald. De visie vormt straks de basis voor de verdere planologische en juridische uitwerking en is nu het toetskader voor de RABO-ontwikkeling.

Als je nu door het gebied loopt is de Raadhuislaan een sterke drager. De brede groene laan met prachtige volgroeide bomen geeft de plek karakter. Oss kent veel van dergelijke brede lanen, maar juist op deze plek, met een gemengd programma, georiënteerd op de laan, ervaar je dit als een hoogwaardige kwaliteit. De verkeersintensiteit en inrichting maken dat de laan vooral het karakter heeft als verkeersader. De verblijfskwaliteit rond de laan is beperkt. Wat ook direct opvalt is het verschil in karakter tussen de Noord- en de Zuidwand.

De Zuidwand is vanuit de historie de plek met bijzondere gebouwen (Gemeentehuis, Rabobank, De Lievekamp) elk in een eigen karakteristieke architectuur, die min of meer vrij, in een parkachtige omgeving staan. Het gebied erachter is vooral een groot openbaar parkeerterrein. Dit voelt aan als de achterkant van Oss. Een aantal van de gebouwen heeft hier ook duidelijk de minder aantrekkelijke functies gepositioneerd.

De Rabobank is in 2024 aangekocht door de Stein en Puyck. Voor het voormalige kantoorgebouw is een voorstel ontwikkeld voor transformatie, uitbreiding en nieuwbouw met het doel hier woningbouw te realiseren.

Het gebied Raadhuislaan is aangewezen als gebied voor verdichting. Door de toevoeging van woningen wordt aan een belangrijke behoefte in de stad voldaan. In het Omgevingsprogramma wordt ruimte geboden aan bestaande initiatieven. Het is ook een visie waarin verder vooruit wordt gekeken en op plekken ruimte wordt geboden, die nu nog niet aan de orde is. Voor de verschillende plandelen worden hier de ruimtelijke kaders voor ontwikkeling aangegeven.

In overleg met de initiatiefnemers is een nieuwe schematische planopzet voor het hele gebied bepaald. Hier zijn de kaders/enveloppen voor de verschillende ontwikkelingen opnieuw bepaald en is de hoofdstructuur van ontsluiting vastgelegd.

De Zuidkant van de Raadhuislaan kent op dit moment al een structuur van losse gebouwen met een karakteristieke stedelijke functie (Museum, Raadhuis, Theater) en een eigen architectuur. Dit karakter wordt in het Omgevingsprogramma versterkt. Architecten worden uitgedaagd om hier eigenwijze gebouwen te maken. Gebouwen vragen om een hoogwaardige architectuur in een uitgesproken detaillering. Er is ruimte om op plekken de hoogte in te gaan. De gebouwen manifesteren zich als vrijstaande sculpturen, los in het groen. Wandwerking wordt hier vermeden. Architectonisch geen strenge regels of kaders. De gebouwen zijn in architectuur maximaal verschillend; het park verbindt deze gebouwen.

De kaders voor de herontwikkeling van de Rabo-locatie zijn beschreven in het Omgevingsprogramma. De ontwikkeling bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft de herontwikkeling van het bestaande RABO gebouw. Het tweede deel betreft een nieuwe ontwikkeling tussen het RABO gebouw en de Lievenkamp, gedeeltelijk op de bestaande Muzelinck-locatie. In de eindsituatie zullen beide ontwikkelingen zich manifesteren als één project. Hierdoor wordt de ontwikkelingen compacter, zodat er meer parkruimte overblijft. Het wordt op deze manier ook mogelijk om op termijn ondergrondse parkeerfaciliteiten te koppelen zodat de verkeersimpact in het gebied beperkter wordt.

Voor de RABO locatie wordt in het Omgevingsprogramma ruimte geboden voor optopping van het bestaande

kantoorgebouw met drie bouwlagen en de transformatie naar woningbouw. Daarnaast wordt er ruimte geboden voor de ontwikkeling van een onderbouw met woningbouw. De voorgevelrooilijn verspringt enigszins ten opzichte van de omliggende bebouwing om het zelfstandige karakter van de ontwikkeling te benadrukken.

Kaders Beeldkwaliteit
In het Omgevingsprogramma worden ook kaders meegegeven voor de beeldkwaliteit van het plan. Architecten worden uitgedaagd om het karakter van de Zuidwand, met een structuur van losse gebouwen in het groen, te versterken. Gebouwen vragen om een hoogwaardige architectuur in een uitgesproken detaillering. Gebouwen manifesteren zich als vrijstaande sculpturen, los in het groen.

Typologie:
- alzijdige gebouwen met een sterke eigen identiteit;
- vrijheid in hoogte en contour.

Plinten:
- maximale transparantie;
- hoogwaardig en interactief programma in de plint
- bergingen, techniek, trafo's etc hoogwaardig vormgeven en inpandig oplossen;
- gebouwen staan rondom in het park (groen tot aan de gevel)
- buitenruimte buiten de plint niet privatiseren.

Architectuur en sfeer:
- modern, eigentijds, experimenteel;
- sterke eigen identiteit, expressief, uniek, ambitieus.

Ritme en schaal:
- complex als eenheid ontwerpen;
- geen geleding in losse panden.

Plastiek:
- vrijheid in plastiek;
- sterke silhouetwerking;
- plastiek inzetten om gebouw ruimtelijk interessant te maken;
- expressief inzetten balkons.

Materiaal:
- Vrijheid in materiaal;
- Eigentijds, modern (glas, staal, hout, plaat, aluminium, etc.).

Kleur:
- grote vrijheid in kleur;
- expressief;
- kleur inzetten om identiteit van gebouw te versterken;

- basiskleur kiezen als thema van het gebouw;
- geen terra-tonen.

Vergroenen:
- maximaal inzetten op vergroening;
- vergroenen daken en dekken;
- klimmers in de gevel;
- vergroenen terassen;
- groen inzetten om uitstraling gesloten wanden te verbeteren.

Installaties:
- zichtbare installaties onderdeel van Aanvraag Omgevingsvergunning;
- installaties mee ontwerpen en integreren;
- PV panelen integreren in architectuur;
- installaties op het dak aan het zicht onttrekken, hoogwaardig vormgeven.

Toetsing

De transformatie van het voormalige Rabobankgebouw sluit aan bij de stedenbouwkundige kaders en de kaders beeldkwaliteit zoals deze zijn opgenomen in het (concept) Omgevingsprogramma. Het bestaande gebouw wordt hergebruikt en getransformeerd naar een woongebouw met 72 appartementen en een kleinschalige commerciële plint. Door het behoud van de karakteristieke gebouwvorm en de toevoeging van een optopping ontstaat een stedelijk accent langs de Raadhuislaan dat past binnen de ambitie om op strategische locaties te verdichten, terwijl tegelijkertijd de groene en open structuur van de zuidzijde behouden blijft.

De rooilijn en de positionering van de achtergevel zijn daarbij afgestemd op de integrale gebiedsontwikkeling van het Raadhuiskwartier, zodat optimaal rekening wordt gehouden met de ligging van de mobiliteitshub, de ontsluiting van Theater De Lievekamp en een zorgvuldige inpassing van het gebouw binnen de parkachtige setting.

Hoofdstuk 6 Toetsing aan regels en normen van omgevingsaspecten en milieu (omgevingswaarden)

6.1 Milieubelastende activiteiten

6.1.1 Algemeen

Binnen de Omgevingswet worden activiteiten beoordeeld op hun mogelijke milieubelasting en de vraag of zij worden aangemerkt als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Alleen wanneer een activiteit expliciet in het Bal is opgenomen, geldt een vergunningplicht of meldplicht. Voor overige activiteiten geldt de algemene zorgplicht en kunnen aanvullende regels in het gemeentelijke omgevingsplan van toepassing zijn.

Bij functiemenging, zoals wonen in combinatie met commerciële voorzieningen, draait de beoordeling met name om een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor nieuwe gevoelige functies worden geborgd, terwijl tegelijkertijd bestaande functies in de omgeving niet onevenredig mogen worden beperkt.

Omgevingsaspecten zoals geluid van inrichtingen en installaties, bezoekersstromen, verkeersbewegingen en eventuele geur- of lichthinder spelen hierbij een rol. De vroegere VNG-systematiek voor milieuzonering wordt onder de Omgevingswet vaak nog gebruikt als hulpmiddel, maar de juridische toetsing ligt in het omgevingsplan en de onderbouwing van het project zelf.

6.1.2 Toetsing

Voor dit project, waarbij een bestaand kantoorgebouw wordt herontwikkeld naar een woongebouw met commerciële functies in de plint, geldt dat de beoogde functies in de plint, zoals dienstverlening, zorg, lichte kantoorruimten, kleinschalige horeca, sport- of studiogebruik en buurtgerichte, kleinschalige detailhandel, volgens het Bal niet worden beschouwd als milieebelastende activiteiten waarvoor een vergunningplicht geldt.

Hierdoor zijn uitsluitend de algemene zorgplicht en de relevante bepalingen uit het Omgevingsplan Oss van toepassing. Wel moeten sommige functies, zoals horeca en sport, rekening houden met lokaal vastgestelde normen voor geluid, openingstijden en eventuele technische installaties. Voor de woningen zelf geldt geen milieubelastende status, maar wel de verplichting om aan te tonen dat het woon- en leefklimaat voldoende is.

In dit geval is het naastgelegen theater De Lievekamp een relevante milieubron. Een theater valt doorgaans binnen een hogere milieucategorie vanwege muziekgeluid, bezoekersbewegingen, laden en lossen en technische installaties. Omdat het theater zich direct naast de projectlocatie bevindt, is een akoestische beoordeling noodzakelijk om vast te stellen of de gevelbelasting acceptabel is en welke bouwkundige maatregelen nodig zijn. Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 6.6.

Rondom de projectlocatie bevinden zich daarnaast aan twee zijden kantoorlocaties. Kantoorfuncties behoren tot de lichtste milieucategorie in termen van milieubelasting en worden gekenmerkt door relatief lage

hinderpotenties. De belangrijkste bronnen van mogelijke hinder zijn verkeerbewegingen gedurende kantooruren, eventuele laad- en losactiviteiten op kleine schaal en geluid afkomstig van technische installaties zoals luchtbehandeling en klimaatregelingen. Deze bronnen veroorzaken over het algemeen een laag niveau van milieubelasting dat goed past binnen een woonomgeving.

Nieuw te realiseren woningen bij kantoorfuncties vereisen doorgaans slechts beperkte bouwkundige aandacht, zoals het borgen van voldoende gevelwering richting eventuele technische installaties of het vermijden van directe blootstelling aan dakterrasinstallaties. Gezien het gebruikelijke karakter van kantoorfuncties vormt de aanwezigheid van deze omliggende kantoren geen belemmering voor het realiseren van woningen op deze locatie en valt de combinatie, zeker in stedelijke context, als passend te beschouwen. Ook omgekeerd leidt de realisatie van woningen niet tot relevante beperkingen voor de kantoorfuncties, aangezien deze in gebruik en intensiteit niet gevoelig zijn voor strengere milieunormen vanwege nabijgelegen gevoelige functies.

De geplande plintfuncties van het transformatieproject zijn eveneens licht milieubelastend en veroorzaken geen relevante hinder richting de omgeving. Met een adequaat akoestisch ontwerp voor de woningen, aandacht voor de geldende regels in het omgevingsplan en een goede integrale afstemming tussen functies in de plint en de woningen erboven, is het project in milieukundige zin goed inpasbaar. Er kan worden geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat het toekomstige woongebruik passend is binnen de aanwezige stedelijke omgeving.

Met passende akoestische maatregelen en aandacht voor de regels uit het omgevingsplan is het project goed inpasbaar en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

6.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Milieubelastende activiteiten' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.2 Omgevingsveiligheid (afd. 5.1.2 BKL)

6.2.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid richt zich op het beschermen tegen incidenten met gevaarlijke stoffen, die voor de omgeving tot slachtoffers en maatschappelijke ontwrichting kunnen leiden. Het gaat bijvoorbeeld om incidenten bij opslag en bewerking van gevaarlijke stoffen. Maar het gaat ook over het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en over het spoor of via buisleidingen en risico's als gevolg van windturbines.

De regels om ervoor te zorgen dat de risico's rondom omgevingsveiligheid aanvaardbaar zijn staan in het Bkl, afdeling 5.1.2 (instructieregels). In bijlage VI van het Bkl zijn kwetsbare gebouwen en locaties aangewezen.In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

In het Bal zijn de volgende risicobronnen aangewezen als milieubelastende activiteit (waarvoor in het Bkl ook instructieregels zijn opgenomen):
- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Binnen het beleidskader voor activiteiten staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder zijn beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Binnen de 10_{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10_{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het zogenaamde groepsrisico speelt een belangrijke rol bij het bepalen van de aanvaardbaarheid van de risico's rondom externe veiligheid. Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval door gevaarlijke stoffen een groep slachtoffers (10 of meer) valt. Daarmee is het ook een maat voor de beoordeling van de maatschappelijke ontwrichting bij een incident.

Bij het beschouwen van het groepsrisico staan de aandachtsgebieden en de kwaliteit van het groepsrisico centraal. De aandachtsgebieden vormen daarmee een uitwerking van het groepsrisicobeleid van de Omgevingswet. Het zijn gebieden nabij een risicoactiviteit waar mensen binnenshuis onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de nadelige gevolgen van een incident: warmtestraling door brand, overdruk door een explosie en een concentratie van giftige stoffen in de lucht door een gifwolk. Dit leidt tot drie typen aandachtsgebieden:
- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege.

Van aanvaardbaarheid van het groepsrisico is sprake, als in een aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen/locaties toe worden gelaten. Deze gebouwen en locaties zijn hier wel toelaatbaar als daarvoor extra maatregelen worden genomen. Om dit te borgen neemt de gemeente in het

omgevingsplan voorschriftengebieden (5.14 Bkl) op waarbinnen aanvullende bouweisen gelden (artikel 4.2.14 Bbl) of verbindt hiervoor vooruitlopend op opname in het omgevingsplan een voorschrift aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarmee een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar gebouw (optie) dan wel een zeer kwetsbaar gebouw (verplichting) wordt toegelaten (12.27c Bkl).

Deze regels zijn anders dan de regels die voor inwerkingtreding van de Omgevingswet golden en waarop de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid welke op 19 mei 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld is gebaseerd. Die visie is daarom totdat deze is geactualiseerd niet meer als toetsingskader maar als richtlijn voor de verantwoordingsplicht van het groepsrisico aan de orde.

6.2.2 Toetsing

Gelet op de ligging van het projectgebied binnen 200 meter van de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Nijmegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is een onderzoek naar het risico hiervan uitgevoerd, waarvan de rapportage als bijlage 2 aan deze motivering is gehecht.

Plaatsgebonden risico

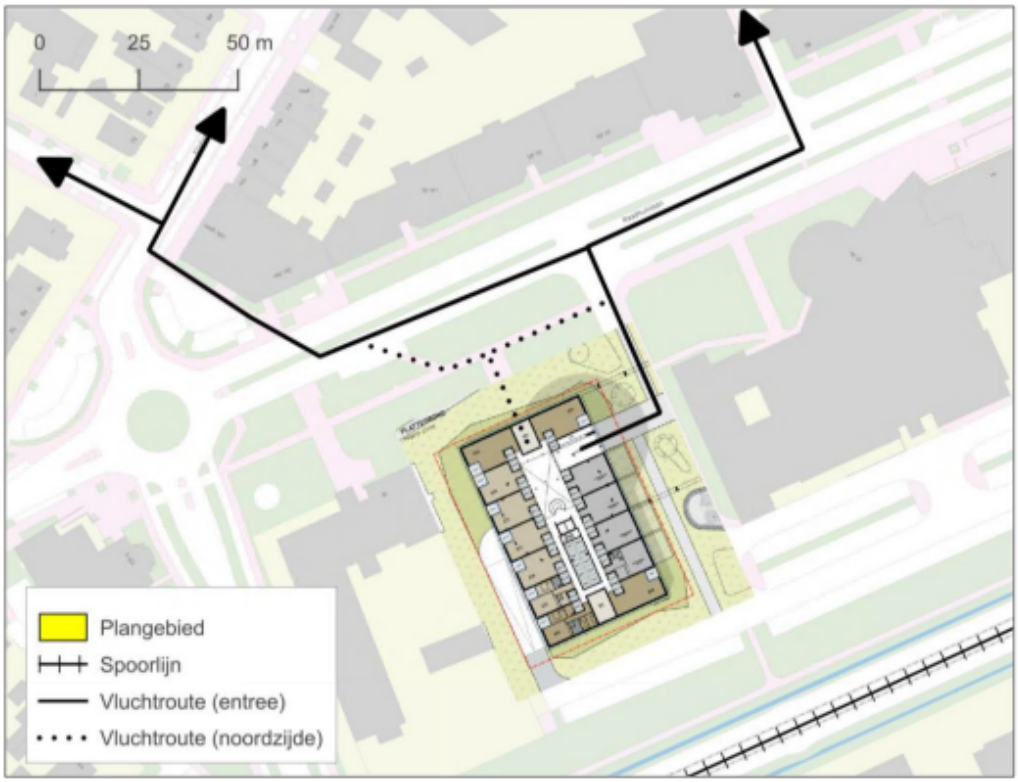
De spoorlijn Den Bosch Diezeburg aansl. - Nijmegen heeft geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jr. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het projectvoornemen.

Groepsrisico

Het groepsrisico is in zowel huidige als toekomstige situatie kleiner dan de oriëntatiewaarde. De toename van het groepsrisico door het projectvoornemen is minder dan 10%.

Uitgangspunten

- Het projectgebied ligt geheel binnen het EAG en het toekomstige GAG.
- Het projectgebied ligt geheel binnen het BLEVE aandachtsgebied.
- De projectontwikkeling betreft een kwetsbaar gebouw.
- Aangenomen kan worden dat de aanwezigen zelfredzaam zijn.
- de verantwoording van het groepsrisico heeft zwaarte 2 conform het beleid van de gemeente Oss.
- Het bestuur van de veiligheidsregio kan advies geven over bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (artikel 5.2 Bkl).



Vluchtroutes van het spoor af

Maatregelen met betrekking tot het BLEVE-scenario

Het maatgevende scenario van het EAG is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion). Bij een BLEVE-scenario (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion) ontstaat een vuurbal door de explosieve verbranding van vrijgekomen brandbaar gas. De ontwikkeling ligt binnen de 30 - 200 m zone, het BLEVE aandachtsgebied. In het algemeen geldt dat gebouwen buiten deze zone in geval van een BLEVE bescherming kunnen bieden aan personen die zich in de gebouwen bevinden. In dit geval ligt het gebouw binnen het BLEVE aandachtsgebied en biedt daardoor mogelijk onvoldoende bescherming tegen de effecten van een BLEVE. Het EV-beleid van de gemeente Oss stelt dat vluchten is de enige optie om een calamiteit te overleven.

Maatregelen met betrekking tot gifwolk

Personen aanwezig in het toekomstige GAG dienen beschermd te worden tegen de effecten van een gifwolk. Wanneer op het spoor een calamiteit met giftige stoffen plaatsvindt, dient de afsluitbare ventilatie in de appartementen stopgezet te worden en ramen en deuren gesloten te worden. Personen die zich buiten bevinden moeten naar binnen gaan. Aangenomen wordt dat de bewoners van de appartementen zelfredzaam zijn en in staat om, indien nodig, te vluchten (haaks op de wind) of te schuilen (ramen en deuren sluiten).

Organisatorische maatregelen

Het is van belang dat de bereikbaarheid van het projectgebied voor de hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen voldoende zijn en dat er voldoende gelegenheid is om effectief te vluchten van het spoor af, mocht dit noodzakelijk zijn. De bestrijdbaarheid zal worden beoordeeld door de veiligheidsregio.

Communicatiemaatregelen

De volgende twee maatregelen kunnen bijdragen aan het besef van nieuwe bewoners over hoe te handelen in

geval van calamiteit op het spoor:

1. Aanvullende risicocommunicatie. In bijvoorbeeld centrale ruimtes van het gebouw of de meterkast in de appartementen kan een informatiekaart omtrent handelingsperspectief (vluchten/schuilen) in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen op het spoor worden opgehangen. Deze maatregel geldt niet enkel voor de nieuwe woningen maar ook voor de bestaande bebouwing in de omgeving.
2. Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen binnen het aandachtsgebied in geval van calamiteit (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten).

Advies Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord (VRBN) heeft advies uitgebracht over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in relatie tot de externe veiligheidsrisico's van het spoortraject 's-Hertogenbosch–Nijmegen.

De projectlocatie ligt binnen zowel het explosieaandachtsgebied als het gifwolkaandachtsgebied van dit spoor. De afstand tussen de projectlocatie en de spoorlijn bedraagt circa 41 meter. Daarmee zijn bij een incident, ook wanneer mitigerende maatregelen worden getroffen, slachtoffers niet uit te sluiten. De Veiligheidsregio identificeert hierbij twee relevante scenario's: een BLEVE (vuurbal en drukgolf) en het vrijkomen van een toxische wolk.

Zelfredzaamheid

Voor het BLEVE-scenario geldt dat vluchten het aangewezen handelingsperspectief is. Hiervoor is het van belang dat aanwezigen tijdig worden gealarmeerd en dat duidelijke vluchtroutes beschikbaar zijn die vrij blijven van obstakels. Zowel intern als extern blijkt dat voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig zijn. Van belang is wel dat deze routes in de toekomstige inrichting van het gebied structureel worden geborgd. Bewoners moeten binnen 15 minuten een afstand van minimaal 200 meter tot de risicobron kunnen realiseren.

Voor het toxische-wolk-scenario is schuilen het beste handelingsperspectief. De Veiligheidsregio adviseert om, gezien de transformatie van het gebouw, extra aandacht te besteden aan de mogelijkheid om ventilatieopeningen te kunnen afsluiten, zodat veilig schuilen binnen het gebouw mogelijk is. De Veiligheidsregio beoordeelt de mate van zelfredzaamheid als 'goed'. In het gebied bevinden zich geen (toekomstige) niet-zelfredzame of verminderd zelfredzame personen en zij kunnen adequaat reageren op waarschuwingen, bijvoorbeeld via NL-Alert.

Bestrijdbaarheid

De Veiligheidsregio geeft aan dat de bestrijdbaarheid van zowel een toxische wolk als een BLEVE beperkt is. Het neerslaan van een toxische wolk heeft bij snelle verspreiding onvoldoende effect. Bij een BLEVE is sprake van een mogelijk explosieve situatie na circa 12 minuten, waardoor de brandweer defensief moet optreden en zich primair richt op ontruiming van de omgeving. De inrichting van het gebied dient daarnaast te voldoen aan de richtlijnen uit de Interregionale Adviesleidraad 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2022', zodat reguliere incidenten goed kunnen worden bestreden.

Aanbevelingen en borging

De Veiligheidsregio adviseert om in de verdere uitwerking en uitvoering de volgende maatregelen te borgen:

1. Risicocommunicatie: toekomstige bewoners actief informeren over de aanwezige risico's en het bijbehorende handelingsperspectief, zodat het risicobewustzijn wordt vergroot en adequaat handelen bij een incident wordt bevorderd;
2. Vluchtwegen: waarborgen dat de vluchtroutes blijvend vrij worden gehouden van obstakels, zowel in het gebouw als in de buitenruimte.
3. Doelgroepen: voorkomen dat zeer kwetsbare personen in het plangebied worden gehuisvest;
4. Tijdige ontruiming: borgen dat bewoners binnen 15 minuten minimaal 200 meter van de risicobron kunnen zijn;
5. Gebouwtechnische maatregelen: ervoor zorgen dat ventilatieopeningen afsluitbaar zijn, zodat veilig schuilen bij een toxische wolk mogelijk is;
6. Bestrijdbaarheid: het openbaar gebied inrichten conform de adviesleidraad 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2022'.

6.2.3 Conclusie

De in het advies genoemde aandachtspunten en maatregelen worden meegenomen in de verdere uitwerking en worden waar relevant vastgelegd als voorwaarde in de BOPA of in afspraken met de initiatiefnemer. Met de getroffen en te treffen maatregelen wordt voldoende invulling gegeven aan een verantwoorde omgang met de externe veiligheidsrisico's en wordt aangesloten bij het handelingsperspectief van de Veiligheidsregio. Daarmee vormt het advies geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Omgevingsveiligheid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.3 Water (afd. 5.1.3 BKL en afd. 2.2.2)

6.3.1 Algemeen

De Ow stelt in het Bkl dat bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang moet worden gewogen.

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. **Waterveiligheid:** Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. **Klimaatbestendig en gezond watersysteem:** Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. **Schoon Water:** In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.
In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; de waterschapsverordening, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de waterschapsverordening in de vorm van algemene gebods- en verbodsbepalingen en locatiespecifieke regels over beschermingszones van waterstaatswerken.

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m^2 en 10.000 m^2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
  a. *hergebruik;*
  b. *infiltratie/bergen;*
  c. *afvoer.*
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het projectgebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
  d. *De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie.*
  e. *De grondwateraanvulling in het projectgebied gelijk blijft of toeneemt;*
  f. *Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties.*
  g. *De (grond)waterstanden in het projectgebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het projectgebied.*
  h. *Het projectgebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het projectgebied.*

<u>Waterkwaliteit</u>

Voor de waterkwaliteit van krw-waterlichamen, grondwaterlichamen en waterwinlocaties zijn door het Rijk omgevingswaarden vastgesteld in het Bkl (afd 2.2.2). Als het omgevingsplan invloed heeft op de waterkwaliteit

van deze waterlichamen, moet hierop getoetst worden.

Waterkwantiteit

Er zijn aanvullende instructieregels in het Bkl (afd 5.1.3.2 t/m 5.1.3.5) voor omgevingsplannen die te maken hebben met de bescherming van primaire waterkeringen, zoals de dijk langs de Maas, en voor het behoud van waterveiligheid van de grote rivieren, bijvoorbeeld als er iets gebouwd wordt in de uiterwaarden.

