

Actualisatie Omgevingsbeleid 2025



Afdeling RO

Vastgesteld 26 mei 2025

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

In gemeente Oss voeren we een zo consistent mogelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en ruimtelijke ontwikkeling. Dat leggen we vast in onze omgevingsvisie, sectorale beleidsvisies, omgevingsprogramma's en verankeren we uiteindelijk in ons omgevingsplan. Tegelijkertijd willen we inspelen op veranderende behoeftes en nieuwe trends en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Daarom bekijken we doorlopend op welke aspecten we dat beleid moeten actualiseren.

Daarnaast bekijken we aan de hand van concrete verzoeken en initiatieven die voortkomen op de intake tafel of die we meekrijgen in gesprekken met inwoners, initiatiefnemers en ontwikkelaars hoe we invulling geven aan dat beleid en hoe dat in de praktijk vorm krijgt. We zien dat er soms behoefte is aan verduidelijking of uitwerking van het beleid, of een nadere inkadering. Ook kijken we hoe we binnen de uitgangspunten van het beleid invulling kunnen geven aan nieuwe ontwikkelingen waarin het beleid (nog) niet voorziet. Deze leggen we vast in deze actualisatie van het Omgevingsbeleid. Zo voorkomen we willekeur en ontstaat een integraal bestuurlijk geborgd actueel toetsingskader voor verzoeken en initiatieven.

In 2021 hebben we de eerste beleidsactualisatie doorgevoerd. Die ging toen vooral over een aantal actuele buitengebied gerelateerde thema's zoals toepassing van Ruimte-voor-Ruimte-regeling, de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap en de ontwikkelingsmogelijkheden voor Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB locaties). Dat was ook mede naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied in 2020. Nu hebben we opnieuw het net opgehaald en behandelen we thema's die zowel spelen in het stedelijk gebied, als in het buitengebied en de stadjes en kernen.

1.2 De thema's van de beleidsactualisatie RO 2025

In deze beleidsactualisatie komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Wonen:
 - o Splitsing van woningen binnen bestaand stedelijk gebied;
 - o Het toevoegen van één of enkele woningen in bestaand stedelijk gebied.
- Voorzieningen:
 - o Kinderopvang en Buitenschoolse Opvang;
 - o Maatschappelijke dagbesteding;

- o Begeleid- en beschermd wonen;
- o Bouwloodsen voor carnavalswagens;
- o Sportscholen.
- Toerisme en recreatie:
- o Kleinschalige verblijfsvoorzieningen;
- o Camperplaatsen.

Per onderwerp geven we in één zin de gekozen oplossingsrichting weer. Deze werken we vervolgens verder uit aan de hand van drie vragen:

1. Wat is het vraagstuk?
2. Waar lopen we op dit moment tegenaan?
3. Hoe gaan we het oplossen?

1.3 Juridische status en verhouding tot andere visies.

Zoals in paragraaf 1.1 reeds aangegeven leggen we ons ruimtelijk beleid vast in onze omgevingsvisie, gebiedsvisies, sectorale beleidsvisies en omgevingsprogramma's. Deze visies of programma's richten zich op de lange of middellange termijn en kennen vaak een intensief en langdurig totstandkomingsproces, al dan niet in combinatie met een milieu effect rapportage (MER). Deze actualisatie van het omgevingsbeleid heeft niet dezelfde status en doel. Het is geen "stip op de horizon" of gericht op een specifiek beleidsdoel. Het is feitelijk een nadere uitwerking of inkleuring van dat beleid aan de hand van vraagstukken uit de dagelijkse praktijk. Het is een handvat voor ons en voor initiatiefnemers, bedrijven en inwoners hoe we omgaan met de in paragraaf 1.2 beschreven vraagstukken. Het vormt op die manier een leidraad voor beoordeling van initiatieven (al dan niet op de intake tafel), vergunningverlening, afwijken- en wijzigen van het omgevingsplan. Op dat moment vindt ook de participatie en/of de omgevingsdialoog plaats. De beleidsactualisatie heeft niet de juridische status van visie, beleidsnotitie, programma of verordening.

1.4 Proces.

Tijdens de behandeling van de beleidsactualisatie 2021 heeft de gemeenteraad in meerderheid aangegeven gecharmeerd te zijn van de systematiek van periodieke beleidsactualisaties op actuele thema's en aan de hand van concrete verzoeken. Vandaar dat we opnieuw een beleidsactualisatie doorvoeren.

Wel is tijdens de behandeling de vraag opgeworpen of de raad wat eerder in het proces van de beleidsactualisatie betrokken kan worden en eventueel input kan geven. Daarom is het concept van de beleidsactualisatie eerst opiniërend besproken. Deze opiniërende bespreking heeft niet geleid tot wezenlijke aanpassingen aan de beleidsactualisatie. Wel hebben we er voor gekozen om de juridische status van dit stuk en de verhouding ten opzichte van beleidsvisies, omgevingswetprogramma's en de omgevingsvisie extra te duiden (zie paragraaf 1.3).

2. Thema Wonen

Kern van de gekozen oplossingsrichting: We kijken naar mogelijkheden voor intensiever gebruik van woningen en woongebieden in de bebouwde kom indien dat past in de omgeving. De mogelijkheden voor het toevoegen van woningen zijn afhankelijk van de locatie: in stedelijk gebied en hoofdkernen is een nieuwe woning mogelijk indien het geen afbreuk doet aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. In de dorps- en landelijke kernen is het toevoegen van een woning mogelijk indien er ruimtelijk sprake is van kwaliteitsverbetering en programmatisch van een waardevolle toevoeging. De bestaande beleidslijn voor het buitengebied zoals vastgelegd in de beleidsactualisatie 2021 blijft ongewijzigd.

2.1 Wat is het vraagstuk?

Naast grootschalige woningbouwontwikkelingen zoals Geffen 't Veld, Stationskwartier Ravenstein, Amsteleind en de diverse projecten binnen het programma Verstedelijking (zoals Raadhuislaan, Euterpepark, Sibeliuspark) krijgen we ook regelmatig verzoeken voor het toevoegen van één of enkele woningen in bestaand stedelijk gebied of het intensiever benutten van woningen of woongebouwen, zowel in Oss als in de kernen. Het kan daarbij gaan om splitsen van een bestaande woning in meerdere wooneenheden, optoppen of de bouw van een woning op een lege plek in het bestaand stedelijk gebied. En hoewel we met het toevoegen van een of enkele woningen niet de woningnood gaan oplossen kan een aanvraag voor een woning wel invulling geven aan een bepaalde specifieke woonbehoefte of biedt het de mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad intensiever te benutten.

2.2 Waar lopen we momenteel tegenaan?

Het verstedelijkingsbeleid van zowel rijk, provincie als regio is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik, inbreiding gaat voor uitbreiding en intensievere benutting van bestaand stedelijk gebied. Dat heeft vele voordelen: versterking van de bestaande stedelijke structuur, behoud van draagvlak onder voorzieningen (ook bij huishoudensverdunding),

benutting van bestaande bovengrondse en ondergrondse infrastructuur en beperking van transportbewegingen met de auto door nabijheid van voorzieningen. Tegelijkertijd voorkomen we dat de stad of dorp als een olievlek uitdijt in het landschap en dat verstedelijking ten koste gaat van het landelijk gebied, natuur of agrarisch grondgebruik.

Maar dat betekent niet dat het wenselijk is om ieder stukje groen of iedere open plek in het stedelijk gebied op te vullen met woningbouw. Zeker in de stadjes en kernen waar de historisch gegroeide ruimtelijke structuur, veelal bestaande uit een combinatie/afwisseling van openheid en geslotenheid, waardevol is en bijdraagt aan de identiteit en kwaliteit van het dorp. Bovendien zijn veel aanvragen financieel gedreven: men heeft een pand of een stuk grond in bezit en wil daar financieel rendement uit halen door splitsing of de bouw van een nieuwe woning. De maatschappelijke relevantie hiervan is vaak beperkt. Het gaat om één of enkele woningen die kwalitatief weinig toevoegen aan de bestaande woningvoorraad en waarmee we de woningnood niet direct oplossen. De opgave is dan ook vooral om een goede afweging te maken bij deze aanvragen en te kijken naar de gevolgen van intensivering van gebruiksdruk op de omgeving.