De gemeente Oss heeft in december 2022 een Water- en Rioleringsprogramma vastgesteld (WRP 2023-2029). Het programma biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater.

In het WRP is voor het stedelijk gebied een specifieke waterbergingseis opgenomen. Per toename verhard oppervlak moet op eigen terrein een deel van het hemelwater verwerkt worden. Voor een toename van verharding tot 500 m^2 geldt dat 25 mm hemelwater op eigen terrein verwerkt dient te worden. Voor een toename van 500 m^2 of meer geldt dat 60 mm hemelwater op eigen terrein verwerkt dient te worden. Voor het buitengebied geldt dat al het hemelwater op eigen terrein verwerkt moet worden, het mag niet (ook niet bij hevige regenval) worden aangeboden bij het openbaar gebied. In onderhavige situatie moet van dat laatste uitgegaan worden.

Neem de gemeentelijke uitgangspunten mee in het wegen van het waterbelang. Belangrijk is bijvoorbeeld de waterbergingseis die de gemeente stelt in het WRP

Watertekort (droogte)

Droogte wordt uitgedrukt in de gemiddeld laagste grondwaterstand. Droogte is aan de orde als sprake is van daling van de gemiddelde laagste grondwaterstand. Daling heeft mogelijk negatieve gevolgen voor zowel landbouw als natuur. Denk hierbij aan effecten als: daling van de gewasopbrengst in de landbouw, minder vitaliteit van (watergebonden) natuur, verminderde waterkwaliteit in stadsvijvers, verminderde toevoer van brongevoede beken en een verhoogde kans op natuurbranden.

Bodemdaling

Bodemdaling en verzakkingsrisico vormen toenemende zorgen, vooral in gebieden met veen- of kleigronden. Door natuurlijke processen zoals oxidatie van veen en het onttrekken van grondwater kan de bodem langzaam dalen, wat kan leiden tot verzakkingen van gebouwen, wegen en andere infrastructuur. Dit risico wordt versterkt door menselijke activiteiten zoals landbouw, bouwprojecten, en waterbeheer. De gevolgen kunnen variëren van scheuren in muren tot ernstige schade aan fundamenten. Om de risico's te beheersen, zijn monitoringssystemen en preventieve maatregelen, zoals het verhogen van grondwaterpeilen of funderingsversterkingen, essentieel.

Een integrale aanpak is nodig om de impact van bodemdaling op de lange termijn te beperken. Zo wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving gebruikt om af te wegen of op een bepaalde plek risico's zijn voor bodemdaling/verzakking en deze eventueel voorkomen kunnen worden met maatregelen of door de ruimtelijke ontwikkeling niet door te zetten. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gecombineerde sturingskaart van het afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving.

Overstromingsrisico

Diverse gebieden liggen lager dan de waterlopen. Dat maakt ze kwetsbaar voor overstromingen. Om overstromingen te voorkomen, hebben we in Nederland vele kilometers aan primaire en regionale waterkeringen om ons te beschermen. Als die dijken doorbreken kan er land overstromen.

Op as50.klimaatmonitor.net is via een overstromingsbeeld in beeld gebracht waar het land overstroomt bij de meest extreme dijkdoorbraken van primaire en regionale keringen. Het gaat om een gecombineerd beeld van maximale waterdiepten door meerdere dijkdoorbraken. Afhankelijk van de hoogte en stabiliteit van de kering is de kans op doorbraak tussen eens in de 100 en eens in de 1000 jaar. Naast de risico's op dijkdoorbraken zijn ook de overstromingsdiepten van buitendijkse gebieden weergegeven. Het gaat dan om waterstanden die eens per 1000 jaar kunnen voorkomen, door afvoer vanuit hoger gelegen gebieden. Hieronder is een afbeelding weergegeven van het overstromingsbeeld ter hoogte van de locatie.

Wateroverlast

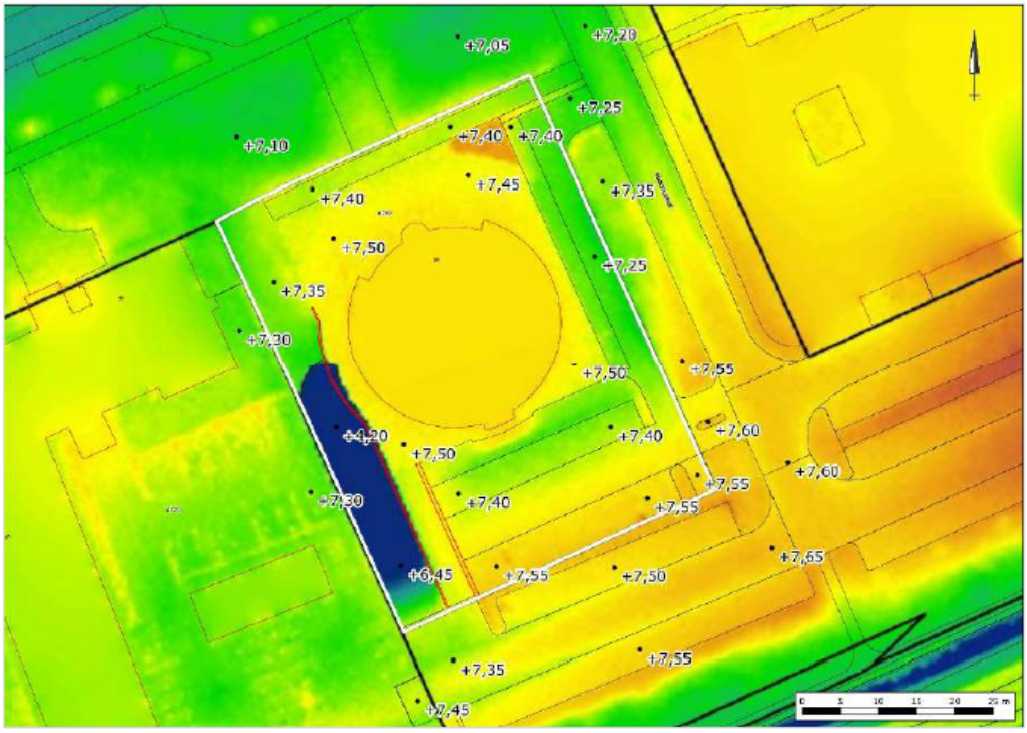
Korte, hevige buien zullen naar verwachting vaker voorkomen. Het watersysteem en de riolering zijn niet ontworpen op zulke extreme buien. Dit zou onevenredig veel geld kosten. Als zo'n bui valt blijft het water dus op straat of op het land staan, met risico's op schade en overlast.

Op as50.klimaatmonitor.net is voor het in beeld brengen van de gevolgen van deze extreme buien de landelijke standaard (vanuit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie) gebruikt. Er is met het model 3Di een hevige bui doorgerekend die volgens het toekomstig klimaat in 2050 met een herhalingstijd van eens in de 100 jaar voor kan komen. Er is dus rekening gehouden met een nóg extremer klimaat in de toekomst. Dit geeft voor de locatie het volgende beeld.

6.3.2 Toetsing

Hoogteligging

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland5 (AHN), bevindt het maaiveld binnen het projectgebied zich op een hoogte van 7,40 tot 7,50 m +NAP. Onderstaand is een uitsnede van het AHN weergegeven. Op basis van gegevens uit het AHN zijn enkele hoogtemarkers geplaatst.



Uitsnede Actueel Hoogtebestand van Nederland (Bron: AHN_4)

Bodemopbouw

De projectlocatie ligt volgens de bodemkaart van Nederland, in een niet-gekarteerd gebied. De bovengrond zal zeer waarschijnlijk bestaand uit antropogene afzettingen (opgebrachte en geroerde grond).

Op basis van een op locatie uitgevoerd bodemonderzoek waarvan de rapportage als bijlage 6 aan deze motivering is gehecht, blijkt de bodem tot de onderzochte diepte op 4,0 meter beneden maaiveld voornamelijk te bestaan uit zwak siltig, zeer fijn. De bovengrond is tot een diepte 1,3 meter beneden maaiveld bovendien matig humeus. Onder de aanwezige verhardingen wordt, tot een diepte van 0,5 meter beneden maaiveld, een ophoog laag van zand of fundatie laag van puingranulaat aangetroffen. Er zijn geen eenduidige storende lagen of gleyverschijnselen in de ondergrond waargenomen.

Hydrogeologie

Om inzicht te krijgen in de gelaagdheid van goed doorlatende en slecht doorlatende lagen (hydrogeologische eenheden) van de (diepe) bodem is gebruik gemaakt van het REGIS II v2.2.3 en GeoTOP v1.6.1 model van uit het BROloket. Beide modellen geven op een schematische wijze inzicht in de hydrogeologische opbouw en doorlatendheid van de ondergrond op een regionale schaal. In onderstaand tabel is de hydrogeologische opbouw van de ondergrond op schematische wijze weergegeven.

Diepte (m -mv)	Formatie	Typering	Bodem
0–1,5	Antopogeen	DKL	Opgebrachte grond
1,5-2,5	van Boxtel, laagpakketten van Wierden, Singraven en Kootwijk	WVL	Zand, zeer fijn tot zeer grof
2,5-6,0	van Kreftenheye en van Boxtel, Laagpakket van Delwijnen	WVL	Zand, matig fijn tot uiterst grof
6,0-13,5	van Beegden	WVL	Zand, matig grof tot uiterst grof
13,5-35,5	van Peize en Waalre	WVL	Zand, matig grof tot uiterst grof
35,5-63,0	van Oosterhout	WVL	Zand, matig fijn tot matig grof
DKL = deklaag, WVL = watervoerende laag, SDL =slecht doorlatende laag			

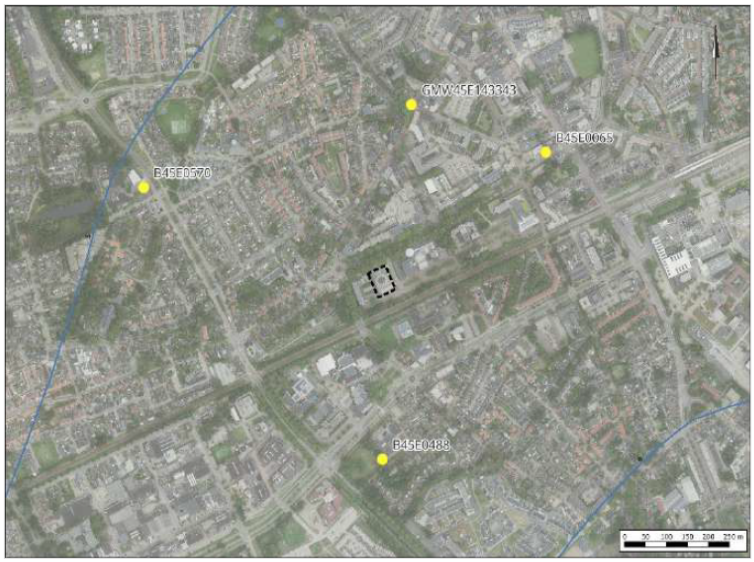
Grondwater en ontwatering

De freatische grondwaterstand fluctueert in een jaar als gevolg van seizoensinvloeden (neerslag en verdamping). In het algemeen ligt de freatische grondwaterstand in het voorjaar (februari-maart) op het hoogste niveau en in de nazomer (september) op het laagste niveau. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand).

Binnen de beschikbare literatuur zijn in de directe nabijheid van de planlocatie geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Voor de bepaling van de locatie specifieke grondwaterkarakteristieken is gebruik gemaakt van historische grondwaterdata van grondwatermeetpunten uit de omgeving. De historische meetreeksen van de gebruikte grondwatermeetpunten zijn geïnterpoleerd naar de planlocatie.

Het grondwater van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de geraadpleegde bronnen in noordwestelijke richting. Onderstaand zijn de gegevens van de grondwaterpeilputten weergegeven en in de situering.

Grondwaterpeilput	Windrichting t.o.v. plangebied	Afstand t.o.v. plangebied (m)	Meetperiode	GLG (m +NAP)	GHG (m +NAP)
B45E0488	Zuid	410	28-06-1988 tot 07-07-2020	5,0	6,0
B45E0065	Oost	490	28-08-1950 tot 27-06-2016	4,3	5,8
GMW45W143343	Noordoost	405	28-05-2024 tot 15-04-2025	5,3	5,8
B45E0570	Noordwest	605	28-08-1987 tot 10-11-2020	4,5	5,3



Situering gebruikte grondwatermeetpunten

Op basis van de gegevens van deze grondwatermeetpunten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de projectlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca. 5,8 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ca. 1,60 tot 1,70 meter beneden maaiveld bevinden. Ten tijde van het uitgevoerde veldonderzoek is op 26 augustus 2025 een grondwaterstand gemeten op 2,10 meter beneden maaiveld.

De projectlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijezone.

<u>Oppervlaktewater</u>
Op basis van de leggerkaart van waterschap Aa en Maas is in de directe omgeving van het projectgebied geen oppervlaktewater gelegen.

<u>Veiligheid (waterkering)</u>
Het projectgebied ligt niet in een kern- of beschermingszone van een waterkering.

<u>Klimaateffect</u>
Tijdens een kortdurende bui van 60 mm in één uur kan op de bestaande parkeerplaatsen in de bestaande situatie water blijven staan. Dit zal niet direct tot overlast te leiden. In een dergelijke situatie kan echter wel water de parkeergarage instromen. In het ontwerp waarbij de betreffende parkeerplaatsen komen te vervallen, wordt hier rekening mee worden gehouden door te kiezen voor voldoende afwatering en door de toekomstige bouwpeilen minimaal 20 tot 30 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen maaiveldniveau of wegpeil.

Verhard oppervlak

Het projectgebied is bebouwd met een voormalig kantoor van de Rabobank (595 m^2). De overige terreindelen zijn met uitzondering van een klein deel gelegen aan de noordwestzijde, dat onbebouwd en onverhard is (200 m^2), volledig verhard (1.895 m^2).

Het projectvoornemen voorziet in de transformatie en uitbreiding van het bestaande gebouw voor de realisatie van nieuwe woningen. De bestaande parkeerkelder zal daarbij worden gehandhaafd en worden uitgebreid t.b.v. parkeerplaatsen en bergingen. In de toekomstige situatie is sprake van ca. 2.219 m^2 verhard oppervlak. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak afnemen met 271 m^2 (2.490 m^2 – 2.219 m^2).

Waterbergingsopgave

Omdat ten opzichte van de huidige situatie het verhard oppervlak afneemt worden er vanuit het beleid van het waterschap geen compenserende maatregelen geëist. Vanuit de gemeente Oss wordt evenwel gestreefd streven naar een waterrobuust systeem, waarbij zoveel mogelijk hemelwater lokaal verwerkt kan worden en dat zo min mogelijk schoon water naar de rioolwaterzuiveringsinrichting wordt afgevoerd.

Nieuwbouw moet voldoen aan (nieuwe) eisen om meer hemelwater te kunnen verwerken. Bij nieuwbouw en herinrichtingen is een klimaatadaptieve inrichting het uitgangspunt waarbij water wordt vastgehouden op eigen terrein of binnen een gebied. Hemelwater moet daarbij zoveel mogelijk lokaal in de ondergrond infiltreren of lokaal geborgen worden in het oppervlaktewater.

Bij ver- en nieuwbouw binnen de bebouwde kom met een toename onder de 500 m^2 verhard oppervlak moet 25 mm hemelwater op het eigen terrein kunnen worden vastgehouden en lokaal worden geïnfiltreerd (bergings-/infiltratievoorziening, vijver, wadi of lager gelegen grond).

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor het projectgebied in totaal 56 m^3 (2.219 m^2 x 0,025 m).

Hemelwater

Water wordt bij de verdere projectuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt.

In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt.

Binnen het projectgebied is behoudens het dak weinig ruimte beschikbaar om hemelwater te bergen. Vanuit het initiatief is men daarom voornemens om op de toekomstige bebouwing een groendak aan te leggen. Het groendak op het lage deel van de toekomstige bebouwing heeft een oppervlak van 882 m^2. Een blauw-groendak kan bijdragen aan de wateropgave. Een blauw-groendak is een integraal ontworpen daksysteem dat is voorzien van een retentielaag met extra bergingscapaciteit.

Wanneer een blauw-groendak wordt aangelegd waarop het gehele dakoppervlak afwatert (1.830 m^2 = groendak +

woontoren + dakrand) kan, overeenkomstig een capaciteit van minimaal 25 liter per vierkante meter, op het dak ca. 46 m^3 (1.830 m^2 x 0,025 m) worden geborgd. Om op het groendak 46 m^3 te kunnen bergen dient per vierkante meter dan circa 52 mm berging beschikbaar te zijn (46 m^3 / 882 m^2). Om de volledige waterbergingsopgave op het dak te bergen is per vierkante meter een bergingscapaciteit benodigd van 63 mm (56 m^3 / 882 m^2).

Met de opbouw van het intensieve Drossel retentiedak van Optigrün en toepassing van de waterretentiebox WRB 85 als voorbeeld kan per vierkante meter een waterbergend vermogen worden verkregen van 71 liter (71 mm). De toepassing van waterretentieboxen met een hoger waterbergend vermogen per vierkante meter is mogelijk. In het verdere projectproces zal het blauw-groen daksysteem nader worden uitgewerkt en worden getoetst.

De hemelwaterafvoer van een blauw-groendak is voorzien van extra weerstand doormiddel van een statische afvoerregeling waardoor meer regenwater kan worden geborgen en het regenwater minder snel wordt afgevoerd.

De hoeveelheid water die blijft staan is afhankelijk van de hoogte en de afmeting van de perforaties in de afvoerregeling. Dergelijke daksystemen kunnen ook worden voorzien van een automatisch aangestuurde afvoer van regenwater. De afvoer wordt bij toepassing van een automatisch aangestuurd systeem gereguleerd aan de hand van de neerslagvoorspelling. De hoeveelheid water dat, indien nodig, afgevoerd wordt, is exact het voorspelde neerslagvolume.

In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan dat het systeem aan kan, zal overtollig regenwater via de standaard dak doorvoeren overstorten richting de openbare ruimte.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Afvalwater

In de rondom het projectgebied gelegen wegen ligt een gemengd rioolstelsel. Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater (mogelijk) wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente bij het verdere projectproces nader worden uitgewerkt en worden getoetst.

Advies Waterschap

Het waterschap heeft desgevraagd aangegeven op basis van het huidige beleid geen opmerkingen te hebben, aangezien het project niet leidt tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m^2 en er geen

bijzondere waterbelangen aan de orde zijn.

6.3.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Water' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.4 Luchtkwaliteit (afd. 5.1.4.1 BKL)

6.4.1 Algemeen

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en PM_5). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. Met name in aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de Rijksomgevingswaarden ten aanzien van PM10. Oss ligt echter niet een aandachtsgebied als hiervoor bedoeld. Ook is Oss geen agglomeratie als bedoeld in artikel 2.38 Omgevingsregeling.

Rijksomgevingswaarden

In artikel 5.51 van het Bkl is opgenomen dat met name in aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de Rijksomgevingswaarden ten aanzien van NO_2 en PM_{10}, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Deze toetsing moet gedaan worden voor activiteiten die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels zijn opgenomen in het Bal. Daarnaast zijn er activiteiten die de gemeente – als ze die wil toelaten - in ongeacht welk gebied moet toetsen: - de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter; - een wijziging van een tunnel waarbij de lengte minimaal 100 meter toeneemt; - de aanleg van een autoweg of een autosnelweg. Oss ligt niet een aandachtsgebied zoals hierboven is bedoeld. Ook is Oss geen agglomeratie als bedoeld in artikel 2.38 Omgevingsregeling. Op de locatie wordt geen tunnel aangelegd of gewijzigd en ook geen autoweg of autosnelweg aangelegd.

Luchtkwaliteit wonen en verblijven

De gemeente moet beoordelen of de luchtkwaliteit bij de toe te laten woning(en) aanvaardbaar is. Dit volgt uit de taak tot het evenwichtige toedelen van functies (artikel 4.2 Ow). Er gelden geen instructieregels. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen bijvoorbeeld de Rijksomgevingswaarden zijn, maar de gemeente kan ook strengere omgevingswaarden opnemen voor woningbouw. Bijvoorbeeld de advieswaarden van de WHO. Daarnaast beoordeelt de gemeente of de nieuwe woningen tot een overschrijding van de omgevingswaarden leiden.

Gemeente Oss toetst aan luchtkwaliteit indien sprake is van significante blootstellingsduur en toetst of het initiatief in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Significante blootstellingsduur

Voor de toetsing hanteert de gemeente de rijksomgevingswaarden (40 µg/m^3 (PM_{10}) en 40 µg/m^3 (NO_2).

Fijnstof (PM_{10})
Voor fijnstof bedraagt de grens voor de jaargemiddelde concentratie 40 µg/m^3. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd.

Stikstofdioxide (NO_2)
Voor stikstofdioxide geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3 voor een jaargemiddelde concentratie.

NIBM projecten
De wet maakt namelijk onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement. Het Besluit kwaliteitseisen leefomgeving geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM-situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dieraantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof. Gemeente Oss heeft geen aanvullende eisen vastgesteld voor fijnstof of NO_2.

<u>Luchtkwaliteit wonen en verblijven</u>
De gemeente moet beoordelen of de luchtkwaliteit bij de toe te laten woning(en) aanvaardbaar is. Dit volgt uit de taak tot het evenwichtige toedelen van functies (artikel 4.2 Ow). Er gelden geen instructieregels. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen bijvoorbeeld de Rijksomgevingswaarden zijn, maar de gemeente kan ook strengere omgevingswaarden opnemen voor woningbouw. Bijvoorbeeld de advieswaarden van de WHO. Daarnaast beoordeelt de gemeente of de nieuwe woningen tot een overschrijding van de omgevingswaarden leiden.

Gemeente Oss toetst aan luchtkwaliteit indien sprake is van significante blootstellingsduur en toetst of het initiatief in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Significante blootstellingsduur
Voor de toetsing hanteert de gemeente de rijksomgevingswaarden (40 µg/m^3 (PM_{10}) en 40 µg/m^3 (NO^2).

Fijnstof (PM_{10})
Voor fijnstof bedraagt de grens voor de jaargemiddelde concentratie 40 µg/m^3. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd.

Stikstofdioxide (NO2)
Voor stikstofdioxide geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3 voor een jaargemiddelde concentratie.

NIBM projecten

De wet maakt namelijk onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement. Het Besluit kwaliteitseisen leefomgeving geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM-situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dieraantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof. Gemeente Oss heeft geen aanvullende eisen vastgesteld voor fijnstof of NO_2.

<u>Houtstook</u>

Houtstook mag niet leiden tot overlast bij buurtbewoners. Gebruikers van een bouwwerk, open erf of terrein moeten alle redelijke maatregelen nemen om overlast of hinder van onder andere rook, roet, walm en stof te voorkomen of te stoppen. Deze specifieke zorgplicht staat in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bruidsschat). Het gaat om artikel 22.18 (bouwwerken) en 22.20 (open erven en terreinen). Beide artikelen vervangen het overlastartikel 7.22 uit het Bouwbesluit.

De gemeente kan deze specifieke zorgplicht verduidelijken of verder invullen in het omgevingsplan. Bijvoorbeeld door toetsings- en handhavingscriteria op te stellen voor het beoordelen van overlast. Zo kan de gemeente overlast op eenzelfde manier beoordelen en eventuele handhaving onderbouwen. Zoals hierboven beschreven, kan de gemeente ook specifieke stookregels opnemen in het omgevingsplan, waarop ze direct kan handhaven.

In het kader van het uitvoeringsprogramma schone lucht akkoord zetten we op basis van de bruidsschatregels in op actieve voorlichting en registratie van meldingen over overlast. Via dit omgevingsplan worden de bruidsschatregels in het omgevingsplan van rechtswege niet geschrapt of aangepast, die blijven naast dit omgevingsplan via voorrangsregels van kracht. Dit betekent dat deze regels ook voor het planvoornemen/ de locatie aan de orde zijn en eraan voldaan moet worden.

<u>Luchtkwaliteit wegtunnels, auto(snel)wegen</u>

In de volgende gevallen toetst de gemeente Oss wél aan luchtkwaliteit als ze de activiteit wil toelaten (art 5.50 Bkl):

- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter;
- een wijziging van een tunnel waarbij de lengte minimaal 100 meter toeneemt;
- de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

<u>Schone Lucht Akkoord</u>

Gemeente Oss is deelnemer van het Schone Lucht Akkoord. Het doel van het Schone Lucht Akkoord is het behalen van 50% gezondheidswinst in 2030 ten opzichte van 2016 in heel Nederland. Dit is gebaseerd op

specifiek de Nederlandse bronnen.

Stof	Omgevings-waarden, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) §2.2.1	Streefdoel 2030 Schone Lucht Akkoord WHO waarden 2005
NO_2	40 µg/m^3	40 µg/m^3
PM_{10}	40 µg/m^3	20 µg/m^3
$PM_{2,5}$	25 µg/m^3	10 µg/m^3

2016 - 2030
Het Schone Lucht Akkoord richt zich op beleid, activiteiten en maatregelen die een verdere afname van fijnstof en stikstofdioxide beogen en wel zodanig dat wordt voldaan aan de normstelling uit 2015 van de gezondheidsraad.

Het uitvoeringsprogramma Schone Lucht Akkoord van gemeente Oss loopt tot 2030 en jaarlijks wordt deze geactualiseerd en wordt er door het rijk een landelijke voortgangsrapportage opgesteld.