2.3 Hoe willen we het oplossen?

In de basis staan we positief ten opzichte van initiatieven voor het toevoegen van woningen en intensiever benutten van de bestaande voorraad in bestaand stedelijk gebied. Zoals gezegd heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding en is het bestaand stedelijk gebied ook bedoeld voor wonen. Dat betekent echter niet dat iedere woning geschikt is om te splitsen of voor optoppen, of dat we iedere lege plek willen opvullen. Voor deze beleidsactualisatie maken we onderscheid in twee situaties:

- het splitsen van woningen in meerdere eenheden;
- de bouw van nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied.

2.3.1. Het splitsen van woningen in meerdere eenheden.

Als we het in de context van de beleidsactualisatie hebben over het splitsen van een woning gaat het niet om kamerbewoning, inwoning of mantelwonen, maar echt om het splitsen van een bestaand pand (al dan niet door sloop- en nieuwbouw) in meerdere zelfstandige woningen in bestaand stedelijk gebied. Voor kamerbewoning, inwoning en mantelwonen hebben we al andere beleidskaders. Bij woningsplitsing gaat het bijvoorbeeld over de verbouwing van een vrijstaande woning naar een twee-onder-een-kap woning (verticale splitsing) of de splitsing van een woning in een boven- en beneden woning of toevoegen van een extra bouwlaag (horizontale splitsing/optopping). In sommige gevallen gaat het ook verder dan een individuele woning en gaat het een

woningbouwcomplex of een woonblok (bv eigendom van een coöperatie). Belangrijke afwegingen daarbij zijn met name de toename in verkeer en- gebruiksdruk, de woonkwaliteit en de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing.

a.) Toename in verkeer- en gebruiksdruk: als gevolg van splitsing van woningen in meerdere eenheden/optopping zal de gebruiksdruk ter plekke toenemen. Immers daar waar voorheen één huishouden kon worden gehuisvest, worden dat er nu twee of meer. Die toename in gebruiksdruk moet passen in de omgeving. Dat wil zeggen dat de parkeerdruk van bewoners en bezoekers hetzij op eigen terrein, hetzij in de openbare ruimte kan worden opgevangen en dat voldaan moet worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Ook moeten de woningen individueel goed bereikbaar zijn vanaf openbaar gebied en moet er ruimte zijn voor het stallen van fietsen, scootmobielen en een opstelplaats voor klike's of vuilniszakken.

b.) Woonkwaliteit. Ook na splitsing dienen de woningen van voldoende kwaliteit te zijn. Daarbij hanteren wij een ondergrens van circa 50 m² woonoppervlakte per woning. Binnen die oppervlakte is het mogelijk om een woning met alle noodzakelijke basisvoorzieningen voor een één of twee persoons huishouden te realiseren zoals een woonkamer/keuken, badkamer en één of twee slaapkamers. Daarnaast dient een woning te beschikken over een buitenruimte (tuin, terras of balkon), voldoende daglichttoetreding en een berging, bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen.

c.) Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing. De vraag of intensiever gebruik ruimtelijk of stedenbouwkundig past hangt af van de ligging en de omgeving. In centrumgebieden waar doorgaans reeds sprake is van intensiever gebruik zal de splitsing van een pand eerder passen dan in een woonwijk. Bovendien willen we ook het aanbod betaalbare grondgebonden eengezinswoningen behouden. Bij verticale splitsing (bijvoorbeeld een vrijstaande woning splitsen naar een tweekapper) is het zaak dat beide woningen een voldoende groot perceel overhouden, dat de woningen een passende frontbreedte hebben en dat er twee volwaardige woningen ontstaan. Exacte maten en afmetingen zijn daarbij op voorhand lastig te geven. Dat hangt af van de situatie ter plekke. Zo is bijvoorbeeld in de dorpen de aanwezigheid van een voortuin tussen voorgevel en straat kenmerkend. Splitsing mag er dan niet toe leiden dat de voortuin geheel als parkeerplaats gebruikt gaat worden.

Naast splitsing van een woning zien we vaak verzoeken voorbijkomen voor de omzetting in gebruik. Dus bijvoorbeeld van detailhandel of horeca naar wonen. De wenselijkheid en de juridische borging daarvan hangt af van de locatie. Als het gaat om een (vaak historisch gegroeide) solitaire detailhandel- bedrijf- of horecavestiging ergens in een woonwijk dan zal omzetting in veel gevallen voorstelbaar zijn. Borging vindt dan plaats middels het wijzigen van het omgevingsplan zodat de vaak niet (meer) passende horeca, detailhandel of bedrijfsfunctie komt te vervallen. Gaat het om een locatie in het hoofd- buurt- of dorps (winkel) centrum dan is het veelal wenselijk om van het

bestemmingsplan/omgevingsplan af te wijken door middel van een omgevingsvergunning, zodat de onderliggende winkel- of horecafunctie overeind blijft en voor toekomstig gebruik beschikbaar blijft.