6.4.2 Toetsing

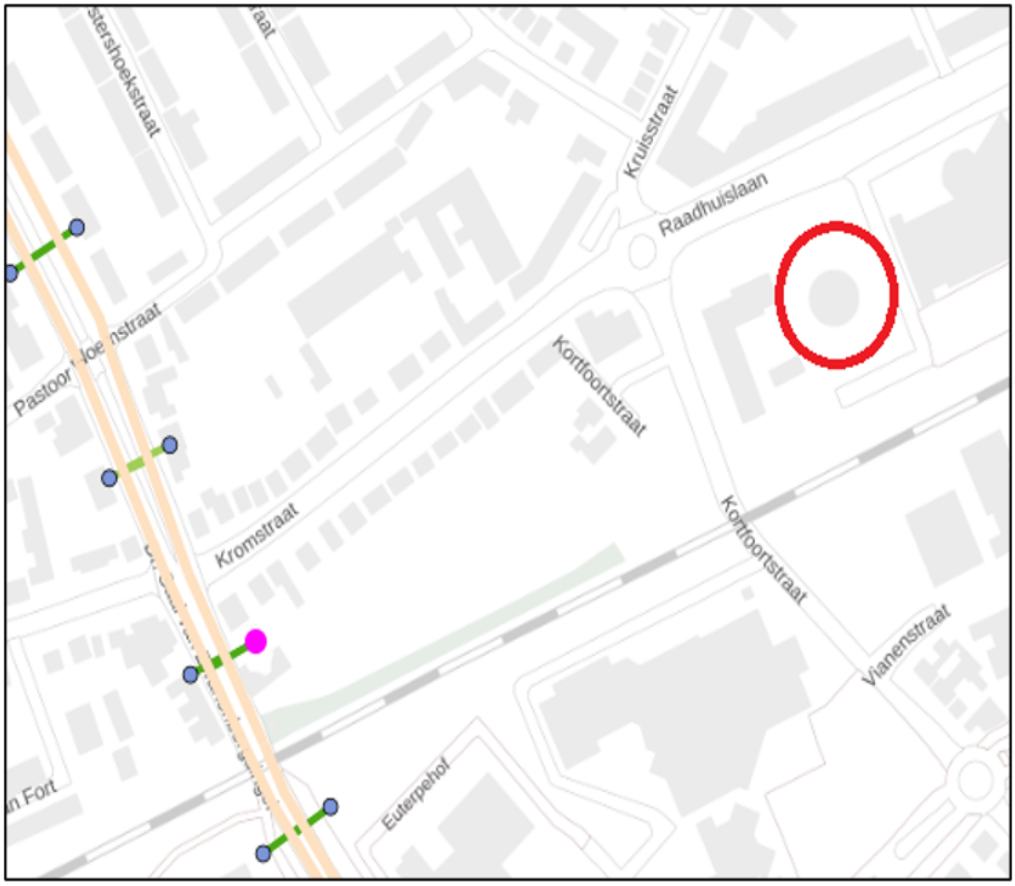
Het projectvoornemen ziet op de realisatie van maximaal 72 wooneenheden en een levendige plint (200 m^2 b.v.o. aan commerciële functies). Er wordt dus een 'gebouw met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan' mogelijk gemaakt. In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een dergelijke activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste maximaal 1.500 woningen, of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste maximaal 3.000 woningen.

Gelet op het aantal woningen en m^2 commerciële plint dat mogelijk wordt gemaakt en het feit dat hiervoor een kantoorfunctie (met daaraan gekoppelde verkeersbewegingen) wordt ingeleverd, draagt de ontwikkeling zelf 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de effecten van de transformatie naar wonen is dan ook niet nodig.

Verder is van belang voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties om de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied te beoordelen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd. Gemeente Oss heeft geen afwijkende omgevingswaarden vastgesteld, waardoor aan de wettelijke normen moet worden getoetst.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de CIMLK viewer waarop te zien is waar het relevante (dichtsbijzijde) toetspunt zich bevindt ten opzichte van het projectgebied.



Toetspunt (magenta) ten opzichte van de locatie van het projectgebied (rood omcirkeld)

In onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Stof	**Grenswaarden 2016**	**Resultaat Dr. Saal van Zwanenbergsingel (monitoringsronde 2024)**
stikstofdioxide (NO_2)	40 $\mu g/m^3$ (jaargemiddelde)	14,65 $\mu g/m^3$
fijnstof (PM_{10})	40 $\mu g/m^3$ (jaargemiddelde)	16,30 $\mu g/m^3$
fijnstof (PM_{10})	53 dagen/jaar (overschrijding daggemiddelde)	6 dagen/jaar
zwevende deeltjes ($PM_{2,5}$)	25 $\mu g/m^3$ (gemiddelde blootstellingsindex)	9,19 $\mu g/m^3$

Resultaten ter plaatse van Dr. Saal van Zwanenbergsingel ten opzichte van grenswaarden

Uit het CIMLK volgt dat in de nabijheid van het projectgebied (ter plaatse van de Dr. Saal van Zwanenbergsingel) de jaargemiddelde concentraties van NO_2 en PM_{10} ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 20 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor $PM_{2,5}$ wordt tot slot eveneens niet overschreden.

Aangezien voornoemde huidige resultaten reeds minder dan 50% bedragen dan de grenswaarden uit 2016, voldoet dit project aan het Schone Lucht Akkoord. Er worden maatregelen genomen om het gebruik van schonere voertuigen te bevorderen en werkzaamheden milieuvriendelijker uit te voeren, zodat de resultaten naar de toekomst toe (2030) naar verwachting alleen maar zullen afnemen.

6.4.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Luchtkwaliteit' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.5 Gezondheid

6.5.1 Algemeen

Vanuit gezondheid en sociale basis bestaat er een visie op de leefomgeving. De uitgangspunten uit dat beleid staan hieronder opgesomd.

Uitgangspunten leefomgeving en gezondheid:
Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en gezondheid bevorderd. Meer concreet is een gezonde leefomgeving een leefomgeving die:

- schoon en veilig is;
- uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten;
- fietsen, wandelen en OV-gebruik stimuleert en zorgt voor goede bereikbaarheid;
- er voor zorgt dat mensen elkaar kunnen ontmoeten;
- rekening houdt met de behoeften van de (toekomstige) bewoners en specifieke bevolkingsgroepen (kinderen, ouderen, chronisch zieken, gehandicapten, lagere inkomensgroepen);
- een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, bodem, externe veiligheid) heeft;
- voldoende groen, natuur en water en aandacht voor klimaatadaptatie heeft;
- gezonde en duurzame woningen heeft;
- een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte heeft;
- een gevarieerd aanbod aan voorzieningen (bijvoorbeeld woningen, scholen, winkels, cultuur, bedrijven, openbaar vervoersvoorzieningen, sport) heeft.

De inrichting van de openbare ruimte heeft invloed op de mate waarin mensen zich verbonden voelen. Gemeenschappen hebben baat bij een duurzame, gezonde en veilige leefomgeving die uitnodigt tot onderling contact, bewegen, ontmoeten, ontspannen, bezinning, erbij horen. Een omgeving die in verbinding staat met de natuur en waar plaats is voor diversiteit. Maar ook waar basisvoorzieningen toegankelijk, betaalbaar en in voldoende mate aanwezig zijn. Bij het maken van keuzes in de openbare ruimte, is het gesprek met de gemeenschap dan ook steeds het startpunt.

Het aantal tropische zomers neemt naar verwachting tot 2050 verder toe. Het KNMI heeft in het "warmste" klimaatscenario berekend dat de zomertemperatuur zo'n 2,5 graad toeneemt vergeleken met het huidige klimaat. In 2085 zou het zelfs bijna 4 graden warmer worden in de zomer. Deze stijging wordt juist in het binnenland (oosten en zuiden) verwacht, dus ook in de regio Noordoost Brabant.

Hitte heeft effect op de gezondheid van mens en dier. Door hitte lopen kwetsbare groepen zoals ouderen meer risico op uitdroging, en opwarmend oppervlaktewater is schadelijk voor flora en fauna.

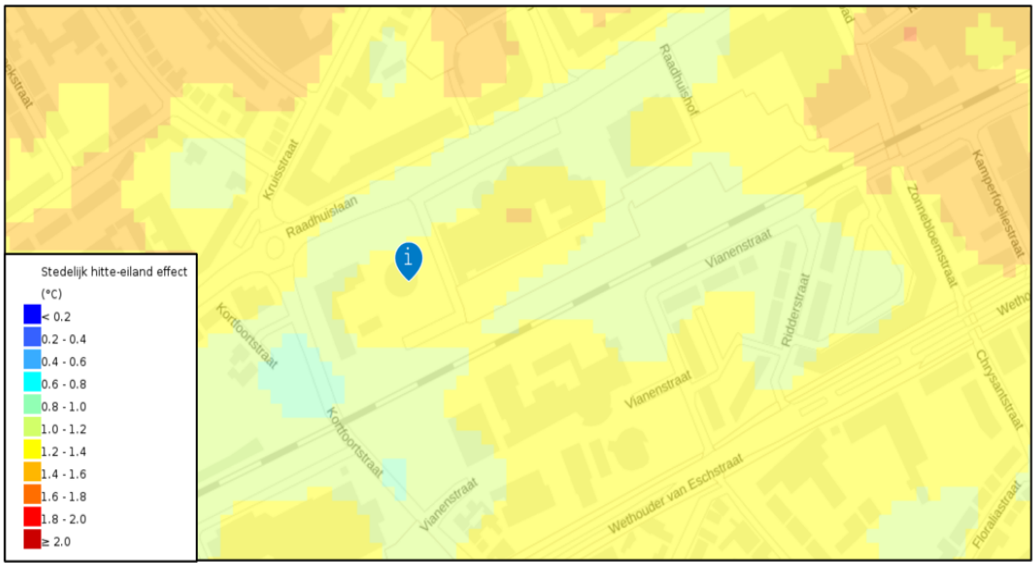
Relevante beleidsdocumenten zijn:

- Visie Sociale basis Oss 2040. De kracht van samen leven in Oss. Vastgesteld: 2023
- Gezond leven, goed leven. Gezondheidsbeleid 2018-2021. Verlengd: 2022 en 2023.

6.5.2 Toetsing

Het project in kwestie ziet op de realisatie van een duurzaam woongebouw met een buitenruimte die uitnodigt tot bewegen en sociale cohesie. Er wordt veel groen toegevoegd waarin wandelpaden worden aangelegd. Het projectgebied is gunstig gelegen ten opzichte van het stadshart met alle nodige voorzieningen. Het is uitermate goed bereikbaar op alle mogelijke manieren met treinstation Oss gelegen op 1 kilometer afstand.

Onderstaande uitsnede is van een kaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) die het temperatuurverschil laat zien tussen de stad en het platteland in Nederland. Dit heet ook wel het stedelijk hitte-eilandeffect of urban heat island effect (UHI). Op de kaart zie je het gemiddelde temperatuurverschil in graden Celsius (°C). De afbeelding hieronder geeft weer wat de status van de leefbaarheid is. Hierbij geldt dat rood overlast weergeeft en groen relatief koel is.



Uitsnede kaart Stedelijk hitte-eiland effect (bron: Atlasleefomgeving)

De cijfers zijn gemiddelden voor het zomerseizoen (juni, juli, augustus), gemaakt met een model. Het temperatuurverschil tussen stad en omringend gebied blijft over deze periode onder de 3 graden. Op sommige zomerse dagen kan het verschil wel oplopen tot 7 of 8 graden Celsius.

Binnen het projectgebied ligt het temperatuurverschil met het platteland gemiddeld tussen de 1,2 en 1,4 graden Celcius. In de bestaande situatie is het projectgebied evenwel geheel verhard.

Doordat het projectvoornemen voorziet in de verruiming van het oppervlak aan groen, door de realisatie van

openbaar (verblijfs)groen (in de volle grond) en een groot oppervlak aan groen dak, wordt hittestress zoveel mogelijk voorkomen.

6.5.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Gezondheid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.6 Geluid (afd. 5.1.4.2 BKL)

6.6.1 Algemeen

Wettelijk kader

Geluid heeft invloed op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Geluid speelt bijna altijd een rol bij nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, maar ook in de bestaande omgeving. In de Ow zijn regels opgenomen die ervoor zorgen dat de geluidbelasting in de fysieke leefomgeving aanvaardbaar is. Het gaat dan om regels voor geluid door activiteiten (artikel 5.55 Bkl e.v.) en geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (artikel 5.78 Bkl e.v.) welke relevant zijn voor geluidgevoelige gebouwen.

Deze regels in de Ow bestaan uit 'direct werkende regels' (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en 'instructieregels' (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van 'geluid' moet worden uitgeoefend). De direct werkende regels moet de gemeente vastleggen in het omgevingsplan, de instructieregels zien op de wijze waarop o.a. gemeenten het aspect geluid moeten betrekken bij nieuwe ontwikkelingen die zij mogelijk maakt via omgevingsvergunningen en het omgevingsplan.

Zowel de direct werkende regels als de instructieregels staan in het Bkl. Daarnaast zijn nog direct werkende regels over geluid opgenomen in de bruidsschat, deze zijn bij inwerkingtreding van de Ow onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege en op die manier (totdat ze zijn vertaald in het omgevingsplan of geschrapt) van kracht. Aanvullend hierop kan ook de provincie in de omgevingsverordening instructieregels opnemen.

Geluid door activiteiten

De regels over geluid door activiteiten zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl. De regels zien op:

1. Het toelaten van een geluidveroorzakende activiteit op een locatie.
2. Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in de nabijheid van een activiteit.

Het gaat om geluid om afkomstig van alle denkbare activiteiten, niet alleen bedrijfsmatige activiteiten zoals bedrijven en instellingen, maar ook bijvoorbeeld speeltuinen. De regels zien niet op het geluid afkomstig van het gebruik van woningen (bijvoorbeeld het stemgeluid van spelende kinderen in de tuin), maar wel over geluid door bedrijfsmatige of hobbymatige activiteiten die het niveau overstijgen dat tot het woongedrag behoort.

Eén van de hoofdregels voor de beoordeling van geluid is dat het geluid door een (individuele) activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar moet zijn. Dit volgt uit artikel 5.59, tweede lid, van het Bkl. Dit vraagt

van de gemeente om te waarborgen dat bij elke activiteit die geluidsbelasting veroorzaakt op geluidgevoelige gebouwen sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau. Wat aanvaardbaar is, is afhankelijk van de specifieke plaatselijke situatie. Ter invulling van de aanvaardbaarheidseis zijn waarden en regels opgenomen voor geluid door activiteiten. Enkele activiteiten zijn uitgezonderd van deze waarden en de waarden gelden niet voor activiteiten die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte worden verricht en voor evenementen die in de openbare ruimte plaatsvinden.

In artikel 5.65 van het Bkl zijn standaardwaarden opgenomen voor geluidgevoelige gebouwen. Ook bevat dit artikel grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Door deze standaardwaarden en grenswaarden te hanteren wordt voldaan aan het aanvaardbaarheidsvereiste. Het gaat dan om waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau.

Artikel 5.66 van het Bkl bepaalt dat andere waarden kunnen worden gehanteerd dan de standaardwaarden, gelet op de aard of locatie van de activiteit. Niet in alle gevallen leiden de standaardwaarden namelijk tot het gewenste evenwicht tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving. De gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere (lagere of hogere) waarden of zelfs afzien van het stellen van waarden. Hogere waarden zijn toegestaan tot de opgenomen grenswaarden. Deze grenswaarden zijn de binnenniveaus in geluidsgevoelige gebouwen en ruimten en zijn harde grenswaarden. Bij het vaststellen van hogere waarden moet daarom worden onderbouwd dat die hogere waarden, gegeven de concrete omstandigheden, een aanvaardbare situatie opleveren en bovendien de grenswaarden niet worden overschreden.

Ter invulling van het aanvaardbaarheidsvereiste wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het gemeentelijke geluidbeleid ' Geluidsnota Oss' . Het gemeentelijk geluidbeleid moet nog wel worden aangepast aan de formuleringen en uitgangspunten van de Omgevingswet. De hoofdlijnen uit het geluidbeleid kunnen wat betreft de gebiedstypen en normeringen echter wel worden gevolgd.

Om aan te tonen dat de grenswaarden niet worden overschreden moet in geval sprake is van geluid ten gevolge van activiteiten waarvan het mogelijk aannemelijk is dat de standaardwaarden op geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid door de initiatiefnemer van een planvoornemen een akoestisch onderzoek worden aangeleverd. Het gaat dan om situaties waarbij in de dagperiode de geluidsbelasting groter is dan 55 dB in de nabijheid van goed onderhouden geluidgevoelige gebouwen in de omgeving. Bij goed onderhouden gebouwen kan namelijk worden uitgegaan van een geluidwering van de gevel van 20 dB. Daarmee is voldoende aangetoond dat aan de grenswaarden wordt voldaan.

Relevant is dat bij de beoordeling van geluid voor de toedeling van functies cumulatie van geluid van meerdere activiteiten samen betrokken wordt. Het is mogelijk dat meerdere activiteiten, die op zichzelf aan de standaardwaarden voldoen, door cumulatie leiden tot een situatie waarin geen sprake meer is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Het is aan de gemeente (beleidsvrijheid) om te beoordelen of cumulatie nodig is te onderzoeken.

<u>Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen</u>
De regels over geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.2a van

het Bkl. De regels zien op het beschermen van geluidgevoelige gebouwen, die zijn gelegen in een geluidsaandachtsgebied van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hoofdlijnen van de systematiek is dat alle geluidbronnen een standaardwaarde en een grenswaarde kennen voor het geluid op de gevel op een geluidgevoelig gebouw. Ook is er sprake van een grenswaarde voor het binnengeluid in een geluidgevoelig gebouw. Deze regels hebben primair tot doel schade aan de gezondheid te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken en tegelijk wel ruimte te bieden aan deze geluidbronnen.

Zolang aan de standaardwaarde wordt voldaan zijn de gezondheidsrisico's aanvaardbaar: de kans op schade aan de gezondheid is klein. Daarom stellen de regels geen eisen bij situaties met geluidniveaus die de standaardwaarde niet overschrijden. Bij een geluidniveau tussen de standaardwaarde en de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw maakt het bevoegd gezag een afweging. Uitgangspunt van deze afweging is dat waar nodig geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te laten voldoen aan de standaardwaarde. Het betreft dan alle geluidbeperkende maatregelen die financieel doelmatig zijn en waartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Als dat niet mogelijk is, moeten geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om een overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk te beperken.

Het geluid boven de standaardwaarde mag niet hoger zijn dan de grenswaarde op de gevel. In specifieke gevallen zijn gemotiveerd uitzonderingen mogelijk op die grenswaarden. Bij overschrijding van de grenswaarde voor het binnengeluid worden geluidwerende maatregelen aan het gebouw getroffen. Hierop zijn ook weer enkele uitzonderingen mogelijk.

Wegen en spoorwegen
De gemeente is voor een tweetal situaties het bevoegd gezag bij besluitvorming, waarbij aan het Bkl moet worden getoetst:
- geluid door wegen (aanleg/wijziging van gemeentelijke infrastructuur);
- het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in aandachtsgebieden.

De regels van het geluid afkomstig van gemeentelijke wegen zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.2a.3 van het Bkl. Dit betreft onder meer de aanleg of wijziging van gemeentewegen. Kort gezegd komen de regels erop neer dat bij de aanleg van een gemeenteweg erin wordt voorzien dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de standaardwaarde. Bij de wijziging van een gemeenteweg mag het geluid niet hoger zijn dan de standaardwaarde of niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Overschrijding van de standaardwaarde of een toename van het geluid ten opzichte van de huidige situatie is onder voorwaarden toegestaan (artikel 5.78n Bkl).

Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen het benutten en het beschermen van de fysieke leefomgeving. Ook wordt beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De regels voor het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen inaandachtsgebieden zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.2a.4 van het Bkl. Kort gezegd komen de regels erop neer dat bij het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw erin wordt voorzien dat het geluid niet hoger is dan de standaardwaarde. Overschrijding van de standaardwaarde of een toename van het geluid ten opzichte van de huidige situatie is onder

voorwaarden toegestaan (artikel 57.8u Bkl). Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen het benutten en het beschermen van de fysieke leefomgeving. Ook wordt beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om het geluid te laten voldoen aan de standaardwaarde of de toename van geluid te voorkomen.
- De overschrijding van de standaardwaarde wordt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk beperkt.
- Het geluid niet hoger is dan de grenswaarde, uitgezonderd in geval van vervangende nieuwbouw, functiewijziging (transformatie), niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen, zwaarwegende belangen.
- Meewegen van het belang van een geluidluwe gevel.
- Een beoordeling plaatsvindt van de aanvaardbaarheid van het gecumuleerd geluid.
- Het bepalen van het gezamenlijk geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw.

In het gemeentelijke geluidbeleid "Geluidsnota Oss" is het beleid vastgelegd voor het vaststellen van hogere waarden. De grondslag voor dit beleid is gelegen in de Wet geluidhinder en bijbehorende regelgeving. In het beleid zijn ontheffingscriteria opgenomen welke de gemeente meeweegt bij het via het omgevingsplan (of BOPA) toelaten van een overschrijding van de standaardwaarde niet hoger dan de grenswaarde.

Industrieterreinen

Uit de Omgevingswet volgt dat voor industrieterreinen geluidproductieplafonds als omgevingswaarden moeten worden vastgesteld. Een geluidproductieplafond begrenst het geluid door een industrieterrein. Daarmee beschermt het de omgeving van het industrieterrein tegen het gezamenlijke geluid van alle activiteiten op een industrieterrein.

Industrieterreinen zijn terreinen waar in het Bkl specifiek aangewezen activiteiten kunnen worden verricht, die in aanzienlijke mate van geluidhinder kunnen veroorzaken. Deze activiteiten zijn aangewezen in artikel 5.78b in samenhang gelezen met bijlage VIII van het Bkl. Het gaat om de 'grote lawaaimakers' op de (voormalig) gezoneerde industrieterreinen. Op het moment dat op een locatie een 'grote lawaaimaker' wordt toegestaan, is de regeling omtrent de geluidproductieplafonds van toepassing.

Er hoeven nog geen geluidproductieplafonds voor de (voormalig) gezoneerde industrieterreinen te zijn of worden vastgelegd. De wetgever hanteert een ruime overgangstermijn om de geluidproductieplafonds vast te leggen. Daarom heeft de wetgever expliciet overgangsrecht opgenomen in artikel 3.6 van de Aanvullingswet Geluid. Daaruit volgt (kort gezegd) dat de Wet geluidhinder en onderliggende regelgeving van kracht blijft op het nemen van besluiten (via een BOPA) met betrekking tot de voormalig gezoneerde industrieterreinen en de geluidzone daaromheen (BOPA of Omgevingsplan). Dit betekent dat de oude systematiek rondom industrieterreinen voorlopig nog blijft bestaan en het gemeentelijke geluidbeleid nog van toepassing blijft op deze besluitvorming.

Geluid door industrieterreinen speelt niet in de omgeving van de locatie. De regeling omtrent geluidproductieplafonds is daarom niet van toepassing. Aannemelijk is dat ten gevolge van geluid door industrieterreinen sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau aan de orde is.

6.6.2 Toetsing

Weg- en railverkeerslawaai
Gelet op de ligging van de projectlocatie is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd, waarvan de rapportage als bijlage 3 aan deze motivering is gehecht.

Gemeentewegen
De geluidbelasting vanwege gemeentewegen bedraagt tot 57 dB. Dit is hoger dan de standaardwaarde voor gemeentewegen van 53 dB, maar lager dan de (nieuwbouw)grenswaarde voor gemeentewegen van 70 dB, zoals opgenomen in het Bkl. De gemeente Oss hanteert grenswaarden van 68 dB voor nieuwbouw en 73 dB voor functiewijzigingen/transformaties, ook hieraan wordt voldaan.

Hoofdspoorwegen
De geluidbelasting vanwege hoofdspoorwegen bedraagt tot 64 dB. Dit is hoger dan de standaardwaarde voor hoofdspoorwegen van 55 dB, maar lager dan de grenswaarde voor hoofdspoorwegen van 65 dB.

Vanwege de beoogde reducties van de geluidproductieplafonds langs het spoor kunnen in de toekomstige situatie geluidbelastingen tot 3 dB minder bedragen.

Gecumuleerd geluid
Het gecumuleerd geluid vanwege weg- en railverkeer samen bedraagt tot 58 dB, waarmee de gecumuleerde geluidbelasting volgens methode Miedema bij een aantal woningen beoordeeld wordt als "matig". De meest geluidbelaste woningen bevinden zich aan de zuidoostkant van het plan, waarbij railverkeerslawaai maatgevend is.

De overige woningen vallen overwegend in de categorie "redelijk", de betreffende woningen zijn met name geluidbelast vanwege railverkeer (zuidoost kant) de woningen aan de noordwest gevel zijn geluidbelast vanwege wegverkeer.

Een beperkt aantal woningen aan de noordoostgevel valt in de categorie "goed".

Maatregelen
Omdat er sprake is van een overschrijding van de standaardwaarden voor gemeentewegen en hoofdspoorwegen is onderzocht of de optredende geluidbelastingen middels maatregelen verder kunnen worden verlaagd.

Hierbij wordt de voorkeursvolgorde bron-overdracht-ontvanger gehanteerd.

Maatregelen aan de bron
Bij maatregelen aan de bron kan met betrekking tot wegverkeer bijvoorbeeld worden gedacht aan het toepassen van geluidreducerend wegdek of het verlagen van de maximumsnelheid.

Met het verlagen van de maximumsnelheid op de Raadhuislaan (op het traject vanaf de rotonde t/m het

gemeentehuis) van 50 km/uur naar 30 km/uur kan worden voldaan aan de standaardwaarde voor gemeentewegen. Inclusief snelheidsverlaging op de Raadhuislaan is sprake van geluidbelastingen tot 52 dB vanwege gemeentewegen.

Door het toepassen van geluidreducerend wegdek bijvoorbeeld SMA of dunne deklagen kan niet voldoende reductie worden behaald om te voldoen aan de standaardwaarde.

Bij maatregelen aan de bron kan met betrekking tot railverkeer worden gedacht aan het plaatsen van raildempers. Met raildempers kan echter ten hoogste ca. 2 à 3 dB reductie worden gerealiseerd, dit is niet voldoende om te kunnen voldoen aan de standaardwaarde van 55 dB voor hoofdspoorwegen.