2.3.2. Het toevoegen van nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van een nieuwe woning vraagt vaak om een wat meer diepgaande stedenbouwkundige afweging dan splitsing van een bestaande woning. Immers bij splitsing verandert er doorgaans niet zo veel aan het straatbeeld, terwijl dat bij nieuwbouw wel het geval is. Is een lege plek op dit moment een gat in de bebouwing of juist een waardevolle open plek in het dorp of de wijk? En gaat het om een locatie midden in de stad of juist om een landelijke kern? We hanteren daarbij het onderscheid in stedelijk gebied, hoofdkern, dorpskern en landelijke kern:

a.) In het stedelijk gebied Oss-Berghem is het toevoegen van een woning op een lege plek mogelijk indien het niet gaat om een waardevolle/ karakteristieke open plek en/of het geen afbreuk doet aan de hoofdgroenstructuur. Denk daarbij aan open plekken in de historische bebouwingslinten zoals bijvoorbeeld de Amsteleindstraat, de Spaanderstraat of de Hescheweg. Dergelijke straten ontleen hun kwaliteit aan het groene en open karakter en de afwisseling tussen bebouwing en openheid. We willen voorkomen dat we deze dichtbouwen. Daarnaast gelden de groene lobben en stadsparken als waardevol onderdeel van de groenstructuur van het stedelijk gebied.

Deze dragen bij aan de identiteit, de nabijheid van groen, gezondheid, het ontmoeten, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

b.) In de hoofdkernen (Herpen, Ravenstein, Megen, Lith, Geffen) en de dorpskernen (Maren-Kessel, Lithoijen, Oijen, Macharen, Haren, Deursen- Dennenburg, Overlangel) geldt een vergelijkbare afweging als in het stedelijk gebied, namelijk dat het toevoegen van een woning op een lege plek mogelijk is indien deze geen afbreuk doet aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit en op een goede manier wordt ingepast. Het verschil met het stedelijk gebied is echter wel dat in de kernen er eerder sprake zal zijn van een waardevolle open plek of een plek die onderdeel uitmaakt van een karakteristiek dorpslint. Bovendien geldt voor de dorpen vaak een wat zachtere overgang van het dorp naar het buitengebied, waarvan het vaak ongewenst is deze te intensiveren naar een harde dorpsrand.

c. In de landelijke kernen ('t Wild, Teeffelen, Dieden, Demen, Huisseling, Neerloon, Neerlangel, Koolwijk en Keent) geldt dat woningbouw mogelijk is indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In deze kernen geldt de afwisseling tussen open en gesloten, open doorzichten op het buitengebied en oude open erven in de dorpskern in bijna alle gevallen als kwaliteit. Enkel in gevallen dat het gaat om bijvoorbeeld sanering

of transformatie van bestaande bebouwing of een oud gat in de bebouwing dat nooit is opgevuld, is het toevoegen van een woning voorstelbaar.

Het toevoegen van woningen in het buitengebied is en blijft op basis van het bestaande beleid alleen mogelijk in uitzonderingsgevallen, wanneer dit past binnen de ruimtelijke structuur en leidt tot kwaliteitsverbetering (zoals bijvoorbeeld de sanering van een agrarisch bedrijf) en/of door middel van aanschaf van een Ruimte-voor-Ruimte-titel conform het beleid zoals vastgelegd in de beleidsactualisatie RO 2021 en de provinciale Omgevingsverordening.

In alle gevallen geldt dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke en functionele inpassing. Een woonperceel moet voldoende oppervlakte en frontbreedte hebben en goed zijn ontsloten. Woningen in de tweede lijn, weggestopt achter bestaande bebouwing zijn niet wenselijk (met uitzondering wanneer sprake is van herstel van historische ensembles). En de nieuwe woning moet qua situering en oriëntatie aansluiten in het bestaande straatbeeld. Daarnaast kijken we, in lijn met de geamendeerd aangenomen 'Gebiedsvisie stadjes en kernen', in welke mate een nieuwe woning aansluit bij de woonwensen en woningbehoefte in de betreffende kern. Daarbij is het uitgangspunt dat een woning dient aan te sluiten bij de actuele behoefte (bijvoorbeeld voor starters of senioren) en echt iets dient toe te voegen aan de woningvoorraad.