Maatregelen in de overdracht
Maatregelen in de overdracht kunnen bestaan uit het plaatsen van geluidschermen tussen het bouwplan en de maatgevende weg (in dit geval Raadhuislaan) en/of de spoorweg.

Gezien de hoogte van het plan in relatie tot de afstand tot zowel de weg als de spoorweg dient een eventueel geluidscherm een aanzienlijke hoogte te hebben om de optredende geluidbelastingen op de hogere gelegen verdiepingen terug te brengen tot onder de standaardwaarde. Het plaatsen van een scherm met een dergelijke hoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Maatregelen bij de ontvanger
Om te kunnen voorzien in een geluidluwe gevel bij elke woning dient de geluidbelasting te worden teruggebracht. De benodigde reductie bedraagt -afhankelijk van de locatie van de woning- tot 9 dB.

Bij benodigde reducties tot ca. 9 dB kan gedacht worden aan het realiseren van een verglaasd balkon. Het betreffende scherm dient het balkon volledig af te schermen, ook is hierbij een geluidabsorberend plafond (aan de onderzijde van het bovenliggende balkon, indien aanwezig) benodigd. Bij een beperktere overschrijding van de standaardwaarde kan worden volstaan met een lagere afscherming. Ook is lokale afscherming van een te openen raam door middel van bijvoorbeeld een voorzetraam mogelijk. Een en ander is ook afhankelijk van de situering van de balkons en verblijfsruimten ten opzichte van de geluidbelaste geveldelen.

<u>Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)</u>
Aanvullend wordt zowel volgens het gemeentelijk geluidbeleid als het Bbl vereist dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet lager mag zijn dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB, met een minimum van 20 dB. Hiermee dient bij de nadere materialisering van de gevel rekening gehouden te worden. Voor transformaties is hierbij een uitzondering mogelijk, waarbij een verruiming tot 5 dB kan worden toegestaan door de gemeente.

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel conform het Bbl wordt bepaald door het verschil tussen de gezamenlijke geluidbelasting (L_g) van (in dit geval ten hoogste) 65 dB L_{den} en het toelaatbaar binnenniveau van 33 dB en bedraagt daarom ten hoogste 32 dB. In een aanvullend onderzoek geluidwering gevels dient de karakteristieke geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de wettelijke eisen uit het Bbl.

Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn ter plaatse van het bouwplan maatregelen mogelijk om ter plaatse van de beoogde woningen een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren en te voldoen aan de randvoorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. De concrete uitwerking van de bouwkundige maatregelen worden in de volgende fase verder uitgewerkt en nader gedimensioneerd.

Ontwerpbesluit "Vaststelling geluidproductieplafonds als omgevingswaarden"
Op 21 oktober 2025 is het ontwerpbesluit "Vaststelling geluidproductieplafonds als omgevingswaarden" ter inzage gelegd. In dit besluit heeft de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat bekend gemaakt om op grote schaal geluidproductieplafonds langs het spoor te verlagen. Ook op het spoortraject nabij het plangebied is een verlaging aan de orde, beoogd wordt hier de geluidproductieplafonds te verlagen met globaal ca. 3 dB, hetgeen zich vertaalt in een lagere geluidbelasting op de woningen in het plangebied van eenzelfde ordegrootte.

Het betreft vooralsnog een ontwerpbesluit, waardoor in het kader van het onderzoek en de besluitvorming nog geen rekening kan worden gehouden met deze verlaging. Na publicatie van het definitieve besluit is dit echter wel mogelijk. Wanneer de besluit van kracht is voorafgaand aan de BOPA-omgevingsvergunning Fase 2, kan hier dan dus mee gerekend worden.

Expeditie Theater De Lievekamp
Gelet op de ligging van de projectlocatie op korte afstand van Theater De Lievekamp is een akoestisch onderzoek naar het geluid van de expeditie-activiteiten uitgevoerd, waarvan de rapportage als bijlage 4 aan deze motivering is gehecht.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus
Vanwege rijdend vrachtverkeer en manoeuvreren is sprake van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus tot 47 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de beoogde woningen. Dit is lager dan de standaardwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde ten aanzien van milieubelastende activiteiten zoals opgenomen in zowel het Bkl als het gemeentelijk geluidbeleid.

Maximale geluidniveaus
Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat, vanwege vrachtverkeer, ter plaatse van de beoogde woningen maximale geluidniveaus in de avondperiode tot circa 72 dB(A) kunnen optreden op de gevel.

Deze maximale geluidniveaus overschrijden de standaardwaarden die op grond van de geldende regelgeving als uitgangspunt worden gehanteerd. Tegelijkertijd is op basis van het onderzoek aannemelijk gemaakt dat in de geluidgevoelige ruimten van de woningen kan worden voldaan aan de vereiste binnenwaarde van 55 dB, zodat, ondanks de verhoogde piekgeluidniveaus op de gevel, sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De uitvoerbaarheid van de voorgenomen woningbouw is beoordeeld in samenhang met de geluidruimte van het theater. Daarbij is, gelet op de planstatus van de ontwikkelingen, de onderlinge beïnvloeding expliciet beschouwd en is de aanvaardbaarheid gebaseerd op een integrale beoordeling van de feitelijke geluidbelasting en de mogelijkheden om binnen de woningen aan de vereiste binnenwaarden te voldoen.

Voor zover voor het theater een verruiming van het toegestane maximale geluidniveau in de avondperiode noodzakelijk is, is de uitvoerbaarheid van de woningbouw ervan afhankelijk dat deze verruiming planologisch en milieurechtelijk wordt toegestaan via een afzonderlijk te nemen maatwerkbesluit ten aanzien van het theater. Daarbij geldt dat dit maatwerkbesluit in tijd en besluitvorming dient samen te vallen met de besluitvorming over de voorliggende ontwikkeling, zodat de onderlinge uitvoerbaarheid van beide functies is verzekerd en geen situatie ontstaat waarin één van beide ontwikkelingen de ander planologisch of milieurechtelijk belemmert.

Daarmee wordt geborgd dat de hogere maximale geluidniveaus juridisch zijn toegestaan en dat de bestaande functie niet wordt beperkt door de toevoeging van de woningbouw. Onder die voorwaarde vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Geluid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.7 Trillingen (afd. 5.1.4.4 Bkl)

6.7.1 Algemeen

Met het oog op de bescherming van de fysieke leefomgeving kunnen gemeenten in het omgevingsplan regels opnemen voor trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillingsgevoelige ruimten in trillingsgevoelige gebouwen en alleen voor trillingen door activiteiten. Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, in een frequentie van 1 tot 80 Hz.

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl (reeds via de bruidsschat in het omgevingsplan van rechtswege opgenomen):

- In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

Bij de beoordeling vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Daarbij houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen. Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden overgenomen (conform artikel 5.86 Bkl). In dat geval is een beperkte motivering van aanvaardbaarheid nodig. Bij het afwijken van de standaardwaarde op basis van artikel 5.86, lid 2, van het Bkl is een uitgebreidere motivering nodig.

Uitgezonderd van de instructieregels in het Bkl zijn:

- trillinggevoelige gebouwen op een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond is ingesteld (artikel 5.79, lid 2, onder a, Bkl);
- de activiteit wonen;

- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Er gelden hiervoor geen instructieregels van het Rijk. Echter, bij de ruimtelijke inpassing van trillinggevoelige functies dichtbij een (spoor)weg speelt het aspect trillingen wel een rol in het kader van artikel 4.2 van de Ow, 'Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Zo veroorzaakt verkeer over een oneffen wegdek trillingen. Bij het passeren van vooral zware voertuigen, zoals vrachtwagens en bussen, kunnen trillingen ontstaan met een kortdurend karakter. De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheden, zoals bij een brug. Ook treinverkeer (vooral goederenvervoer) kan leiden tot trillingen in trillinggevoelige gebouwen. Indien dit het geval is moet bezien worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en zo niet, welke maatregelen eventueel getroffen kunnen worden. In deze situaties kan het bevoegd gezag gebruikmaken van de SBR-richtlijn.

6.7.2 Toetsing

De te verwachten trillingniveaus als gevolg van railverkeer zijn onderzocht en de rapportage hiervan is als bijlage 5 aan deze motivering gehecht.

Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat aan de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden voor nieuwe situaties zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 bij voorziene woningen in het bestaande gebouw, inclusief optopping, zal worden voldaan.

Randvoorwaarde hierbij is een voor de extra bouwlagen van de optopping toe te passen vloer die constructief gelijkwaardig is met de huidige vloeren. Indien afwijkende vloeren worden toegepast wordt geadviseerd hier nader aandacht aan te besteden.

Voor de geplande uitbreiding, met name ten zuiden van het huidige gebouw, kan eveneens worden geconcludeerd dat aan de streefwaarden voor nieuwe situaties zal worden voldaan.

E.e.a. kan worden geborgd door de opname van een voorschrift waarin in de basis wordt uitgegaan van de waarden voor een nieuwe situatie, met dien verstande dat een afwijkingsmogelijkheid wordt geboden wanneer kan worden aangetoond dat dit niet doelmatig/kosteneffectief is, in welk geval kan worden aangesloten bij de waarden voor een bestaande situatie:

"Voorschrift – Trillingen spoor

a. Voor de realisatie van de woonfunctie in het kader van deze vergunning geldt dat de bouw van het bouwwerk uitsluitend is toegestaan indien uit een deskundigenonderzoek blijkt dat de streefwaarden voor de trillingssterkte Vmax en Vper voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals opgenomen in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

b. Indien uit deskundigenonderzoek blijkt dat het niet doelmatig en/of niet kosteneffectief is om volledig te voldoen aan de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', kan worden afgeweken van lid 1 van dit voorschrift voor zover de maximale trillingssterkte Vmax blijft binnen de onderstaande voorwaarden:

a. *Uit een deskundigenonderzoek blijkt dat alle doelmatige en/of kosteneffectieve maatregelen ter vermindering van de trillingssterkte zijn getroffen; én*
b. *Uit het deskundigenonderzoek tevens blijkt dat ten minste de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals opgenomen in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden."*

6.7.3 Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect 'Trillingen' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.8 Bodem en ondergrond (afd. 5.1.4.5 BKL)

6.8.1 Algemeen

Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl opgenomen. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, waarbij drie basisvormen van bodemgebruik worden onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie.

De instructieregels regelen dat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Bkl, het Bal en in de bruidsschat. Het gaat om regels over:

- nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel 5.89n Bkl);
- graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.

Explosieven en oorlogsresten

Ontplofbare oorlogsresten zijn niet-gesprongen explosieven en andere munitie, bijvoorbeeld uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden bij graaf- of baggerwerkzaamheden. Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen Rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht gemeenten ook niet tot het opstellen van regels voor ontplofbare oorlogsresten. De Omgevingswet biedt decentrale overheden wel de mogelijkheid zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving, zoals voor ontplofbare oorlogsresten. De gemeente Oss heeft geen eigen beleid voor ontplofbare oorlogsresten, maar stimuleert initiatiefnemers actief om hiernaar indien nodig onderzoek uit te voeren en eventuele in de bodem aanwezige niet-gesprongen explosieven op te ruimen.

Op basis van het in opdracht van de gemeente uitgevoerde vooronderzoek naar niet gesprongen explosieven in de gehele gemeente Oss beoordeelt de gemeente of de locatie mogelijk verdacht is van de aanwezigheid van munitie uit WOII. Het (historisch) vooronderzoek is in 2016 door AVG uitgevoerd. Dit is kort samengevat een bureauonderzoek op basis van luchtfoto's en archiefdocumenten uit WOII en van de EODD. Hier komen gebieden uit waar op basis van de documenten en luchtfoto's een verwachting is voor munitie uit WOII.

Het advies is om altijd – maar vooral binnen een verdacht gebied - het protocol toevalsvondsten onder de aandacht te brengen van mensen die grond- en bouwwerkzaamheden verrichten. Bij het vinden van een artikel wat er uit ziet als een explosief of munitie, stop de werkzaamheden, iedereen verlaat lopend het werkterrein (i.v.m. trillingen door voertuigen en machines) en bel de politie op 0900-8844. De Explosieven Verkenner (EV) of Team Explosieven Veiligheid (TEV) van de politie komt op de locatie beoordelen of het om munitie gaat die moet worden geruimd. Zo ja, schakelt deze de Explosieven Opruimingsdienst van Defensie (EODD) in. Zo nee, dan kunnen werkzaamheden worden hervat.

Ruimtegebruik in de ondergrond (relatie met duurzaamheid/energie)

Het ruimtegebruik van de ondergrond neemt steeds meer toe. Zo wordt de ondergrond steeds vaker ingezet voor bijvoorbeeld waterberging en/of kabels en leidingen voor elektriciteit, gas, water, en telecommunicatie. Dit zorgt voor een efficiënt gebruik van de bovengrondse ruimte, maar vereist ook zorgvuldige planning bij het toevoegen van nieuwe ruimtevragers om verstoringen en beschadigingen aan bestaande infrastructuur te voorkomen. Een goed beheer van deze ondergrondse voorzieningen is daarom essentieel voor een duurzame stedelijke ontwikkeling, wat betekent dat bij stedelijke ontwikkelingen goed hierover moet worden nagedacht.

Bodemdaling/verzakkingsrisico

Bodemdaling en verzakkingsrisico vormen toenemende zorgen, vooral in gebieden met veen- of kleigronden. Door natuurlijke processen zoals oxidatie van veen en het onttrekken van grondwater kan de bodem langzaam dalen, wat kan leiden tot verzakkingen van gebouwen, wegen en andere infrastructuur. Dit risico wordt versterkt door menselijke activiteiten zoals landbouw, bouwprojecten, en waterbeheer. De gevolgen kunnen variëren van scheuren in muren tot ernstige schade aan fundamenten. Om de risico's te beheersen, zijn monitoringssystemen en preventieve maatregelen, zoals het verhogen van grondwaterpeilen of funderingsversterkingen, essentieel. Een integrale aanpak is nodig om de impact van bodemdaling op de lange termijn te beperken. Zo wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving gebruikt om af te wegen of op een bepaalde plek risico's zijn voor bodemdaling/verzakking en deze eventueel voorkomen kunnen worden met maatregelen of door de ruimtelijke ontwikkeling niet door te zetten. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gecombineerde sturingskaart van het afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving.

Aardkundige waarden/bodemopbouw (breukrand, bodem/water)

Aardkundige waarden in de bodem geven inzicht in de geologische geschiedenis en processen die de bodemopbouw hebben gevormd. De bodemopbouw omvat verschillende lagen, elk met unieke eigenschappen zoals textuur en samenstelling, die invloed hebben op waterdoorlatendheid en vruchtbaarheid. Breukranden, oftewel geologische scheuren in de aardkorst, kunnen de structuur van de bodem beïnvloeden en leiden tot variaties in de bodemopbouw. Deze breuken kunnen ook waterwegen beïnvloeden en bijdragen aan

ongelijkmatige wateropbouw en -distributie. Het begrijpen van deze elementen is cruciaal voor ruimtelijke ontwikkelingen en het bijbehorende waterbeheer, aangezien ze samenhangen met erosie, waterbuffering en de stabiliteit van de ondergrond.

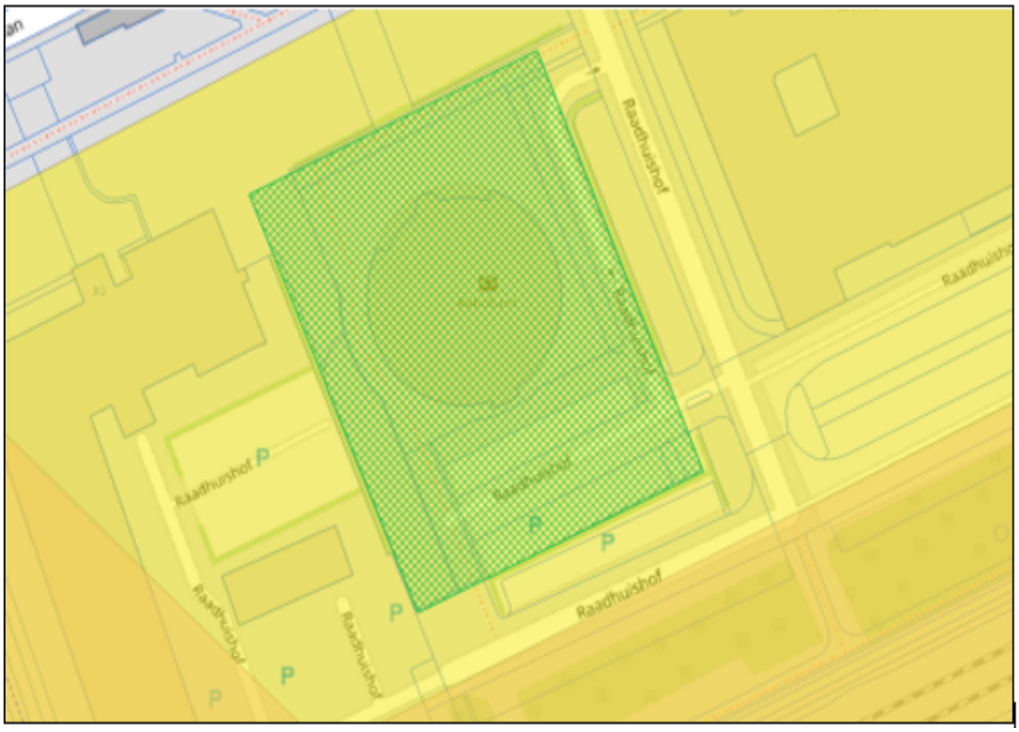
De provincie heeft op een kaart die onderdeel uitmaakt van haar omgevingsverordening de aardkundige waarden van het gehele provinciale grondgebied weergegeven. Op de kaart zijn aardkundige waarden zoals de peelrandbreuk, cultuurhistorische waarden zoals de Beerse Overlaet en groenblauwe waarden opgenomen.

6.8.2 Toetsing

Ontplofbare oorlogsresten

Het projectgebied is op basis van de gemeentelijke bodembelastingkaart onverdacht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten uit WOII.

Het bestaande pand betreft een naoorlogs gebouw waarbij de grond rondom het pand flink is verstoord door de aanleg van de bestaande parkeergarage. Voor dit aspect is dan ook geen onderzoek benodigd.



Uitsnede bodembelastingkaart

Bodemkwaliteit

Om inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater te verkrijgen is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage als bijlage 6 aan deze motivering is gehecht.

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met molybdeen. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties gemeten. OCB is niet significant verhoogd

aangetoond. Op basis van toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond aan klasse 'Landbouw/natuur'.

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater geen concentraties boven de norm signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering aanwezig zijn. Onder een gedeelte van de klinkerverharding is puingranulaat gesitueerd (circa 0,40 meter dik). Conform de NEN 5725 dient puingranulaat uit het jaar 1999 bestempeld te worden als zijnde verdacht op het voorkomen van asbest. Uit het verkennend asbestonderzoek conform NEN 5897 blijkt er geen overschrijding van de grenswaarde voor een nader asbestonderzoek aangetoond. Er is geen sprake van een verontreiniging met asbest.

De bodemkwaliteit geeft geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkelingen en huidig en toekomstig gebruik.

Bij werkzaamheden in de grond dienen de maatregelen conform de CROW-publicatie 400 ‘Werken in en met verontreinigde bodem’ te worden aangehouden. Op basis van de analyseresultaten is geen veiligheidsklasse van toepassing. De definitieve klasse kan worden vastgesteld door een hoger veiligheidskundige.

6.8.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Bodem' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.9 Windklimaat

6.9.1 Algemeen

De gemeente Oss heeft geen beleid voor windhinder en heeft de NEN 8100 overgenomen als richtlijn bij de beoordeling van het windklimaat bij nieuwbouw en verbouw. De NEN 8100 norm, genaamd "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving", is een Nederlandse norm bedoeld voor toepassing bij bouwplannen die richtlijnen geeft voor het beoordelen van het windklimaat in de buitenruimte, specifiek met betrekking tot de invloed van wind op voetgangers. De norm helpt bij het bepalen van de mate van windhinder en windgevaar in de directe omgeving van gebouwen en andere constructies.

De norm maakt onderscheid tussen windhinder (de mate waarin wind het lopen en verblijven van mensen hinderlijk beïnvloedt) en windgevaar (de mate waarin de windsnelheid gevaarlijk kan zijn) en stelt eisen en bepalingsmethoden voor het toetsen van het lokale windklimaat op loop- en verblijfsniveau waarbij verschillende kwaliteitsklassen voor windhinder worden gesteld, waarbij A de beste en E de slechtste is, met bijbehorende oordelen over het comfort (goed, matig, slecht) voor verschillende activiteiten.

De norm bevat een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig is, bijvoorbeeld bij gebouwen hoger dan 30 meter of in specifieke situaties zoals beschut of onbeschut gelegen gebouwen.

6.9.2 Toetsing

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatsituatie van dit project. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 7 aan deze motivering gehecht.

Het doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing. Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Rond de geplande bebouwing is overal sprake van een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen. Er is geen overschrijding van het gevaarcriterium.
- Gebouwentrees worden gezien als windgevoelige functie, waardoor deze strenger worden beoordeeld. Bij de hoofdentree van het plangebouw en bij entrees van omliggende bestaande bebouwing is sprake van een goed windklimaat.

6.9.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Windklimaat' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.10 Geur (afd. 5.1.4.6 BKL)

6.10.1 Algemeen

Wettelijk kader

De regels met betrekking geur staan in paragraaf 5.1.4.6 van het BKL. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat het toetsings- en beoordeling kader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

Industriële geur

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

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

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

Agrarische geur

Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De bruidsschat maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve

veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Oss heeft een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017". Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

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

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

De geurverordening wordt automatisch onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De gemeente hoeft geen actie te ondernemen (artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet). Dit betekent dat de normen hiervan zoals deze zijn opgenomen in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017' nog geldend zijn. In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd.

Conform Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:

- Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

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

<u>Specifieke voorwaarden met betrekking tot geur</u>

In het BKL is een aantal specifieke voorwaarden opgenomen met betrekking geur. Het betreft hier de volgende artikelen:

Geurgevoelige gebouwen

Artikel 5.91 (geurgevoelige gebouwen): met betrekking tot de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen hanteren

we vooralsnog de werkwijze van voor 1 januari 2024. Ook bijvoorbeeld recreatiegebouwen, die niet meer worden genoemd in het BKL, zijn geurgevoelig.

Waar waarden gelden
Artikel 5.93 (waar waarden gelden): in dit artikel is geregeld dat geur gemeten moet worden op de gevel van een geurgevoelig object of op de locatie waar een gevel mag komen. Uitgangspunt bij de berekening van geur naar aanleiding van een planologische ontwikkeling is dat uitgegaan moet worden van de maximale mogelijkheden. Aangezien er ook vergunningvrij geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd in het achtererf, betekent dit in de praktijk dat er gerekend moet worden met de geursituatie op de grens van het bouw- of bestemmingsvlak. Hiermee wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

Functionele binding
Artikel 5.95 (functionele binding): het omgevingsplan bepaalt dat de waarden of afstanden niet van toepassing zijn op de geur door die activiteit op een geurgevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met die activiteit. Het betreft hier bestaand beleid. Door het loslaten van het inrichtingsbegrip is het nodig om te regelen dat activiteiten die een onderlinge functionele binding hebben, geen 'last' van elkaar hebben. Zo heeft, als voorbeeld, een nevenactiviteit op een agrarisch bedrijf geen 'last' van de geur van het eigen agrarisch bedrijf.

Voormalige functionele binding
Artikel 5.96 (voormalige functionele binding) regelt dat een omgevingsplan kan bepalen dat die waarden of afstanden niet van toepassing zijn op de geur door die activiteit op een geurgevoelig gebouw dat eerder functioneel verbonden was met die activiteit. Wij toetsen dit op een manier die voor 1 januari 2024 gebruikelijk was.

Bebouwingscontour geur
Artikel 5.97 (bebouwingscontour geur) schrijft voor dat een bebouwingscontour rond stedelijk gebied wordt aangewezen. Binnen de gemeente Oss is een dergelijke bebouwingscontour nog niet aangewezen. Wel gelden de gebiedsindeling met bijbehorende normen uit de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017.

6.10.2 Toetsing
Dit project ziet op de realisatie van woningen, zijnde geurgevoelige objecten.

Onderhavig projectgebied is niet gelegen in de buurt van een industrieterrein, of bedrijven die geurhinder veroorzaken. Industriële geurhinder is dus geen beperkende factor voor dit initiatief.

Ook is onderhavig projectgebied niet gelegen in een geurcontour, dan wel binnen een vaste afstand van agrarische bedrijven die geurhinder veroorzaken. Agrarische geurhinder is dus eveneens geen beperkende factor voor dit project.

De commerciële plint omvat ook de activiteit horeca die geurhinder kan veroorzaken.
Aangezien het project ziet op horeca geïntegreerd in de plint van een appartementencomplex, binnen een stedelijke context waar horeca al gebruikelijk is, past deze functie binnen de huidige omgeving en voegt geen

onverenigbare activiteit toe.

Ingevolge het tijdelijk deel van het omgevingsplan (“bruidsschat”) gelden de volgende voorschriften voor horeca met keukenactiviteiten:

- Constitutie van vette dampen vergt bijvoorbeeld een vetvangend filter.
- De afvoerinstallatie moet minimaal 2 m boven de hoogste daklijn uitsteken binnen een straal van 25 m van bebouwing; bij uitzondering kan een ontgeuringsinstallatie worden voorgeschreven.

Hiermee zal geurbelasting worden beperkt tot een aanvaardbaar en normconform niveau, zonder overschrijding van criteria voor omgevingshinder.

6.10.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Geur' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.11 Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (afd. 5.1.5 BKL)

6.11.1 Algemeen

Archeologie

De gemeente moet bij het vaststellen van een (omgevings)plan rekening houden met het belang van het behoud van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Deze monumenten worden bij voorkeur in situ (ter plekke) behouden.
(Artikel 5.130 lid 1 en lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

Een archeologisch monument is een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen *(Begripsbepaling Omgevingswet / artikel 1.1 Erfgoedwet)*.