2.3.3 Kostenverhaal

Het is niet mogelijk om als gemeente te werken met een systeem van directe baatafoming. Dat wil zeggen dat je als gemeente niet een deel van de bestemmingswinst die ontstaat bij het toestaan van de bouw van een nieuwe woning (bv een tuin wordt bouwgrond) kunt afkomen.

Uiteraard verhalen we wel als gemeente de kosten die samenhangen met de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning zoals plankosten, kosten voor aansluiting op NUTS voorzieningen e.d.

Daarvoor gelden de kaders van de Nota Kostenverhaal.

3. Thema Voorzieningen

3.1 Kinderopvang en BSO.

Kern van de gekozen oplossingsrichting: We streven zoveel mogelijk naar vestiging van Kinderopvang en Buitenschoolse opvang (BSO) in bestaand stedelijk gebied, dicht bij de gebruiker. BSO en kinderopvang in het buitengebied is mogelijk als het type kinderopvang daar specifiek om vraagt. De geschiktheid van een locatie hangt af van de

verkeerssituatie, effecten op woon- en leefklimaat van omliggende functies en de nabijheid van hinder veroorzakende of risicovolle bedrijven en activiteiten.

3.1.1 Wat is het vraagstuk?

We zien een toenemende vraag naar locaties voor kinderopvang en BSO, zeker nu het kabinet wellicht voornemens is deze (bijna) gratis te maken. Zo is ook de kinderopvangtoeslag aan ouders al twee keer verhoogd, waardoor er meer vraag ontstaat. We willen deze vraag op een passende manier accommoderen. Hoewel er verschil is tussen kinderopvang (kinderen van 0-4, vaak hele dagen) en BSO (kinderen tussen 4-12, vaak dagdelen voor- en naschools en tijdens schoolvakanties) zijn de ruimtelijk relevante beoordelingsaspecten veelal vergelijkbaar. Zaken als omvang, oppervlakte, groepsbezetting, sociale veiligheid, hygiëne, buitenruimte zijn geregeld in de Wet kinderopvang. Daar gaan wij als gemeente niet over. Wel toetsen we als gemeente wat geschikte locaties zijn en onder welke ruimtelijke randvoorwaarden vestiging voorstelbaar is. We maken daarbij onderscheid tussen locaties binnen en buiten bestaand stedelijk gebied. Wanneer verzoeken betrekking hebben op het bestaand stedelijk gebied kijken we vooral of ze geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat ter plekke en zaken als verkeer en parkeren goed geregeld zijn. We zien echter ook steeds vaker dat voor locaties in het buitengebied een dergelijk verzoek gedaan wordt, bijvoorbeeld als nevenactiviteit bij een woning of een agrarisch bedrijf of als een hoofdactiviteit bijvoorbeeld als functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf (VAB locatie).

3.1.2 Waar lopen we tegenaan?

De kinderopvang/BSO is in de basis een stedelijke voorziening die in principe ook thuishoort in het stedelijk gebied (de wijken en de kernen). Hier is de concentratie van behoefte het grootst en voorkomen we ongewenste verkeersbewegingen. We streven dan ook naar concentratie van maatschappelijke voorzieningen in bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast dragen voorzieningen voor kinderopvang bij aan de leefbaarheid van de wijken en met name de kleine kernen.

Een kinderopvang/BSO in het buitengebied kan echter voorzien in een specifieke behoefte die gerelateerd is aan de kenmerken van het landelijk gebied, zoals rust, natuur en landschapsbeleving, buiten spelen, omgaan met dieren enzovoorts. Daarnaast zien we dat een BSO/Kinderopvang als neven- of hoofdactiviteit invulling kan geven aan de behoefte van agrarische bedrijven om te verbreden of van functie te veranderen. Echter niet iedere locatie in het buitengebied leent zich voor een dergelijke ontwikkeling. Voorkomen moet worden dat duurzame agrarische locaties belemmerd worden door gevoelige functies zoals BSO/Kinderopvang. En we willen ook niet dat kwetsbare groepen zoals

kinderen blootgesteld worden aan mogelijk nadelige effecten van een veehouderij, zoals overlast van geur of gezondheidsproblemen door endotoxinen.

3.1.3 Hoe willen we het oplossen?

Kinderopvang/BSO in stedelijk gebied

In het stedelijk gebied willen we meewerken aan initiatieven voor nieuwe voorzieningen voor kinderopvang als hoofdactiviteit (maatschappelijke functie) als dat ruimtelijk past. Op bedrijventerreinen is vestiging van een kinderopvang in de basis niet wenselijk. Uitzondering hierop kan zijn voor gemengde bedrijventerreinen waar enkel lichte vormen van bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn (maximaal milieucategorie 2).

Kinderopvang geldt conform de VNG lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' zelf als een bedrijf in milieucategorie 2 met een hinderafstand van 30 meter als gevolg van geluid en een hoge verkeersaantrekkende werking. In gemengde gebieden kan eventueel een kleinere afstand (10 meter) gehanteerd worden.

Bij de afweging voor vestiging van kinderopvang in het stedelijk gebied kijken we in ieder geval naar de volgende aspecten:

- Passend in de verkeersstructuur en het verkeersbeeld voor een veilige verkeersafwikkeling. Halen en brengen gebeurt vaak op een piekmoment aan het begin en aan het einde van de dag. Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn voor het halen en brengen en voor medewerkers.
- We streven niet per definitie naar concentratie van BSO/Kinderopvang bij scholen, maar combinatie met een school is wel logisch. Bijvoorbeeld voor dubbelgebruik van de speelplaats of het beperken van verkeersbewegingen. Ook kan het voor ouders van meerdere kinderen handig zijn om deze naar dezelfde locatie te brengen en halen. Maar ook een combinatie met andere maatschappelijke functies zoals een buurthuis, sportlocatie, zorglocatie of kinderboerderij zijn voorstelbaar.
- Kinderopvang en BSO zijn gevoelige functies. Het gaat om kwetsbare en beperkt zelfredzame groepen waarbij voldoende afstand tot risicovolle en hinder veroorzakende activiteiten dient te worden gehouden op basis van de hiervoor geldende regelgeving. Denk daarbij aan bedrijven maar ook aan wegen en spoorwegen.
- Kinderopvang en BSO veroorzaken zelf ook effecten op hun omgeving. Denk aan de eerdergenoemde verkeersbewegingen maar ook het geluid van (buiten) spelende kinderen. Stemgeluid van kinderen wordt in het milieuspoor (toetsing aan het Besluit Activiteiten leefomgeving) weliswaar buiten beschouwing gelaten, maar moet wel meegenomen worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen dat buitenspeelplaatsen goed moeten worden ingepast en geen onevenredige hinder mogen veroorzaken op omliggende functies. We hanteren daarvoor de eerdergenoemde minimale afstandsnorm van 30 en 10 meter. Andersom kunnen spelende kinderen juist

veel toevoegen aan bijvoorbeeld de beleving van ouderen. Dit kan bij wooncomplexen voor ouderen maar ook in de buurt van een dagbestedingslocatie mooie verbindingen opleveren.

Kinderopvang/BSO in het buitengebied

Kinderopvang/BSO is zoals gezegd een stedelijke functie die in eerste aanzet ook thuishoort in het stedelijk gebied zodat ouders kunnen kinderen met de fiets of te voet naar de kinderopvang/BSO kunnen brengen en dat BSO's ook in de buurt van scholen gevestigd worden. We willen echter ook in het buitengebied ruimte bieden voor kinderopvang en BSO. Landelijk zijn er meerdere mooie voorbeelden van professionele vormen van agrarische kinderopvang die een bijzondere vorm van opvang bieden. De relatie met het buitengebied (ruimte, rust, natuurbeleving, omgaan met dieren) maakt deze voorzieningen onderscheidend ten opzichte van de voorzieningen in stedelijk gebied. Vestiging is echter alleen mogelijk op een bestaand "bestemmingsvlak", dus als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een woonfunctie of als invulling van een functieveranderingsopgave van een vrijkomend agrarisch bedrijf (VAB). De functie dient ingepast te worden in de bestaande bouwmogelijkheden en verdere versterking van het buitengebied moet beperkt worden. In sommige gevallen kan de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap van toepassing zijn.