Een aantoonbaar te verwachten archeologisch monument is een op basis van archeologische, bodemkundige of historische informatie op een locatie te verwachten archeologisch monument *(Artikel 2.28 onder a Omgevingswet / amendement-Ronnes (Kamerstukken II 2014/15, 33 962, nr. 162)*.

In april 2024 is het archeologiebeleid van de gemeente Oss opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid bestaat uit een beleidsnota *(Beleidsnota archeologie gemeente Oss 2024; De archeologische schatkamer Oss)* en geactualiseerde archeologischeverwachtings- en beleidskaarten *(Actualisatie archeologische verwachtings- en beleidskaart; Archeologie in de gemeente Oss, RAAP-rapport 5923, E. Boshoven en L. Keunen, 2024)*. De kaarten zijn voorzien van een uitgebreide toelichting en motivering.

De kaarten zijn opgesteld door RAAP, een onderzoeks- en adviesbureau voor archeologie, cultuurhistorie en erfgoed. De verwachtingskaarten geven inzicht in de bekende en verwachte aanwezigheid van archeologische waarden. In de bijbehorende rapportage heeft RAAP de verwachtingen gemotiveerd.

Binnen de gemeente Oss wordt al 50 jaar professioneel archeologisch onderzoek gedaan. De kaarten van RAAP zijn zeer gedetailleerd en opgesteld op basis van deze vele archeologische onderzoeken, bodemverstoringsinformatie, bodemkundige en historische informatiebronnen. Deze kaarten voldoen daarmee aan het hierboven geformuleerde uitgangspunt van aantoonbaar in de bodem te verwachten archeologie.
Om de verwachtingskaarten ook te kunnen gebruiken op beleidsmatig niveau zijn deze kaarten vervolgens vertaald naar een archeologische beleidskaart. Kortweg geeft deze kaart aan waar en wanneer er rekening moet worden gehouden met archeologie.

In beginsel zijn projecten die kleiner zijn dan 100 m^2 vrijgesteld van een archeologische onderzoeksplicht *(Artikel 5.130 lid 4 Besluit kwaliteit leefomgeving)*.
Maar de gemeente kan een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vaststellen *(Artikel 5.130 lid 5 Besluit kwaliteit leefomgeving Archeologietoets)*.

De gemeente Oss heeft er in haar archeologiebeleid voor gekozen om inderdaad andere oppervlaktes te gebruiken. In dit beleid is per categorie vastgelegd en gemotiveerd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld. Op basis hiervan zijn 9 categorieën onderscheiden (zie onderstaande tabel - Vrijstellingsgrenzen ten aanzien van oppervlaktes en dieptes).

Categorie	**Deelgebied**	**Vrijstellingsgrens verstorings-oppervlakte**	**Vrijstellings-grens diepte**
1	Archeologisch beschermd rijksmonument	Bindend advies door RCE.	
2	Archeologisch (AMK) monument en bekende vindplaats	0 m^2	Tot 0,30 m beneden Maaiveld Tot 0,30 m beneden Maaiveld Uitzondering reguliere agrarische werkzaamheden tot 0,50 m beneden maaiveld
3	Historische stads-/dorpskern (uitzondering: historische kern Ravenstein)	tot 50 m^2 (tot 35 m^2)	
4	Historische huisplaats	tot 100 m^2	
5	Hoge verwachting (onbebouwd)	tot 250 m^2	
6	Hoge verwachting (bebouwd;overig stedelijk, bedrijventerrein)	tot 500 m^2	
7	Middelhoge verwachting Hoge verwachting, maar beperktere kennismeerwaarde (obv Jansen & Laan, 2022) Specifieke verwachting (eendenkooien)	tot 1000 m^2	
8	Lage verwachting	tot 5 ha	
9	Geen verwachting (verstoord en/of volledig onderzocht en/of onvoldoende kennismeerwaarde obv Jansen & Laan, 2022)	Geen onderzoeksplicht	

Cultuurhistorie

Gemeenten moeten bij ruimtelijke plannen rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit de instructieregel van artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed moet de gemeente een

toereikend beschermingsregime instellen.

Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang waarvoor rechtstreeks werkende en instructieregels gelden waarmee gemeenten in hun omgevingsplan (en BOPA) rekening moeten houden.

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten.

Het gemeentelijk beleid over cultuurhistorie is doorvertaald in cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, moet hieraan worden getoetst.

In februari 2025 heeft de gemeente Oss een cultuurhistorische waardenkaart (CHWK Oss) openbaar beschikbaar gesteld waarmee we invulling geven aan deze instructieregel. De CHWK Oss is een inventarisatie van het gemeentelijk cultureel erfgoed. Gebouwde en landschappelijke erfgoedobjecten en structuren zijn hierop aangegeven. Zowel erfgoed met een beschermde status als ook elementen zonder status zijn opgenomen. Het beschermde erfgoed bestaat uit elementen zoals bijvoorbeeld rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beschermde stadsgezichten en elementen die beschermd zijn op basis van het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan) met een aanduiding 'karakteristiek' of 'cultuurhistorische waarden'. Archeologie maakt geen onderdeel uit van deze CHWK Oss.

Het erfgoed dat geen beschermde status heeft, kan dienen als inspiratie bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruiken van, of in een of andere vorm verwijzen naar oude structuren, bestaand of verdwenen, zoals bijvoorbeeld oude wegen, dijken, perceelsgrenzen of typische landschapsinrichtingen. De kaart bevat ook jong erfgoed uit de jaren '60 en '70 en in sommige gevallen nog niet eerder in kaart gebrachte cultuurhistorische elementen. Het instellen van een toereikend beschermingsregime kan hier aan de orde zijn.

6.11.2 Toetsing

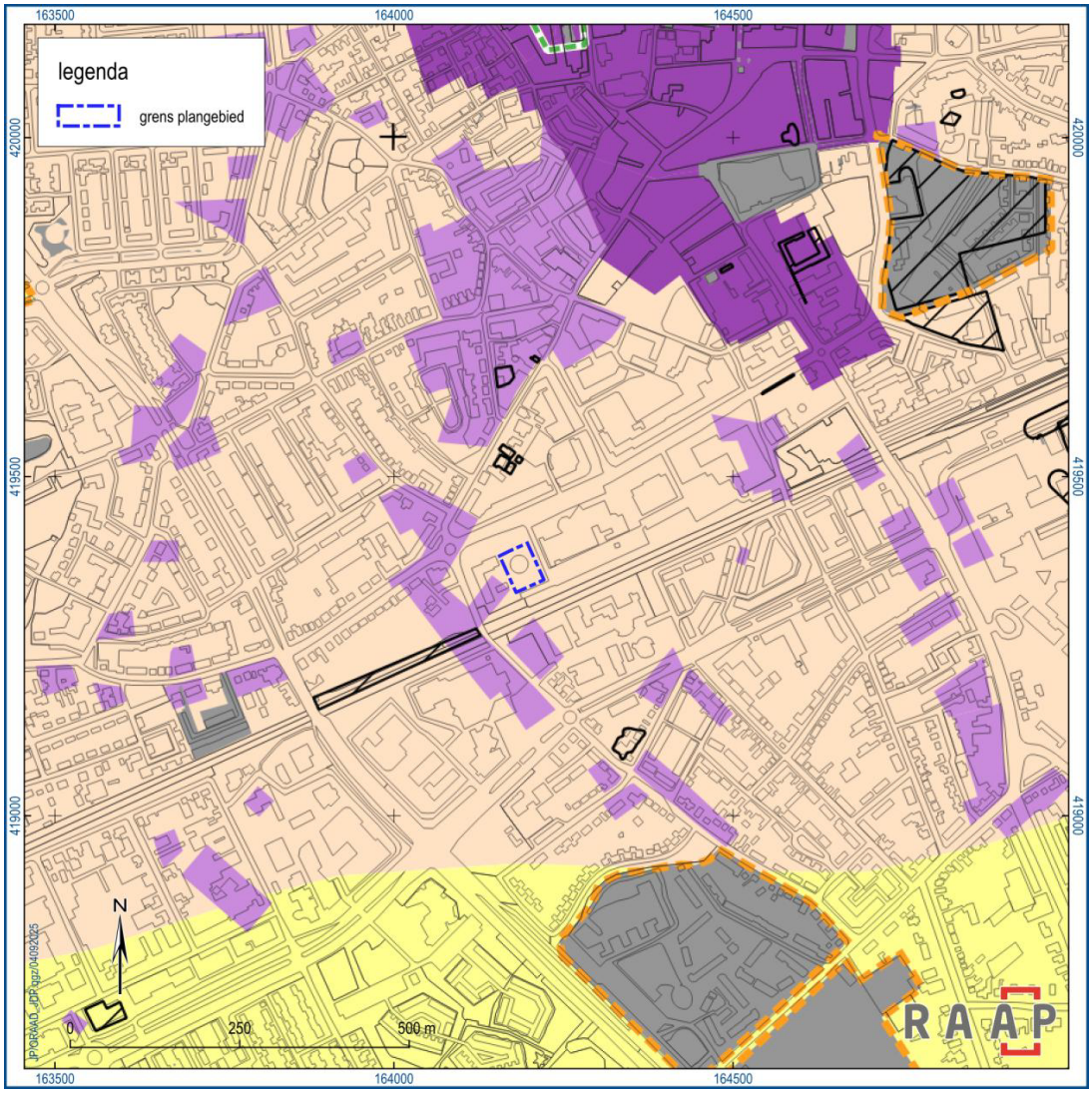
Archeologie

In september 2025 is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 8 aan deze motivering gehecht. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van verzamelde informatie over bekende en verwachte archeologische resten. Deze onderzoeksfase betreft de eerste fase binnen het traject van archeologisch vooronderzoek dat als einddoel heeft de archeologische waarde van het terrein, dan wel de archeologische vindplaats vast te stellen.

Vermoedelijk bevindt het projectgebied zich op een complex van dekzandwelvingen die gevormd zijn in de ijstijden. Bodemkundig gezien worden veldpodzolgronden ofwel hoge zwarte enkeerdgronden verwacht in het projectgebied. De meeste archeologische sporen en vondsten uit de omgeving van het projectgebied dateren uit

de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Nederzettingssporen zijn veelal in de minderheid; de meeste sporen zijn indicatief van de (agrarische) ontginning van het historisch buitengebied van Oss. Daartoe behoren o.a. greppels en (paal)kuilen. Het aangetroffen aardewerk onderschrijft de datering in de late middeleeuwen en/of nieuwe tijd. Aan het einde van de 18e eeuw bevond het projectgebied zich in relatief drassig en vermoedelijk onontgonnen gebied. In de 19e eeuw maakte het projectgebied deel uit van een akkercomplex. Het projectgebied bleef tot 1999 onbebouwd.

Op basis van deze gegevens geldt in beginsel een middelhoge verwachting voor kampementsresten van jager-verzamelaars uit de steentijd en resten van landbouwers uit de periode neolithicum t/m de nieuwe tijd. Aan te treffen resten bestaan uit bewoningssporen (behalve uit de nieuwe tijd), sporen van begraving maar vooral sporen van agrarische activiteiten en landinrichting.



Uitsnede gemeentelijke kaart

De huidige ondergrondse situatie van het projectgebied is evenwel dermate verstoord, dat deze archeologische resten niet meer intact verwacht worden. Het uitgraven van de ondergrondse parkeergarage heeft tot een diepgaande verstoring geleid. Ook buiten de parkeergarage is de oorspronkelijk aanwezige bodem flink geroerd, om het gebouw te kunnen voorzien van een fundering en bij de aanleg van de bestaande verharding. De

algehele fysieke kwaliteit van het bodemarchief is daarom zeer laag.

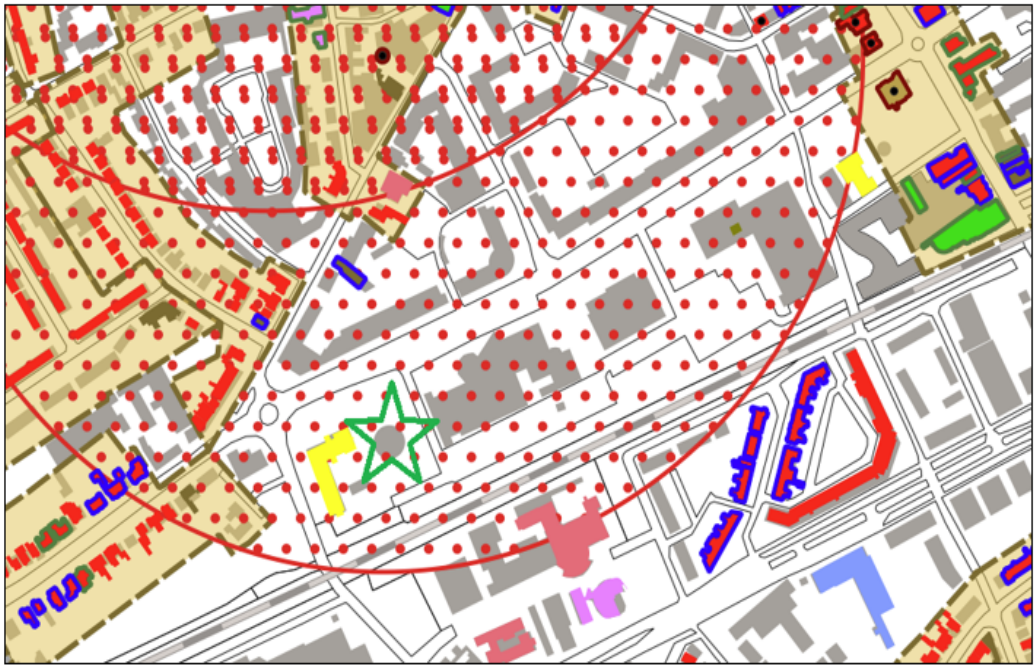
Voor het projectgebied geldt een archeologische verwachting voor resten uit de steentijd, alsook resten van landbouwende samenlevingen. Echter is op basis van de in het projectgebied aanwezige verstoring en de zeer beperkte fysieke kwaliteit van het bodemarchief te spreken van een lage gaafheid van eventueel aanwezige resten. Er worden daarom dus niet langer intacte kampementsresten van jager-verzamelaars en/of nederzettingsresten van landbouwers verwacht in het projectgebied.

Bij selectiebesluit van 1 december 2025, dat als bijlage 9 aan deze motivering is gehecht, is geadviseerd om het projectgebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit advies is overgenomen door de gemeente Oss.

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Oss is het projectgebied en daarmee de huidige bebouwing met een bouwhoogte van circa 24 meter gelegen binnen een molenbiotoop, uitgaande van de op circa 270 meter van het projectgebied gelegen rijksmonumentale molen 'Zeldenrust' (Kruisstraat 37a).

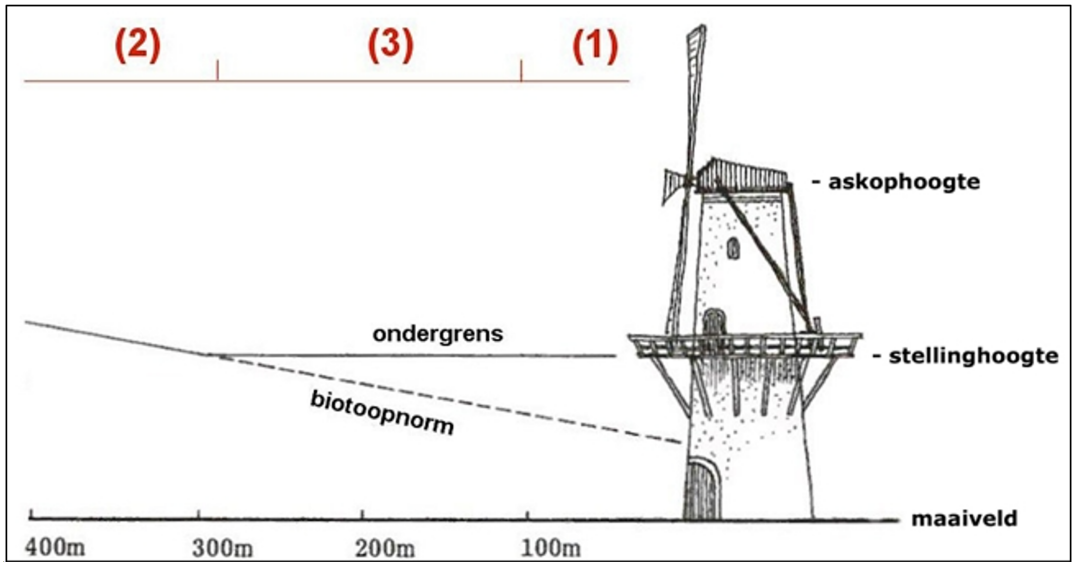
Vanuit cultuurhistorisch perspectief moet met deze cultuurhistorische waarden rekening worden gehouden. In bepaalde mate hoort daar ook het belang van het beschermen van de windvang en vrije windtoetreding voor deze molen bij zodat de molen kan blijven draaien. De zogenoemde molenbiotoop geldt voor een gebied met een straal van 400 meter van de molen. Binnen die molenbiotoop kan voor nieuwe projecten door middel van de zogenaamde molenbiotoopformule berekend worden wat de maximale bouwhoogten mogen zijn.



Uitsnede CHWK Oss (projectgebied aangeduid met groene ster, molenbiotoop aangeduid met rode stippen in cirkel)

Molen “Zeldenrust” is een stellingmolen met een vlucht van 25 meter en een stellinghoogte van 9 meter. Op basis van de molenbiotoopformule zou ter plaatse van het projectgebied in beginsel een maximale hoogte toegestaan zijn van 17,2 meter +NAP (H(290)= (290/50) +0,2 x (9 +12,5) +7,1 = 17,2 meter +NAP). De bestaande

bebouwing binnen het projectgebied met een bouwhoogte van circa 24 meter, is hier maatgevend.

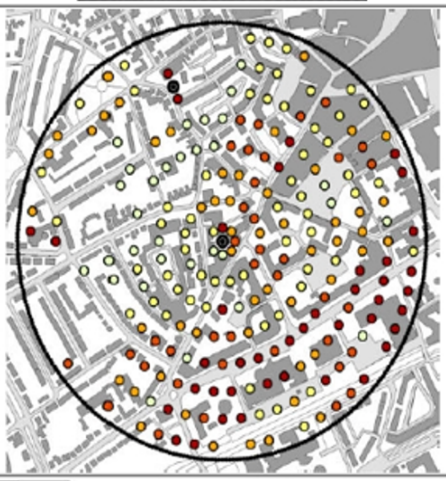
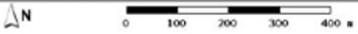
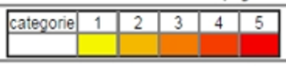
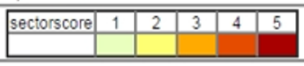


De vraag die zich nu voordoet, is de vraag in hoeverre door de nieuwe ontwikkeling waarmee de bouwhoogte met circa 10 meter wordt verhoogd, een onaanvaardbare verslechtering van de al matige molenbiotoop plaatsvindt. De molenbiotoop en de daarmee samenhangende richtafstanden is één van de afwegingsfactoren bij de beoordeling van omgevingsplannen en besluiten betreffende de herstructurering van bestaand stedelijk gebied. De mate waarin de molenbiotoop van een molen planologisch-juridisch beschermd moet worden, moet het resultaat zijn van een afweging van alle in het geding zijnde belangen en rechten van het gebied.

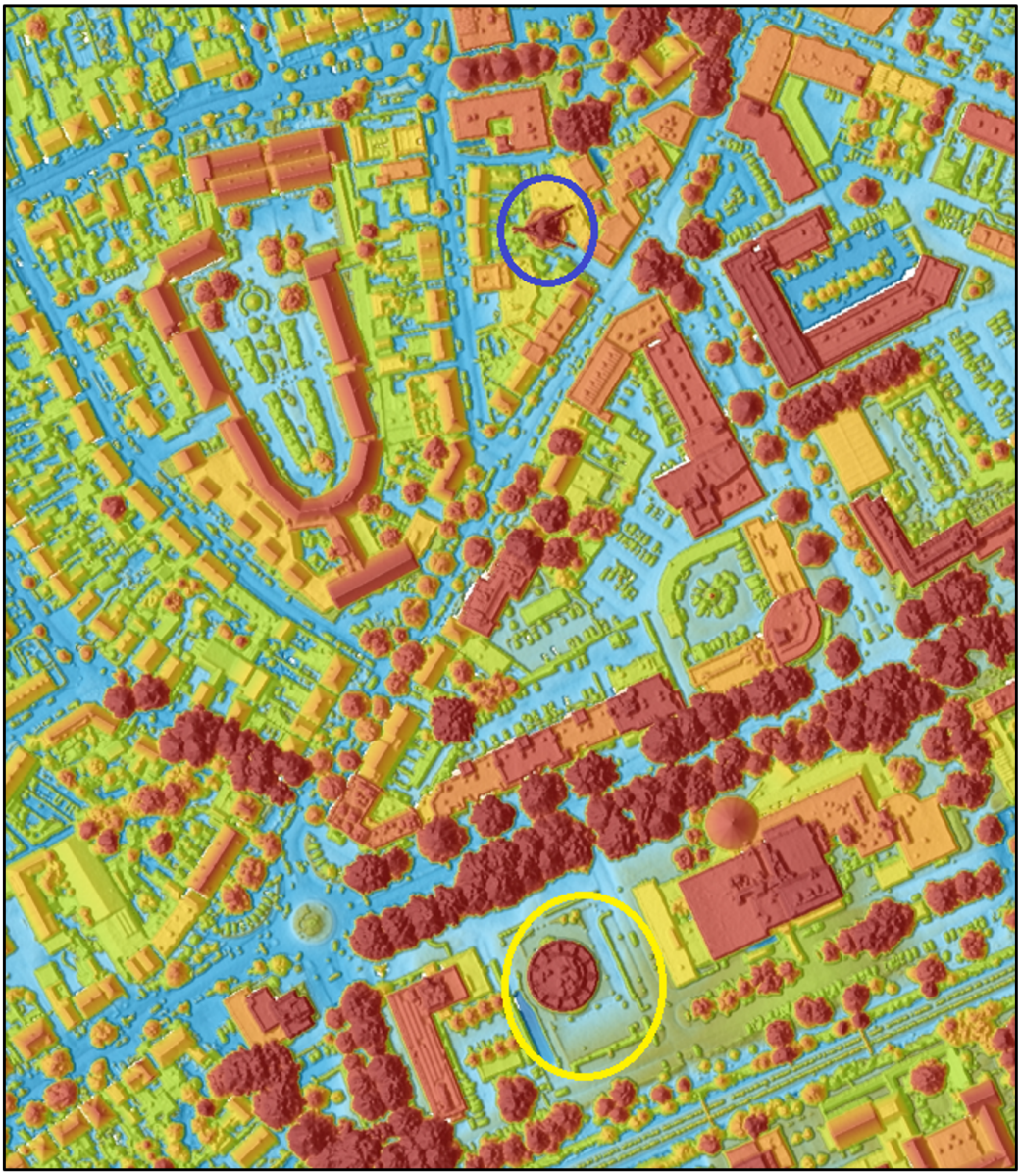
Vooropgesteld zei dat initiatiefnemer zich er terdege van bewust is dat het voor het behoud van molens van belang is dat deze technisch moet kunnen blijven functioneren en dat daar in beginsel een bepaalde mate van vrije windtoetreding voor nodig is.

Daarbij is in relatieve zin van belang dat in de bestaande situatie reeds sprake is van een overschrijding van 7 meter.

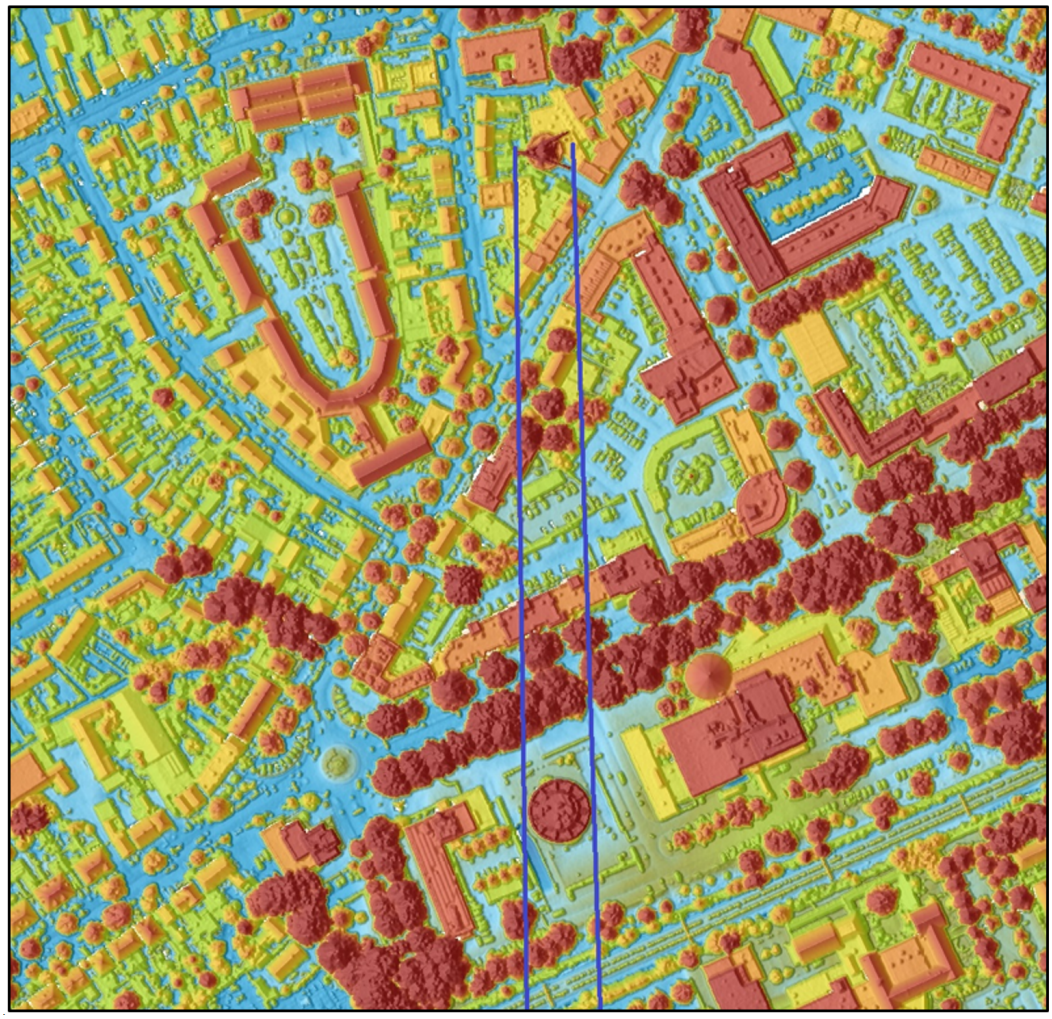
Verder is van belang dat molen Zeldenrust tegenwoordig niet meer bedrijfsmatig in gebruik, maar uitsluitend af en toe recreatief. De molen is bovendien reeds volledig ingegroeid en wordt in de bestaande situatie al belemmerd door bestaande bebouwing en begroeiing, zodat de bestaande biotoop al matig tot slecht is (bron: Biotooprapport Molenstichting Noord-Brabant d.d. 30 juli 2020). De bebouwing ter plaatse van het projectgebied is één van al meerdere bestaande objecten die de biotoopnorm overschrijden. Ook de bomen in de directe omgeving zijn in de bestaande situatie al beperkend. Bovendien is sprake van een beperkte windtoetredingshoek van 10%.

Algemene informatie	
Naam: Zeldenrust Plaats: Oss Adres: Kruisstraat 37A 5341 HA Oss	 
Parameters voor de berekening	
Maaiveldhoogte: 6.95 meter t.o.v. NAP Evt. Belt/Stellinghoogte: 9.00 meter Lengte van het gevlucht: 25.00 meter	Inwinningsjaar hoogtemetingen: 2017 Aantal hoogtemetingen - binnen 400 meter: 1988517 - die de biotoopnorm overschrijden: 197221
Resultaten - kaarten	
Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden	Gestandaardiseerde sectorscores
	
	
Topografische Ondergrond: TOP10NL (2019) Kadaster	
	
Resultaten - hoofdwindrichtingen	
Noord: 513 Noordwest: 301 West: 215 Zuidwest: 410	Noordoost: 681 Oost: 740 Zuidoost: 823 Zuid: 772
Resultaten - totaal	
Totaalscore: 4455 = Matig	
Beschrijving	
De molen is omsloten door bebouwing, zowel grondgebonden als gestapelde woningen van circa 8 tot 12 meter hoogte. Direct ten noorden van de molen, op ongeveer 45 meter afstand staat een boom van ongeveer 15 meter hoogte. Op het oosten langs het kruispunt Kruisstraat en Lievekamplaan staan enkele bomen van 15 meter hoogte op een afstand van ongeveer 45 meter.	

Biotooprapport molen Zeldenrust (nummer 77)



Hoogtekaart (bomen) met projectgebied geel omcirkeld en molen blauw omcirkeld



Beperkte windtoetredingshoek (10%)

Ter vaststelling van de te verwachten invloed van de geplande bebouwing op de windvang van de molen zijn de geplande situatie met de huidige situatie ter referentie onderzocht. De rapportage van dit onderzoek naar de invloed van dit project op de windvang van de molen is als bijlage 10 aan deze rapportage gehecht.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Er is vastgesteld dat de molen in de huidige situatie 87,0% van de tijd kan draaien, overeenkomend met 7625 uur per jaar. Hiervoor is uitgegaan van het windsnelheidsbereik van 1,4 m/s tot 15,0 m/s. In de geplande situatie kan de molen 7611 uren per jaar draaien, 14 uur minder dan in de huidige situatie. Dit komt overeen met een afname van 0,18%. Gemiddeld is dit een afname van 70 minuten per maand. Dit is een geringe afname, in de praktijk zal dit voor de molen nauwelijks merkbaar zijn.
- De molen kan 20,9% van de tijd malen, wat overeenkomt met 1833 uren per jaar. Hierbij is uitgegaan van het generieke maalbereik van 5,0 m/s tot 15,0 m/s, waarbij vrijwel alle molens kunnen functioneren als werktuig. In de geplande situatie kan de molen 1805 uren per jaar malen, 28 uren minder dan in de huidige situatie. Dit is een afname van 1,49%. Dit is per maand een afname van gemiddeld 137 minuten. Ook voor het maalbereik geldt dat er op papier een geringe afname van de theoretisch bruikbare wind is vastgesteld, maar dat dit in de praktijk niet merkbaar zal zijn voor de molen.
- De geplande bebouwing heeft een beperkte invloed op de turbulentie-intensiteit. Bij zuidenwind neemt

deze licht toe ten gevolge van het plan. Dit zal in de praktijk nauwelijks tot niet merkbaar zijn voor de molen.
- Het verschil in de verticale onbalans tussen de huidige en de geplande situatie is minimaal. De molen zal hier in de praktijk geen invloed van ondervinden. De horizontale onbalans in de geplande situatie blijft binnen het minimum en maximum van de onbalans in de huidige situatie. Ook hier zal de molen in de praktijk nauwelijks tot geen verschil ervaren.
- Voor alle aspecten zijn beperkte verschillen vastgesteld, die in de praktijk zowel totaal als per windrichting, nauwelijks tot niet merkbaar zijn voor de molen.

Tegenover het belang van de molen staat tot slot het grote maatschappelijke belang om woningen te realiseren. Dit project voorziet in die behoefte.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad.

Voor het overige is geen sprake van beschermde gebouwde, of landschappelijke cultuurhistorische waarden waarmee rekening moet worden gehouden.

6.11.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de aspecten 'Archeologie' en 'Cultuurhistorie' geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.12 Behoud van ruimte voor toekomstige functies en huidige staat van werken (afd. 5.1.6 en afd. 5.1.7 BKL)

6.12.1 Algemeen

De volgende Rijksbelangen kunnen relevant zijn voor omgevingsplannen in de gemeente Oss:
- rijksvaarwegen;
- grote rivieren;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

De regels in het BKL en de Omgevingsregeling (hierna: Or) zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Bij het opstellen van omgevingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het BKL en de Or. In de bijlagen van de Omgevingsregeling worden de rijksbelangen geografisch begrensd. Voor de gemeente Oss zijn met name de paragrafen met betrekking tot de

rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, defensie (rechtstreeks) en buisleidingen van belang. In hoofdstuk van deze motivering wordt concreet ingegaan op deze rijksbelangen en wordt concreet aangegeven of deze relevant zijn voor de gemeente Oss.

Autowegen, snelweg en spoorwegen

In artikel 5.133 van het BKL is opgenomen dat er reserveringsgebieden voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg, autosnelweg of hoofdspoorweg bij ministeriële regeling kunnen worden aangewezen. Als er reserveringsgebieden zijn aangewezen, dan geldt er een aan beide zijden van de autoweg of autosnelweg een zone waarbinnen geen bouwactiviteiten zijn toegestaan. De geometrische begrenzing van de reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen staat in artikel 2.25 en bijlage III van de Omgevingsregeling.

Binnen de gemeente Oss zijn geen Reserveringsgebieden autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen aangewezen. Zie de volgende kaart.



Buisleidingen

De regels voor buisleidingen zijn opgenomen in artikel 5.135 e.v. van het BKL. Op basis van artikel 5.136 kunnen er reserveringsgebieden voor buisleidingen van nationaal belang worden aangewezen door de minister. Deze aanwijzing heeft plaatsgevonden in artikel 2.32 lid 1 de Omgevingsregeling. In de gemeente Oss ligt een door de

Minister aangewezen buisleiding, die in het zuidelijk deel van de gemeente van Vorstengrafdonk naar Ravenstein loopt.

Op basis van lid 2 van artikel 5.136 BKL ligt er aan weerszijden van een reserveringsgebied een zoekgebied voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang met een breedte van 250 m, gemeten vanaf de buitenste begrenzing van het reserveringsgebied. Dit zoekgebied is in artikel 2.32 lid 2 Or geconcretiseerd op de kaart.



Artikel 5.138 BKL schrijft voor dat een omgevingsplan, van toepassing op een reserveringsgebied voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang geen activiteiten toelaat die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. Als belemmeringen worden in ieder geval aangemerkt:

a. bouwactiviteiten, met uitzondering van het bouwen van een bouwwerk dat noodzakelijk is voor de aanleg, het onderhoud of de instandhouding van de buisleiding van nationaal belang;
b. de aanleg van een verharde weg of een verhard pad of een spoorweg in de lengterichting van het reserveringsgebied;
c. de aanleg van een watergang in de lengterichting van het reserveringsgebied;
d. de aanleg van een waterkering of een daaraan grenzend gebied waar ter bescherming van de kering regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor die kering in de lengterichting van het reserveringsgebied;

e. de aanleg van een buisleiding, anders dan een buisleiding van nationaal belang, of een ondergrondse hoogspanningsverbinding of een ondergronds leidingstelsel in de lengterichting van het reserveringsgebied;
f. het bebossen; en
g. het gebruik als stortplaats voor afvalstoffen of permanente opslag van grond of andere stoffen of zaken.

Militaire gebieden (o.a. radar, laagvlieggebieden, schiet- en oefengebied)
Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- radarverstoringsgebieden;
- obstakelbeheergebieden;
- laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

In paragraaf 5.1.7.2 van het BKL zijn de regels opgenomen voor militaire terreinen.

Artikel 5.150 lid 1 BKL wijst militaire terreinen en terreinen met een militair object aan in bijlage XIV, onder A. De begrenzing is opgenomen in artikel 2.41 van de Omgevingsregeling.

Er zijn in Oss geen militaire terreinen en terreinen met een militair object aanwezig.

Artikel 5.150 lid 2 BKL wijst onveilige gebieden bij militaire schietbanen aan in bijlage XIV, onder B. De begrenzing is opgenomen in artikel 2.41 va n de Omgevingsregeling. Er zijn in Oss geen onveilige gebieden bij militaire schietbanen aangewezen.

Artikel 5.150 lid 3 BKL wijst gebieden aan waar bouwwerken een militaire zend- en ontvangstinstallatie kunnen verstoren in bijlage XIV, onder C. De begrenzing is opgenomen in artikel 2.41 van de Omgevingsregeling. Er zijn in Oss geen gebieden aangewezen op basis van dit artikel. De beperking van de hoogte van bouwwerken uit artikel 5.153 BKL is dan ook niet van toepassing.

Artikel 5.150 lid 4 BKL wijst gebieden aan waar zich een militaire laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen bevindt in bijlage XIV, onder D. De begrenzing is opgenomen in artikel 2.41 van de Omgevingsregeling. Er zijn in Oss geen gebieden aangewezen voor jacht en transportvliegtuigen op grond van dit artikel. De beperking van de hoogte van bouwwerken uit artikel 5.154 BKL is dan ook niet van toepassing.

Artikel 5.150 lid 5 wijst gebieden aan waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren, zijnde locaties binnen een straal van 75 km rondom de radarstations, genoemd in bijlage XIV, onder E. De begrenzing is opgenomen in artikel 2.41 van de Omgevingsregeling.

In lid 5 van 2.41 is de geometrische begrenzing opgenomen van gebieden waar bouwwerken, niet zijnde windturbines, het radarbeeld kunnen verstoren als bedoeld in artikel 5.150, vijfde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is vastgelegd in bijlage III.

In lid 6 van 2.41 is de geometrische begrenzing van gebieden opgenomen waar windturbines het radarbeeld

kunnen verstoren als bedoeld in artikel 5.150, vijfde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is vastgelegd in bijlage III.

In artikel 5.155 BKL zijn maximale hoogtes opgenomen voor bouwwerken binnen een straal van 15 km en binnen straal van 75 km vanaf de radar. De maximale hoogten zijn opgenomen in bijlage XIV, onder E, BKL.

De radar van de vliegbasis Volkel is aangewezen op de kaart behorende bij artikel 2.41 lid 5 Or. Zie de kaart hieronder. Gemeente Oss ligt helemaal in de 75 km zone rond deze radar en gedeeltelijk, voor een klein gebied in het zuiden, binnen de 15 km zone. De maximale bouwhoogtes in deze gebieden zijn opgenomen in bijlage XIV, onder E.

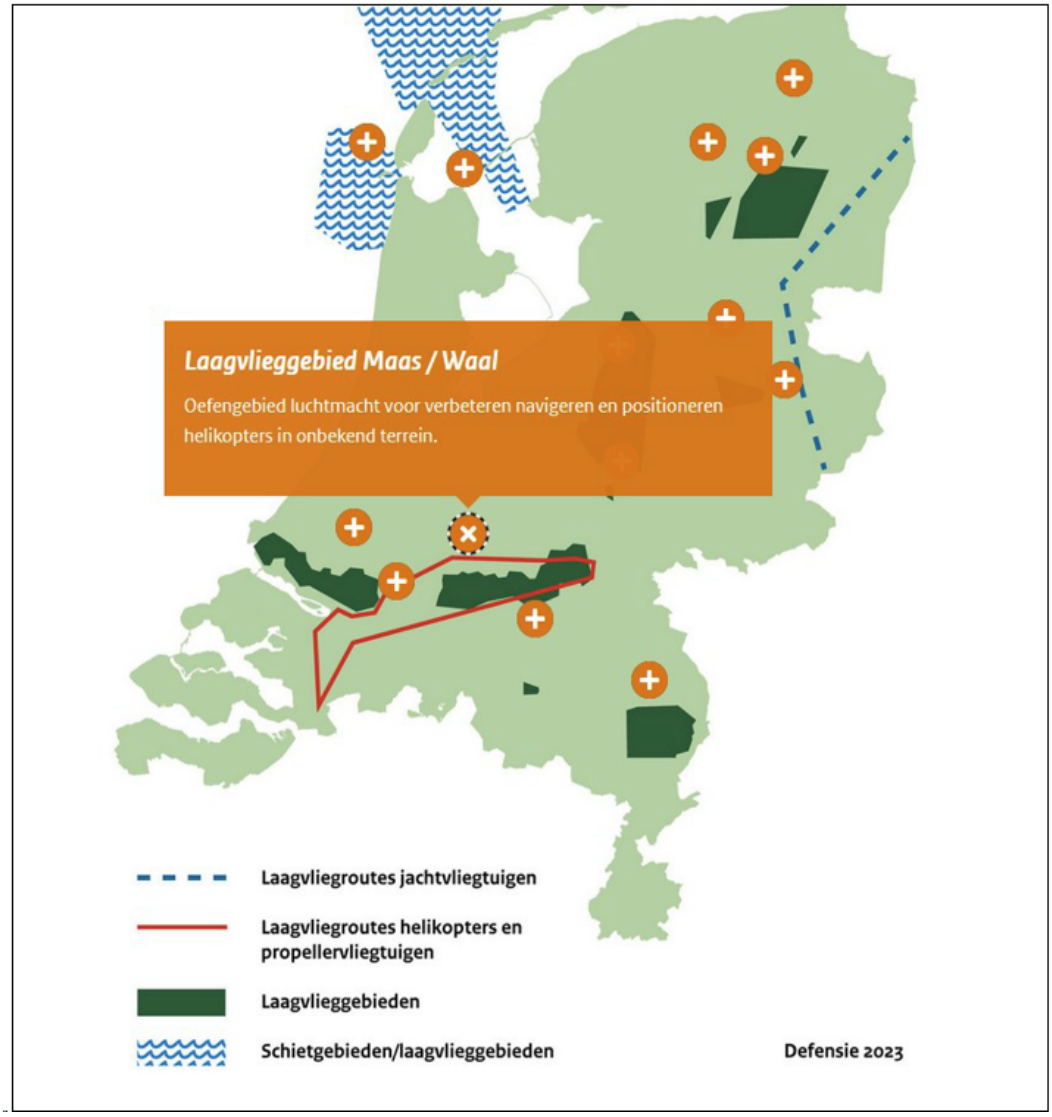


Kaart bij lid 5 van 2.41 Or

Laagvlieggebied voor helikopters

Binnen de gemeente Oss is ook een laagvlieggebied aangewezen voor helikopters. Dit 'GLV Maas en Waal' is aangewezen bij besluit van de minister van Defensie van 18 oktober 2011 (zie voor bekendmaking hiervan het volgende besluit: Staatscourant 2011, 19179 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl). Binnen de oefengebieden bedraagt de toegestane minimum vlieghoogte voor helikopters 100 voet of incidenteel zoveel lager als in verband met de opdracht noodzakelijk is. Dit

laagvlieggebied is niet opgenomen in het BKL en de Or en wordt dus niet beschermd door deze rijksregels. Hieronder is een kaart hiervan opgenomen. Dit laagvlieggebied heeft normaal gesproken geen consquenties voor ruimtelijke plannen in Oss. Maar voor grootschalige ontwikkelingen in dit gebied moeten de consequenties daarvan voor het laagvlieggebied wel in beeld gebracht worden en overwogen worden.



https://www.defensie.nl/onderwerpen/vliegbewegingen/geluidhoeveelheid-en-vlieghoogten



Laagvlieggebied Maas en Waal

Elektriciteitsvoorziening (netwerk, grootschalige opwek, hoogspanningsleidingen, hoogspanningsverbinding 150 kV)

In artikel 5.156 e.v. BKL zijn regels opgenomen voor locaties voor elektriciteitsvoorziening.

Locaties voor grootschalige elektriciteitsopwekking

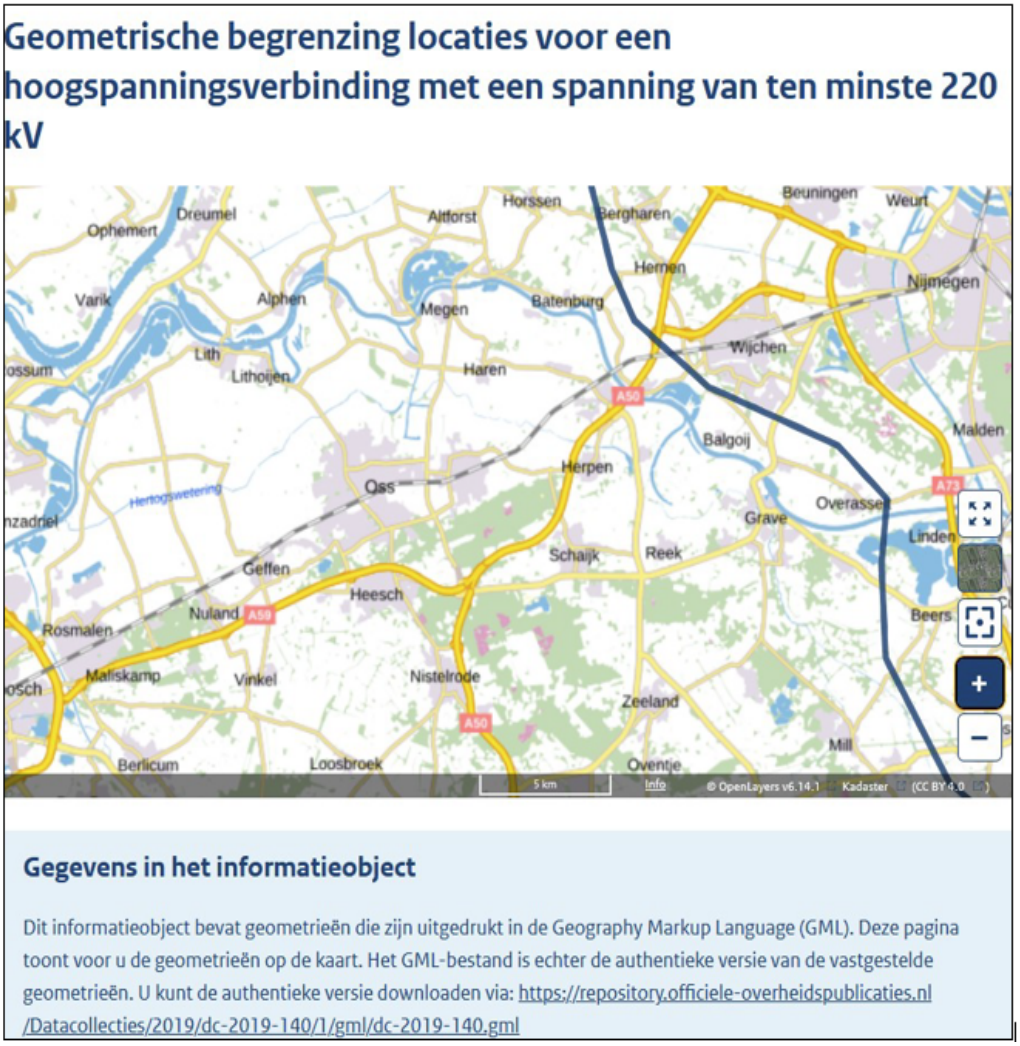
Deze locaties zijn aangewezen in bijlage XV, onder A, van het BKL waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. Er zijn in Oss geen locaties voor grootschalige energieopwekking.

Locaties voor kernenergie

Locaties voor een kernenergiecentrale zijn de locaties, genoemd in bijlage XV, onder B.

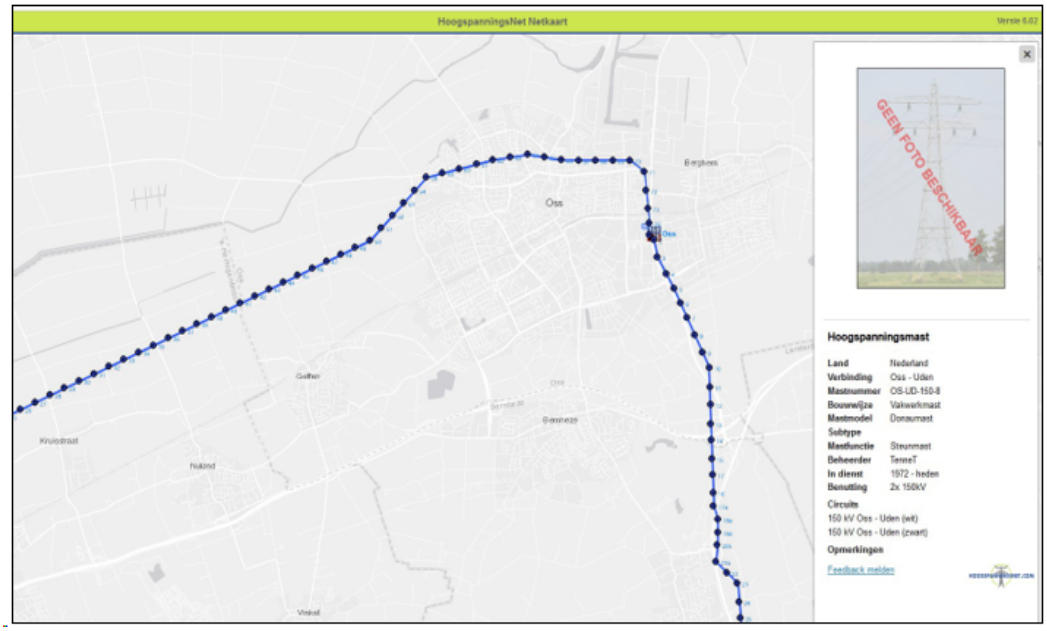
Locaties voor hoogspanningsverbinding

Locaties voor een hoogspanningsverbinding met een spanning van ten minste 220 kV zijn de tracés tussen de locaties, genoemd in bijlage XV, onder C, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd en de tracés tussen een locatie voor grootschalige elektriciteitsopwekking en het hoogspanningsnet met een spanning van ten minste 220 kV. In bijlage c is de lijn Boxmeer – Uden – 's Hertogenbosch aangewezen. Maar in arrtikel; 2.36 lid 4 Omgevingssregeling en de bijbehorende kaart komt deze hoogspaningsverbinding niet voor.



Hoogspanningsverbinding 150 kV

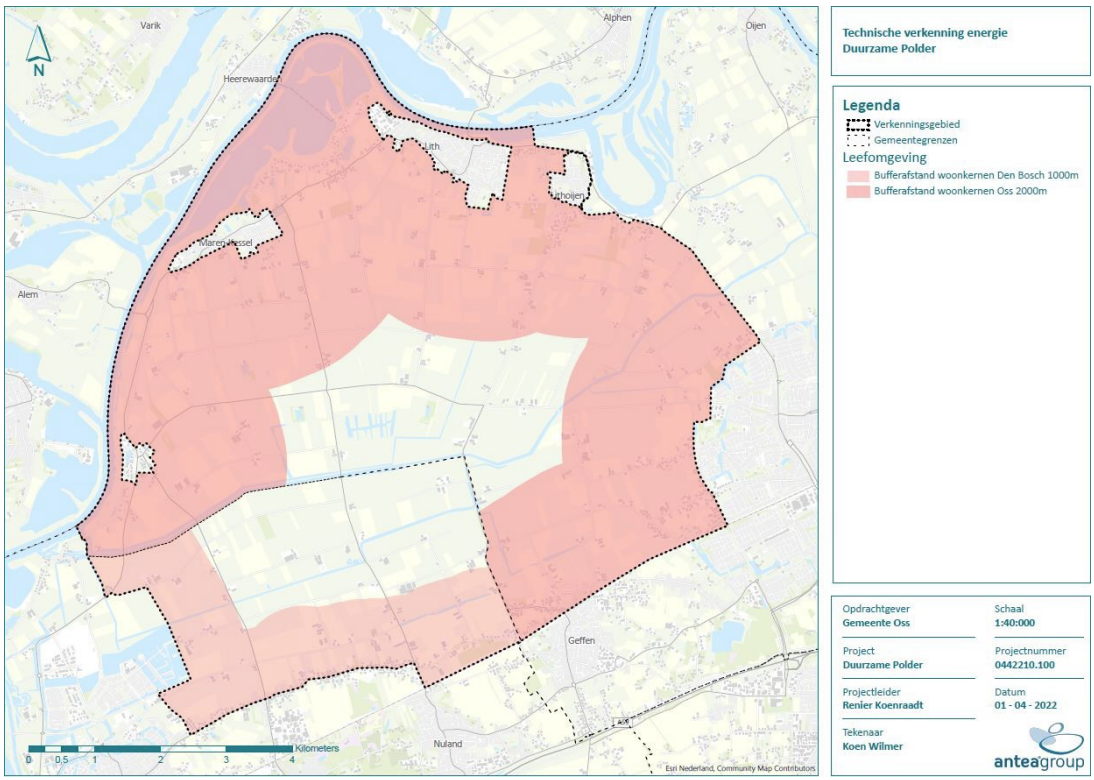
Er ligt in Oss wel een hoogspanningsverbinding van 150 kV. Deze verbinding is niet in het BKL opgenomen. Bij projecten moet wel rekening worden gehouden met deze hoogspanningsverbinding. Dit 'rekening houden met' heeft echter geen betrekking op het vrijhouden van ruimte ten behoven van toekomstige uitbreiding, maar met veiligheids- en gezondheidsafstanden.



Hoogspanningsverbinding 150 kV

Toekomstige windenergie

In het kader van het project 'duurzame polder' zoeken de gemeenten Oss en Den Bosch naar locaties voor windenergie in het poldergebied tussen Oss en en Den Bosch. Nieuwe functies in dit gebied kunnen consequenties hebben voor de mogelijkheden voor windenergie. Bij ontwikkelingen in dit zoekgebied moet dan ook worden nagegaan wat de consequenties zijn voor toekomstige windenergieprojecten. Op de hierna opgenomen kaart is het zoekgebied van de duurzame polder opgenomen. Ontwikkelingen in dit gebied moeten nader gemotiveerd worden.



Kaart technische verkenning energie Duurzame Polder

Telefonie netwerken

In mei 2024 is het Antennebeleid Oss 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleid is opgesteld om de balans te vinden tussen de noodzaak van goede mobiele dekking en de bescherming van de leefomgeving. Het beleid is gebaseerd op verschillende nationale en Europese wetten, waaronder de Omgevingswet, Telecommunicatiewet, en het Antenneconvenant. Er wordt rekening gehouden met de regels voor vergunningvrije plaatsing, bescherming van monumenten en natuurgebieden, en de eisen voor participatie van burgers.

Het antennebeleid biedt een kader voor de plaatsing van antennes voor mobiele communicatie in de gemeente. Specifiek richt het antennebeleid zich op de plaatsing van antennes hoger dan 5 meter, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en op het proces voor vergunningvrije plaatsing van kleinere antennes (zoals small cells) op gemeentelijke infrastructuur. Bij de plaatsing van antennes wordt rekening gehouden met de behoefte aan antennes, de tegengestelde wensen van inwoners, en het belang van de gemeente. Het beleid streeft naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij antennes zo veel mogelijk worden geïntegreerd in de bestaande infrastructuur en omgeving.

Het antennebeleid biedt daarnaast ook een kader (regels) voor tijdelijke antenneplaatsing bij evenementen of calamiteiten. In het antennebeleid worden faciliterende en restrictieve gebieden voor antenneplaatsing onderscheiden. In gebieden met een woonfunctie binnen de bebouwde kom geldt een restrictief beleid, terwijl bedrijventerreinen en sportterreinen een faciliterend beleid kennen. Voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten is het beleid terughoudend. Antennes mogen geen blijvende bouwkundige aantasting of zichtbare schade veroorzaken aan monumenten.

Rijksvaarwegen

In artikel 5.160 van het BKL is opgenomen dat rijkswater, uitgezonderd de Noordzee, de Waddenzee, de Westerschelde en het IJsselmeer, dat een vaarweg is, aan weerszijden van die vaarweg een vrijwaringsgebied heeft met een breedte die afhankelijk is van de afmetingen van het scheepvaartverkeer op de vaarweg, maar die ten hoogste 50 m bedraagt en waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. In het Omgevingsplan moet rekening worden gehouden met die vaarweg of vrijwaringsgebied. In artikel 2.12 van de Omgevingsregeling is de geometrische begrenzing van de vrijwaringsgebieden voor rijksvaarwegen opgenomen. Dit artikel verwijst naar GML bestanden in bijlage III van de Omgevingsregeling.

De Maas is aangewezen als rijksvaarweg en heeft een vrijwaringszone. De vrijwaringszone is indicatief aangegeven op de volgende kaart uit de Omgevingsregeling.



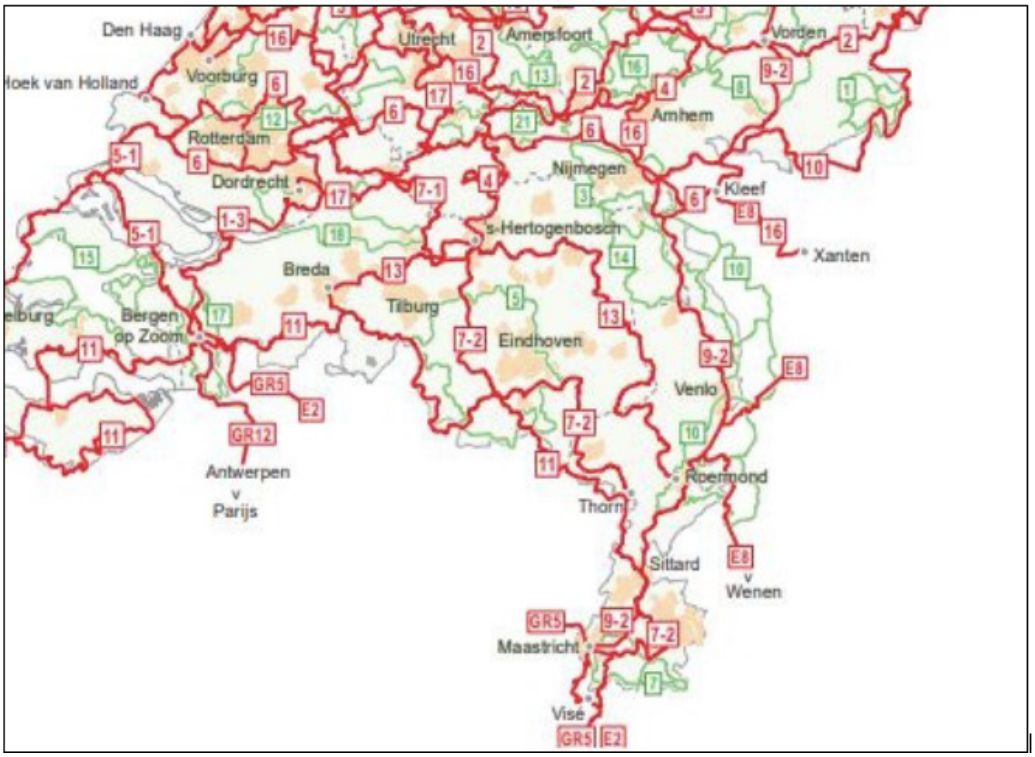
Geometrische begrenzing vrijwaringsgebied van een rijkswater dat een vaarweg is | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl)

Landelijke fiets- en wandelroutes

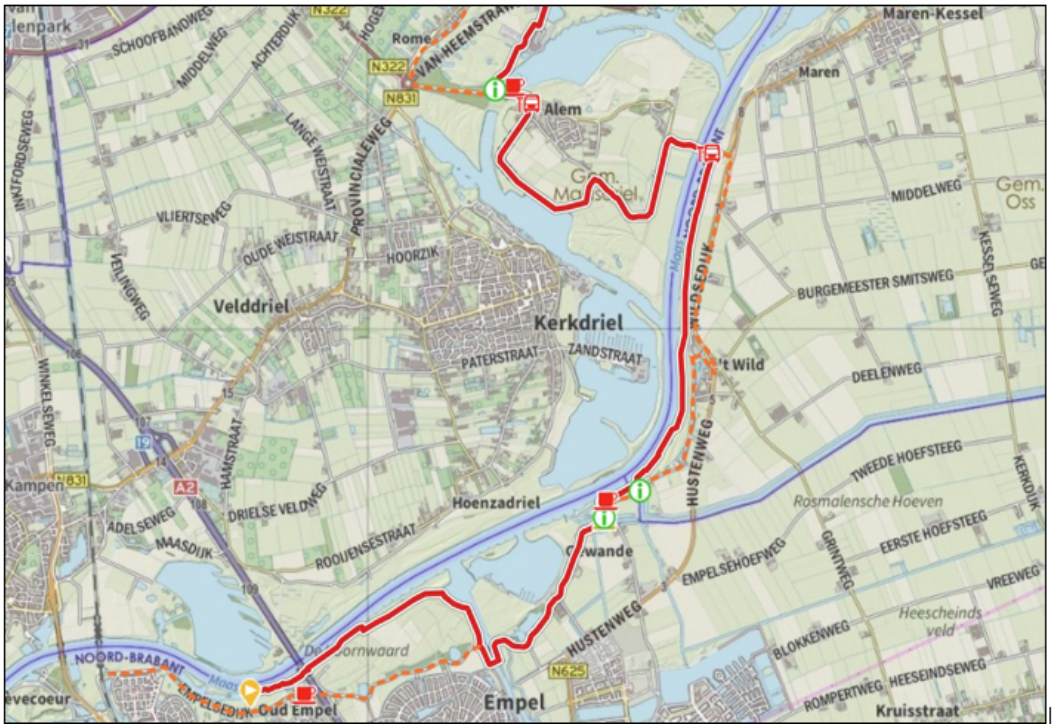
In artikel 5.161b van het BKL is opgenomen dat het belang van de instandhouding van fiets- en wandelroutes, opgenomen in bijlage XVI van het BKL, bij het omgevingsplan wordt betrokken. De instructieregel voor landelijke fiets- en wandelroutes heeft tot doel deze wandel- en fietsroutes in stand te houden. Bij nieuwe ontwikkelingen die deze routes doorsnijden moeten gemeenten, provincies en waterschappen het belang van de instandhouding betrekken bij de totale belangenafweging. Bijlage XVI van het Bkl geeft aan om welke landelijke fiets- en wandelroutes het gaat. Dit zijn bepaalde langeafstandswandelpaden en streekpaden (wandelnet) en langeafstands fietroutes (fietsplatform).

Wandelroutes

De langeafstandswandelpaden zijn opgenomen op de volgende website: https://www.wandelnet.nl/lange-afstand-wandelpaden. Relevant voor de gemeente Oss is het in bijlage XVI opgenomen 'LAW 4 Maarten van Rossumpad Den Bosch-Steenwijk'. Deze langeafstandsroute gaat bij 't Wild een stukje over het grondgebied van de gemeente Oss.



Overzichtskaart van langeafstandswandelpaden



Maarten van Rossumpad Den Bosch-Steenwijk

Fietsroutes

Relevant voor de gemeente Oss is de in bijlage XVI opgenomen langeafstandfietsroute 'LF 12 Maas- en Vestingroute Hoek van Holland – Nijmegen'. Deze route is te vinden in de routedatabank van het fietsplatform: Routedatabank - Fietsplatform. De LF12 loopt over de Maasdijk van Maren-Kessel tot Grave. Zie hiervoor de

volgende kaart.



Kaart met fietsroute LF12

Neem in de toelichting de meest recente versie op van de wandel- en fietsroutes. Ga in op de gevolgen van het plan voor de wandel- en fietsroutes. Als het plan geen gevolgen heeft voor wandel- en fietsroutes kunt u aangeven dat dit niet relevant is. Deze paragraaf kan dan wel gehandhaafd blijven in de motivering.

6.12.2 Toetsing

In zijn algemeenheid heeft te gelden dat binnen de gemeente Oss geen 'Reserveringsgebieden autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen' en geen 'locatie voor kernenergie' aangewezen zijn. Ook zijn in de gemeente Oss geen hoogspanningsverbindingen aanwezig waarop het BKL van toepassing is.

Voorts heeft te gelden dat onderhavig projectgebied:

- niet is gelegen binnen, dan wel direct nabij de vrijwaringszone van een buisleiding van nationaal belang;
- niet is gelegen binnen, dan wel direct nabij de Hoogspanningsverbinding 150 kV;
- niet is gelegen binnen, dan direct nabij een zoekgebied voor windenergie;
- niet ziet op de plaatsing van (een) antenne(s) voor mobiele communicatie;
- op ruime afstand van de Maas en de bijbehorende vrijwaringszone is gelegen, zodat dit project geen gevolgen heeft voor deze rijksvaarweg;
- geen effect heeft op een langeafstandswandelpad, of een langeafstandsfietsroute.

Het gehele projectgebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel.

Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend. Dit project voorziet echter niet in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied voldoende gewaarborgd. Voor het overige geldt dat het projectgebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen, of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden. Voor dit project zijn de randvoorwaarden vanuit defensie derhalve niet relevant. Onderhavig project is tot slot niet zodanig grootschalig dat sprake is van consequenties voor het laagvlieggebied.

6.12.3 Conclusie

Gelet op al het voorgaande vormt de regelgeving over het 'Behoud van ruimte voor toekomstige functies en huidige staat van werken' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.13 Verkeer en parkeren

6.13.1 Algemeen

Het Bkl bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de Rijksinfrastructuur. Mobiliteit is verder een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen.

Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor (deel)auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie en gemeentelijk beleid. Vanuit de NOVI zijn er twee nationale belangen gericht op mobiliteit:

- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te bezien welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

De gemeentelijke Koersnota Mobiliteit (2023) heeft als doel het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte, het toegankelijk en bereikbaar houden van basisvoorzieningen, het verduurzamen van de mobiliteit, het versterken van het economisch vestigingsklimaat, het vergroten van de verkeersveiligheid en het terugdringen van de hinder.

Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen, of deze toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor de verschillende typen wegen gelden en hoe het perceel aansluit op de openbare weg. Daarnaast is het van belang om inzicht te krijgen in de behoefte naar (extra) parkeervoorzieningen, van zowel auto als fiets, als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling en op welke wijze deze in het ontwerp worden ingepast.

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Er moet een berekening worden gemaakt of het initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Is er geen sprake van extra verkeersbewegingen, dan moet dit gemotiveerd worden toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing. Is er wel sprake van extra verkeersbewegingen, dan moet ook de huidige verkeersintensiteit van de belangrijkste wegen rondom de ruimtelijke ontwikkeling worden bepaald. Deze informatie kan uit het verkeersmodel van de gemeente Oss worden gehaald (dit kan worden opgevraagd bij de afdeling IBOR). Vervolgens moet de toekomstige verkeersintensiteit worden bepaald. Dit is de optelsom van de huidige verkeersintensiteit en de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling. Daarna moet worden getoetst of de toekomstige verkeersintensiteit past binnen de intensiteitsbereik die hoort bij de functie van de weg, zoals deze is vastgelegd in de Koersnota Mobiliteit. Indien dit niet passend is, dan vormt het extra verkeer een belemmering voor het initiatief. In dat geval is het verstandig om contact op te nemen met de afdeling IBOR.

Verkeer: ontsluiting perceel

Er moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze het perceel aansluit op de openbare weg. De aansluiting moet voldoen aan de landelijke (CROW)-richtlijnen. Indien de aansluiting niet voldoet, dan vormt de ontsluiting van het perceel een belemmering voor het initiatief. In dat geval is het verstandig om contact op te nemen met de afdeling IBOR.

Parkeren auto

Het aantal (extra) parkeerplaatsen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling moet worden berekend. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de Nota Parkeernormen (2023). In deze nota is aangegeven welke parkeernormen gelden voor de verschillende functies en gebieden. Als uit de berekening blijkt dat er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan is het aspect autoparkeren geen belemmering voor uw initiatief. Dit moet gemotiveerd worden aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Als er wel extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan moeten deze parkeervoorzieningen in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. Er moet inzichtelijk worden gemaakt waar deze parkeervoorzieningen op het perceel worden gepositioneerd. De eisen die genoemd zijn in de Nota Parkeernormen zijn van toepassing. Indien niet alle parkeerplaatsen ingepast kunnen worden, dan zijn er afwijkingsmogelijkheden (zie Nota Parkeernormen). In dat geval is het verstandig om contact op te nemen met de afdeling IBOR.

Parkeren fiets

Het aantal fietsparkeerplaatsen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling moet worden berekend. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de Nota Parkeernormen (2023). In deze nota is aangegeven welke parkeernormen gelden voor de verschillende functies. Het berekende aantal fietsparkeerplaatsen moet binnen het projectgebied worden gerealiseerd. Er moet inzichtelijk worden gemaakt waar deze fietsparkeerplaatsen binnen het projectgebied zijn voorzien. De eisen die zijn genoemd in de Nota Parkeernormen zijn van toepassing. Indien dit niet mogelijk is, dan is het verstandig om contact op te nemen met de afdeling IBOR.

6.13.2 Toetsing

Verkeer

De projectlocatie ligt op de hoek van de Raadhuislaan en Raadhuishof. De ontwikkeling zal dan ook vanuit die wegen bereikbaar zijn. Van daaruit zal het gemotoriseerd vervoer via onder andere de Raadhuislaan, de weg vervolgen.

De verkeersgeneratie van dit projectvoornemen is berekend met behulp van de CROW publicatie 744, uitgaande van de locatiekenmerken 'matig stedelijk' en 'schil centrum' en uitgaande van de gemiddelde bandbreedte met toegepaste omrekenfactor naar een gemiddelde werkdag (factor 1,11 wonen, factor 1,33 commercieel).

De verkeersgeneratie ingevolge de voorgaande functie (kantoorgebouw met baliefunctie met een totale vloeroppervlakte van circa 2.923 m^2), uitgaande van 'matig stedelijk' in 'schil centrum', bedraagt 328 verkeersbewegingen. Met de omrekenfactor uit CROW publicatie 744 (factor 1,33 functie werken) komt dit neer op afgerond 435 mvt/werkdag.

Op hoofdlijnen, uitgaande van een gemiddeld aantal mvt/etmaal van 5 mvt/etmaal/woning, respectievelijk 25 mvt/etmaal/100 m^2 commercieel bedraagt de toekomstige verkeersgeneratie als gevolg van dit project circa 360 + 50 = 410 mvt/etmaal, dan wel 370 mvt/etmaal. Dit zou betekenen dat de omliggende wegen per saldo iets minder zwaar zullen worden belast.

Gelet op het voorgaande kan dan ook gesteld worden dat de relevante wegvakken voldoende capaciteit hebben om een goede doorstroming te garanderen. De verkeersbewegingen passen binnen de normen. Verkeer vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor het projectvoornemen.

Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De 'Nota Parkeernormen Oss 2023' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. Voor dit project gelden de normen voor 'Binnenstad'.

Uitgangspunten autoparkeren - wonen

Het project omvat 72 woningen. Het woonprogramma zal voor 60% bestaan uit woningen die binnen het betaalbare segment vallen. De ontwikkeling in kwestie draagt bij aan de concrete behoefte aan betaalbaar koop en/of huur (onder de landelijke betaalbaarheidsgrens). De overige 40% zal vallen binnen de dure huur en/of koop waarbij bovenstaand programma in acht zal worden genomen.

Omdat in deze fase nog niet duidelijk is wat de onderverdeling in huur en koop zal zijn, is voor de bepaling van de parkeereis uitgegaan van uitsluitend bewonersparkeren (bezoekersparkeren vervalt in de binnenstad), de categorie 'overige appartementen' (dus geen sociale of middenhuur) en daarmee de hoogst geldende parkeernorm (worst case).

Bandbreedte GBO	Aantal woningen	Norm (bewonersdeel)	Parkeerbehoefte
0–50 m²	4	0,8	3,2
51–75 m²	38	0,9	34,2
76–100 m²	2	1,1	2,2

101–125 m²	14	1,2	16,8
126+ m²	14	1,4	19,6
Totaal wonen	**72**		**76**

Aanwezigheidspercentages bewoners
Voor de dubbelgebruikanalyse zijn de volgende aanwezigheidspercentages gehanteerd:

- Werkdag ochtend: 50% = 40 parkeerplaatsen;
- Werkdag middag: 50% = 40 parkeerplaatsen;
- Werkdag avond: 90% = 72 parkeerplaatsen;
- Werkdag nacht (maatgevend): 100% = 76 parkeerplaatsen;
- Koopavond: 80% = 64 parkeerplaatsen;
- Zaterdag middag: 60% = 48 parkeerplaatsen;
- Zaterdag avond: 80% = 64 parkeerplaatsen;
- Zondag middag: 70% = 56 parkeerplaatsen.

Gelet op het voorgaande is de werkdag nacht de maatgevende periode. Dit resulteert in een normatieve parkeervraag van 76 parkeerplaatsen voor de woonfunctie.

Uitgangspunten autoparkeren - commerciële functies (2 × 100 m²)
Voor de twee commerciële units van elk 100 m² gelden de volgende normen:

- Kantoor/bedrijven: 1,15 pp/100 m² = 1,15 parkeerplaatsen;
- Commerciële dienstverlening: 1,55 pp/100 m² = 1,55 parkeerplaatsen;
- Detailhandel: 1,55 pp/100 m² = 1,55 parkeerplaatsen;
- Sociaal-medisch: 1,55 pp/100 m² = 1,55 parkeerplaatsen;
- Horeca: 5,0 pp/100 m² = 5 parkeerplaatsen.

Aanwezigheidspercentages commerciële functies
De dubbelgebruikmatrix is doorgerekend voor kantoor, commerciële dienstverlening, detailhandel en sociaal-medische functies. Hoewel de horecafunctie normatief de hoogste parkeereis heeft, verhoogt deze functie vooral de avondvraag, met nagenoeg geen nachtelijke bezetting, zodat deze functie geen effect heeft op de maatgevende piek.

De resultaten zijn als volgt:

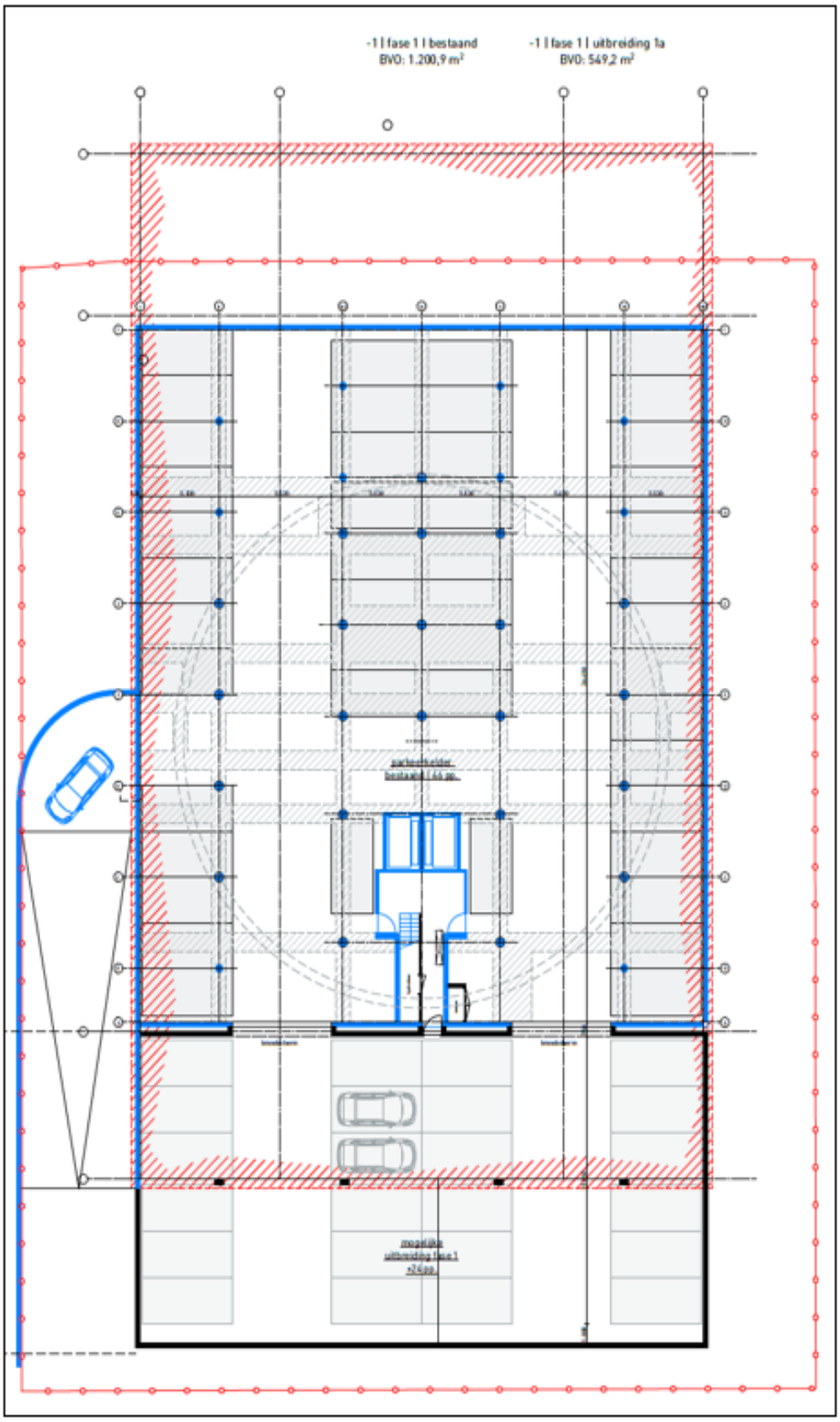
- Overdag: 40-41 parkeerplaatsen totaal;
- Avond: 68-71,5 parkeerplaatsen totaal;
- Nacht: 76,0-76,2 parkeerplaatsen totaal.

Gelet op het voorgaande wordt de maatgevende parkeervraag volledig bepaald door de woonfunctie. Geen enkele commerciële functie verhoogt die nachtelijke piek.

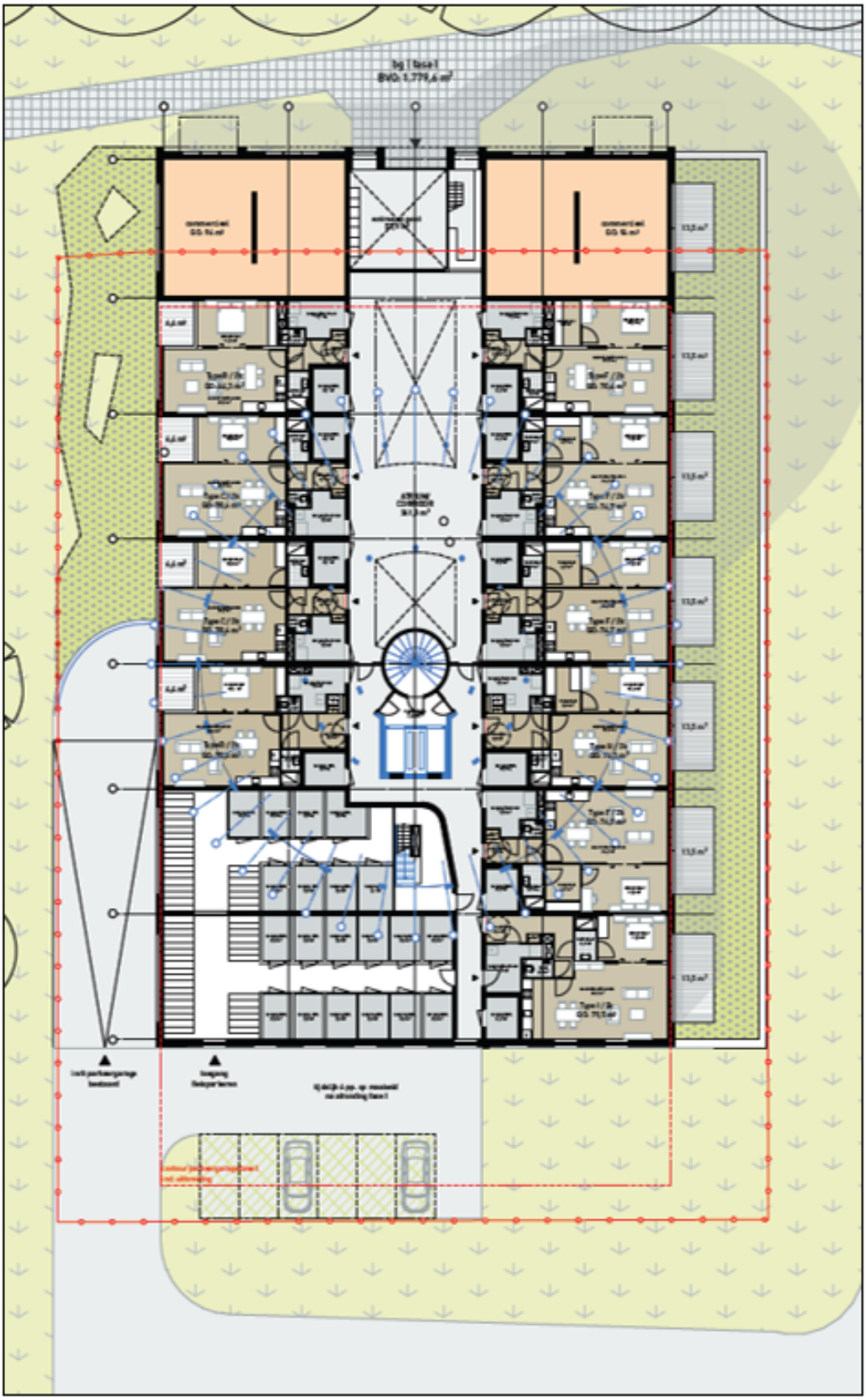
Autoparkeeroplossing
Op basis van worst-case woningnormen, commerciële categorieën inclusief horeca, de aanwezige dubbelgebruikpercentages en aanvullende rekenmatrix blijft de maatgevende parkeervraag 76

autoparkeerplaatsen.

De parkeeroplossing bestaat uit 70 parkeerplaatsen in de bestaande uit te breiden parkeerkelder en 6 parkeerplaatsen op maaiveld (tijdelijk i.v.m. fasering). De maaiveldplaatsen zijn openbaar toegankelijk en dus geschikt voor dubbelgebruik tussen functies en tijdvakken. Dit is relevant, omdat dubbelgebruik vooral buiten de maatgevende nachtperiode plaatsvindt, wanneer de maaiveldplaatsen volledig beschikbaar zijn.



Plattegrond parkeergarage -70 pp- (bron: DiederenDirrix)



Situatietekening parkeren op maaiveld -6 pp- (bron:DiederenDirrix)

Uitgangspunten fietsparkeren bewoners

Conform de Nota Parkeernormen Oss (2023) is op basis van het woningbouwprogramma de volgende

fietsparkeerbehoefte bepaald.

Woningcategorie	Aantal	Norm	Fietsparkeerplaatsen
tot 50 m^2	4	2	8
50-75 m^2	38	2,25	85,5
75-100 m^2	2	3	6
100-125 m^2	14	3,75	52,5
125-150 m^2	14	4,5	63
Totaal	**72**		**215**

De totale fietsparkeerbehoefte voor bewoners bedraagt daarmee 215 fietsparkeerplaatsen welke inpandig worden opgelost op de begane grond door een combinatie van individuele bergingen en een collectieve fietsenstalling met dubbellaagse fietsrekken.

In het ontwerp zijn opgenomen:
- 28 individuele bergingen van minimaal 5 m² op de begane grond;
- 88 dubbellaagse fietsrekken, goed voor 176 fietsparkeerplaatsen.

De woningen in de ronde toren zijn allen groter dan 100 m². De toren bestaat uit 7 bouwlagen met per laag 4 appartementen; in totaal 28 woningen. Voor deze woningen is op de begane grond een individuele berging beschikbaar.

Volgens de CROW-richtlijn moet voor een fiets circa 1,5 m² ruimte worden aangehouden. In een berging van minimaal 5 m² kunnen dus 3 fietsen worden gestald.
- De 28 bergingen bieden daarmee ruimte voor: 28 × 3 = 84 fietsparkeerplaatsen;
- De totale normatieve behoefte voor deze woningen bedraagt: 52,5 + 63 = 115,5 = 116 fietsparkeerplaatsen;
- Na aftrek van de capaciteit in de bergingen resteert: 116 - 84 = 32 fietsparkeerplaatsen.

Deze worden gerealiseerd in de collectieve fietsenstalling.

De overige 44 appartementen kleiner dan 100 m² hebben volgens de parkeernorm een gezamenlijke behoefte van circa 100 fietsparkeerplaatsen.

In de collectieve fietsenstalling zijn 88 dubbellaagse fietsrekken opgenomen (goed voor 176 plaatsen).

De benodigde capaciteit wordt als volgt verdeeld:
- 88 plaatsen op de onderste laag voor de woningen <100 m²;
- 12 plaatsen op de bovenste laag voor de woningen <100 m²;
- 32 plaatsen op de bovenste laag voor de resterende behoefte van de woningen >100 m².

De totale benodigde capaciteit in de collectieve stalling bedraagt daarmee: 132 fietsparkeerplaatsen.

Het ontwerp waarborgt dat iedere woning minimaal twee goed toegankelijke fietsparkeerplaatsen op de begane grond / onderste laag heeft. De 28 woningen groter dan 100 m² beschikken over een individuele berging waarin 3 fietsen kunnen worden geplaatst. Daarmee zijn minimaal twee fietsparkeerplaatsen per woning op

begane-grondniveau beschikbaar. Voor de 44 woningen kleiner dan 100 m² zijn 88 fietsparkeerplaatsen op de onderste laag van het dubbellaagse systeem beschikbaar (44 × 2 = 88), waardoor ook deze woningen minimaal twee direct toegankelijke fietsparkeerplaatsen hebben.

De collectieve stalling biedt 176 fietsparkeerplaatsen, terwijl 132 plaatsen benodigd zijn. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm en resteert een overcapaciteit van 44 fietsparkeerplaatsen. Het fietsparkeren voor bewoners wordt volledig inpandig op de begane grond gerealiseerd en voldoet daarmee aan het gemeentelijke fietsparkeerbeleid. Tot slot wordt e.e.a. uitgevoerd conform de gemeentelijke Kwaliteitseisen stallingen fiets en scooter.

Uitgangspunten fietsparkeren bezoekers
Voor bezoekers van de woningen wordt voorzien in fietsenstallingen op maaiveld, bij de hoofdingang. Het gaat in kwestie om 23 fietsenstallingen (norm van 0,5 fietsenstalling per woning voor de eerste 20 woningen en 0,25 fietsenstalling per woning voor de overige woningen).

Uitgangspunten fietsparkeren commerciële functies
Afhankelijk van de concrete invulling van de commerciële plint is op basis van de meest actuele CROW-fietsparkeerkencijfers een bandbreedte van minimaal 4 tot maximaal 36 stallingen voor de fietsparkeerbehoefte bepaald. Hierbij is de minumumbehoefte gerelateerd aan de volledige invulling met de functie kantoor (zonder baliefunctie) en is de maximumbehoefte gerelateerd aan de volledige invulling met de functie restaurant.

Het concreet aantal benodigde fietsparkeerplaatsen voor de commerciële ruimten zal geheel binnen het projectgebied op maaiveld worden gerealiseerd.

6.13.3 Conclusie
Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Verkeer en parkeren' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.14 Natuur en biodiversiteit (afd. 3.5 BKL)

6.14.1 Algemeen
De gemeente Oss hecht grote waarde aan haar landschap, natuur en biodiversiteit. Dit wordt weerspiegeld in het beleid dat is gericht op het beschermen en versterken van deze aspecten binnen de gemeente. Dit beleid biedt kaders en richtlijnen voor initiatiefnemers om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen harmoniseren met de natuurlijke en landschappelijke waarden van Oss. Het beleid stimuleert een proactieve benadering van de initiatiefnemers om de natuurlijke rijkdom van Oss te respecteren en te versterken. Daarbij wordt de samenwerking met lokale gemeenschappen en bedrijven benadrukt, evenals het belang van innovatie en creativiteit in het vinden van oplossingen die zowel economisch levensvatbaar als ecologisch duurzaam zijn.

Natuur en Biodiversiteit
In het Bal zijn regels gesteld over 'Natura 2000-activiteiten' (gebiedsbescherming) en 'Activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten' (soortenbescherming). Deze regels zijn gericht

op het behoud van natuurgebieden, planten- en diersoorten, waarbij een verplichte toetsing van plannen op impact op beschermde gebieden en soorten geldt.

Dit is in Oss door vertaalt in verschillende gebieds- en ontwikkelingsvisies gericht op het creëren van natuur- en landschapsparken en het behouden van natuurwaarden. Daarnaast moedigt de gemeente Oss initiatiefnemers aan om rekening te houden met natuur en biodiversiteit in bouwprojecten. Ten aanzien van bijzondere bomen geldt beleid voor het behoud van specifiek waardevolle bomen.

Natuurnetwerk

Routekaart Groen Blauw Natuur 2017: Huidig beleid voor het versterken van het natuurnetwerk, zowel in stedelijke als landelijke gebieden. De gemeente Oss werkt aan het verbinding en versterking van natuurlijke gebieden binnen en buiten de bebouwde kom, gericht op het verbeteren van biodiversiteit, klimaatadaptatie en recreatiemogelijkheden.

6.14.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten.

Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, geldt:

- niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening;
- in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

In dit kader zijn de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden onderzocht. De rapportage en de berekeningen volgens de AERIUS-calculator (versie 2025) zijn als bijlagen 11 t/m 13 aan deze motivering gehecht.

Niet alle Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. De meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitat is gelegen in het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’ op circa 11 kilometer afstand.



Locatie proectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Uit de berekening met AERIUS Calculator (2025) voor zowel de bouwfase als gebruiksfase blijkt dat er een toename is van stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jr. Op hexagonen met hersteldoelen of buitenlandse Natura 2000-gebieden worden eveneens geen depositietoenames berekend. Om die reden kunnen significante effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Het project is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet

<u>Soortenbescherming</u>

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van beschermde flora- en fauna die in het wild voorkomen geregeld. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden door het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Bij ingrepen in de fysieke leefomgeving moet daarom nagegaan worden of sprake is van een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten' (een flora- en fauna activiteit). Door deze strikte formulering moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn, en;
- in hoeverre deze soorten kunnen worden aangetast.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal) is verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te

voorkomen;

b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken, en;
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Ecologisch onderzoek

Uit de Ecologische quickscan flora en fauna, waarvan de rapportage als bijlage 14 aan deze motivering is gehecht, is gebleken dat gebruik van het projectgebied door vleermuizen mogelijk is.

Naar aanleiding van een aanvullend ecologisch onderzoek, waarvan de rapportage als bijlage 15 aan deze motivering is gehecht, is met aan zekerheid grenzende mate van waarschijnlijkheid geconcludeerd dat de bebouwing meerdere vleermuisverblijfplaatsen bevat.

Naar aanleiding van het veldwerk is vervolgens met aan zekerheid grenzende mate van waarschijnlijkheid geconstateerd dat in het projectgebied de volgende verblijfplaatsen zijn aangetroffen:

3. één zomerverblijfplaats van ruige dwergvleermuis;
4. één paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis;
5. één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis.

Gewone dwergvleermuizen en laatvliegers foerageren sporadisch ten zuiden van het projectgebied, een essentiële foerageer functie wordt hierbij uitgesloten.

Soortgroep	Verblijfplaats	Negatieve invloed	Mogelijke mitigatie	Ontheffing
Vleermuizen	Ja	Ja	Paalkasten, reeds geplaatst in voorjaar 2025	Noodzakelijk
Overige zoogdieren	Nee	Nee	N.v.t.	Niet noodzakelijk

Overzicht van de vervolgstappen per soortgroep

Mitigatie- compensatieplan en ecologisch werkprotocol

Voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning op flora en fauna-activiteiten dienen voor de aanwezige beschermde soort een mitigatie- compensatieplan en ecologisch werkprotocol opgesteld te worden. In het mitigatie- compensatieplan staat in welke mate en op welke manier de functie die negatief beïnvloed wordt gemitigeerd/gecompenseerd kan worden. Het ecologisch werkprotocol dient als leidraad voor de werkzaamheden en verantwoordelijkheden in het vervolgtraject, zodat binnen de wettelijke kaders gewerkt kan worden. Werkzaamheden aan of rond de bekende verblijfplaats dienen uitgevoerd te worden onder ecologisch begeleiding van een ecologisch deskundige.

Reeds uitgevoerde mitigerende maatregelen

Vanwege de bevindingen tijdens het paarseizoen in 2024 is op voorhand besloten om te starten met het plaatsen van mitigerende maatregelen, namelijk door het plaatsen van drie paalkasten. Twee kasten ter mitigatie van de

in het najaar van 2024 aangetroffen verblijfplaatsen en één ter mitigatie van eventueel aan te treffen verblijven tijdens het zomer-/ kraamseizoen van 2025 (een zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis is aangetroffen).

De paalkasten zijn op 2 mei 2025 ten zuiden, noordwesten en noordoosten van het gebouw geplaatst. Tijdens de inventarisatierondes van de zomer- en kraamperiode werden deze kasten visueel geïnspecteerd maar hierin werden geen vleermuizen aangetroffen.

	Sep. 2024	Okt. 2024	Nov. 2024	Dec. 2024	Jan. 2025	Feb. 2025	Mrt. 2025	Apr. 2025	Mei 2025	Jun. 2025	Jul. 2025
Plaatsing vleermuiskasten en gewenningsperiode									☑	☑	☑

Om de omgevingsvergunning Flora en fauna activiteit voor het verwijderen van de verblijfplaatsen aan te kunnen vragen zal dan nog een aantal producten opgesteld moeten worden in overleg met Het Bevoegd gezag (Odbn), namelijk;

- Mitigatie- en compensatieplan (tekeningen nieuwbouw gewenst),
- Ecologisch werkprotocol inclusief nader te bepalen wijze van ongeschikt maken verblijfplaatsen.

Met deze rapporten kan de omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.

Zodra de onderzoeksfase afgerond is, wordt er een afspraak ingepland met het bevoegd gezag om de casus te bespreken, aan de hand hiervan zal het ecologisch werkprotocol opgesteld worden samen met het mitigatie- en compensatie plan.

Na de vergunning van de Odbn kan het gebouw ongeschikt gemaakt worden en de sloop beginnen onder ecologische begeleiding.

<u>Zorgplicht</u>

Aanvullend geldt altijd de algemene zorgplicht voor alle dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen. Om aan de zorgplicht te voldoen worden de volgende adviezen gegeven:

- Indien er bij de werkzaamheden nieuwe verlichting in het projectgebied wordt geplaatst, wordt aanbevolen om verlichting toe te passen die verstoring bij vleermuizen en andere nacht-actieve soorten zoveel mogelijk beperkt. De lichthinder voor vleermuizen door verlichting kan worden beperkt door het toepassen van amberkleurige UV-vrije LED-armaturen, lagere lichtmasten en een scherpe afsnede van de lichtinval.
- In het kader van de zorgplicht moeten alle dieren, waaronder de licht beschermde soorten (die vrijstelling van ontheffing genieten) en de niet beschermde soorten, voldoende ruimte krijgen om te vluchten of om zich te verplaatsen tijdens de werkzaamheden. Indien tijdens de werkzaamheden dieren aangetroffen worden dient te alle tijden een ecoloog ingeschakeld te worden.

6.14.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Natuur' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

6.15 Milieueffectrapportage-beoordeling

6.15.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Ow en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Ob. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Ow een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Ob staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een mer-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-mer-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-mer alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-mer-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

De plan-mer-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

6.15.2 Toetsing

De realisatie van woningen kan worden gezien als een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob, te weten categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is in dat geval geen mer-plicht van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk. Of een woningbouwplan daadwerkelijk moet worden aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de aard en omvang van het project, de ligging en ontsluiting van het projectgebied, en de resultaten van milieuonderzoeken.

In dit geval wordt een bebouwd perceel benut voor het oprichten van een nieuw gebouw met 72 woningen. Daarbij is sprake van nieuw ruimtebeslag. Verkeerskundig heeft de ontwikkeling impact op de omgeving. Gelet op deze omstandigheden kan het project worden aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject' en moet een mer-beoordeling worden uitgevoerd. De mer-beoordelingsnotitie (aanmeldnotitie) is als bijlage 17 aan deze motivering gehecht.

In het kader van deze notitie en de onderzoeken in het kader van de motivering Raadhuislaan 26 Oss is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'aanzienlijke milieueffecten'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele mer-procedure.

Gelet op het voorstaande wordt voorgesteld om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

6.15.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Milieueffectrapportage-beoordeling' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet evident economisch onuitvoerbaar zijn. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn, en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 72 woningen door een combinatie van transformatie en toevoeging van nieuwbouw.

Initiatiefnemers realiseren deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. Er doen zich geen omstandigheden voor op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd.

7.1.2 Kostenverhaal

De bouw van één of meer woningen is op grond van artikel 8.13 van het Ob aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Dit betekent dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat.

Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling anderszins verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalsvoorschriften bij de vergunning is daarmee niet noodzakelijk.

7.1.3 Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat aan de tweede vereiste voldaan is zodat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

De Ow legt nadruk op vroegtijdige participatie. De wet stimuleert initiatiefnemers om de omgeving vroeg te betrekken bij visies en (concrete) plannen, zodat belangen, meningen en creativiteit op een vroeg moment op tafel komen.

Onder de Ow is participatie vormvrij. Gevolg hiervan is dat gemeenten geen eisen mogen stellen aan de vorm en

kwaliteit van participatie bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De gemeente Oss vindt het echter wel belangrijk om hulpmiddelen mee te geven die hier enige houvast aan bieden en de wet staat dit niet in de weg. Door in beleid vanuit een visie hulpmiddelen aan te reiken, wordt de manier waarop de omgeving bij visies en (concrete) plannen voor de fysieke leefomgeving wordt betrokken meer transparant. Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad van Oss zodoende de beleidsnota 'Participatie onder de Omgevingswet gemeente Oss 2024' vastgesteld.

Als het gaat over het organiseren van participatie in het kader van de Ow, bij ontwikkelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, dan hebben we het in de gemeente Oss over de omgevingsdialoog. Een omgevingsdialoog houdt in dat inwoners, ondernemers en organisaties betrokken worden bij het maken van visies of (concrete) plannen voor de fysieke leefomgeving om de belangen van de omgeving breed en zorgvuldig in beeld te brengen. Vanuit dit inzicht kan een visie of plan mogelijk worden verbeterd. De dialoog heeft niet tot doel dat iedereen het met een visie of plan eens is of wordt.

Een omgevingsdialoog is maatwerk. De gemeente Oss heeft drie instrumenten die enige houvast bieden aan de vorm en kwaliteit van de omgevingsdialoog. Deze instrumenten zijn het Stappenplan Omgevingsdialoog, de IMPACTmeter en de Rollenplaat. In het algemeen geldt: hoe groter de impact van een visie of (concreet) plan, hoe belangrijker de omgevingsdialoog.

7.2.2 Toetsing

Invulling

- Vorm & locatie: Op 18 december 2025 is een omgevingsdialoog georganiseerd in het voormalige Rabobankgebouw (Raadhuislaan 26), in de vorm van een inloopbijeenkomst met plenaire toelichting en gelegenheid tot vragen en gesprek.
- Doelgroep & uitnodiging: 64 direct omringende adressen (Kromstraat 2–4, Kruisstraat 122–140, Raadhuislaan 43–107) zijn schriftelijk uitgenodigd; daarnaast zijn direct aangrenzende buren (Raadhuislaan 14 en 30) afzonderlijk gesproken.
- Werkvormen: presentatie van ontwerp en uitgangspunten (stedenbouwkundige inpassing, bouwhoogte/optopping, woonprogramma, verkeer/parkeren, plintfuncties, circulariteit), dialoogtafels, en een vragenlijst (optioneel ter plekke of achteraf in te vullen) voor gestructureerde input.
- Opkomst: circa 40 aanwezigen, vertegenwoordiging van 22 adressen.

Keuze van invulling (proportionaliteit & zorgvuldigheid)

- Locatie in het pand: laagdrempelig en transparant; bezoekers konden direct de context en het bestaande gebouw ervaren.
- Inloop + plenaire toelichting: passend bij de stedelijke ligging en de impact van het plan (optopping en functiemenging), met ruimte voor wederkerige uitwisseling.
- Gerichte vragenlijst: borging van thematische input (uitstraling/vormgeving, materialisering/gevels, verkeer/bereikbaarheid, leefomgeving/openbare ruimte, plintprogrammering).
- Aanvullende één-op-één gesprekken: passend bij nabijheid en belangen van direct aangrenzende buren.

Resultaten (geanonimiseerd, zie bijlage)

- Breed positief: waardering voor behoud van de karakteristieke ronde vorm, het icoonwaarde van het pand, en de architectonische kwaliteit.
- Groen: nadrukkelijk aandachtspunt voor behoud van de grote bomen langs de Raadhuislaan.
- Plint: positieve reacties op commerciële functies als bijdrage aan levendigheid; wens voor een ontmoetingsplek voor buurtbewoners.
- Interesse in bestaande gebouw: verzoek om rondleiding; initiatiefnemer organiseert een rondleiding in Q1 2026.

Doorwerking in plan (hoe is met resultaten omgegaan?)

- Groenbehoud: het ontwerp is aangescherpt op behoud en bescherming van bestaande bomen (technische uitwerking in beeldkwaliteits-/inrichtingsplan en uitvoeringsfase: boomveiligheidsplan, werkmethodiek en beschermingsmaatregelen).
- Plintprogrammering: keuze voor commerciële/maatschappelijke functies aan de Raadhuislaan die interactie met de straat en verblijfskwaliteit bevorderen; programmering wordt afgestemd op de lokale behoefte (detailuitwerking in omgevingsplanactiviteit en vergunningsfase).
- Ontmoetingsfunctie: verkenning van een kleinschalige, laagdrempelige ontmoetingsplek in de plint of gemeenschappelijke ruimte (programmatische en logistieke haalbaarheid wordt uitgewerkt; eventuele voorwaarden/maatwerk via exploitatie- en beheerplan).
- Communicatie & transparantie: vervolgactie met rondleiding en voortgangsberichten richting genodigden; aanvullend kanaal voor vragen en reacties tijdens planuitwerking.

Vastlegging

De geanonimiseerde verslaglegging (inclusief hoofdpunten van de dialoog en samenvatting van vragenlijsten) is als bijlage aan deze motivering gehecht. De daarin opgenomen resultaten zijn vertaald naar ontwerp- en uitvoeringskeuzes zoals hierboven beschreven.

7.2.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande concluderen we dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd of er is sprake is ven een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in de voorgaande hoofdstukken.

Getoetst is aan relevante omgevingsaspecten. Hieruit is gebleken dat voldaan wordt aan de instructieregels en het beleid. Dit betekent dat het project bijdraagt aan de beleidsdoelen en niet leidt tot onacceptabele effecten op de leefomgeving. De vergunning voor de aangevraagde activiteit afwijkend gebruik en bouwen kunnen worden verleend. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

De ontwikkeling in het projectgebied draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Vergunningverlening kan plaatsvinden onder de op te nemen voorwaarde (voorschrift) dat bij de aanvraag voor voor de vergunning voor de tweede fase aantoonbaar wordt getoetst aan de op dat moment geldende Osse Maatlat, met dien verstande dat op gebiedsontwikkelingsniveau een nadere integrale uitwerking wordt opgesteld en dat deze uitwerking het toetsingskader vormt voor vergunningverlening in de tweede fase, inclusief de Osse Maatlat.