Bovendien is het van groot belang dat een dergelijke gevoelige functie op voldoende afstand van risicovolle of hinder veroorzakende activiteiten wordt gesitueerd en dat reeds aanwezige functies zoals agrarische of buitengebied gebonden bedrijven niet worden belemmerd in hun functioneren en ontwikkelingsmogelijkheden. We kijken daarbij in ieder geval naar de volgende aspecten:

- Kinderopvang/BSO is voorstelbaar als ondergeschikte nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of als invulling van een (voormalige) VAB locatie waarbij kinderopvang als nevenactiviteit bij de woonfunctie mogelijk is. De functie wordt ingepast binnen de bestaande bouwmogelijkheden tot een maximum van in beginsel 500 m² (exclusief buitenruimte). Dit sluit aan op de toegestane oppervlakte van nevenactiviteiten zoals we die in het bestemmingsplan Buitengebied (tijdelijk omgevingsplan) al geregeld hebben.
- In het geval van volledige functieverandering dient alle andere overbodige/voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesaneerd.
- Kinderopvang/BSO is voorstelbaar in bebouwingsconcentraties, stads- en dorpsranden en gemengd landelijk gebied, niet in primair agrarisch gebied. De mogelijkheden in het overig agrarisch gebied hangt af van de nabijheid van dorpen en het stedelijk gebied en van andere agrarische bedrijven, en in hoeverre dit belemmerend is voor de bedrijfsvoering dan wel vanuit het oogpunt van leefklimaat niet wenselijk is.
- Er moet sprake zijn van voldoende mogelijkheden voor parkeren en een veilige verkeersafwikkeling. Parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden en de locatie dient passend ontsloten te zijn (bv niet aan een smal zandpad dat enkel geschikt is voor

landbouwverkeer).

- Net als in stedelijk gebied geldt dat kinderopvang en BSO gevoelige functies zijn, waarbij voldoende afstand in acht genomen moet worden t.o.v. wegen (50 m provinciale weg en 300 m rijksweg) en andere risicovolle en hinder veroorzakende bedrijven. Hiervoor zal voldaan moeten worden aan de geldende wet- en regelgeving op dit gebied.
- Speciale aandacht gaat uit naar hinder op het gebied van geluid en luchtkwaliteit en risico's op het gebied van gezondheid als gevolg van omliggende agrarische bedrijven.

3.2 Maatschappelijke dagbesteding.

Kern van de gekozen oplossingsrichting: We willen diverse vormen van dagbesteding mogelijk maken, idealiter dicht bij de inwoners, mits dat past qua gebruiksdruk en geen belemmeringen oplevert voor de omgeving.

3.2.1 Wat is het vraagstuk?

We krijgen de laatste jaren veel verzoeken voor vestiging van maatschappelijke functies zoals de dagopvang en het bieden van dagbesteding in het kader van psychiatrie, geriatrie, somatiek, resocialisering en rehabilitatie. Dergelijke voorzieningen zijn in de basis stedelijke functies die in bestaand stedelijk gebied thuishoren maar we zien ook veelvuldig verzoeken langskomen in het buitengebied. Waar willen we dergelijke functies wel en niet toestaan en onder welke voorwaarden?

3.2.2 Waar lopen we tegenaan?

Een sociale stad biedt de mogelijkheden om sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals vormen van dagbesteding waar mensen met uiteenlopende achtergronden bij elkaar kunnen komen voor een zinvolle dagbesteding. Dagbesteding is een maatschappelijke activiteit en daarmee een stedelijke voorziening die in een stedelijke setting vaak goed in te passen is. We zien in toenemende mate ook verzoeken voor vormen van dagbesteding in het buitengebied. Die verzoeken hangen vaak samen met buitengebied gerelateerde activiteiten zoals verbouwen van groente en fruit, dierverzorging, natuur- en landschapsbeheer en dergelijke. Daarnaast zien we dat een dagbesteding als neven- of hoofdactiviteit invulling kan geven aan de behoefte van agrarische bedrijven om te verbreden of van functie te veranderen. Echter niet iedere locatie in het buitengebied leent zich voor een dergelijke ontwikkeling. Voorkomen moet worden dat duurzame agrarische locaties belemmerd worden door gevoelige functies zoals dagbesteding. En we willen ook niet dat kwetsbare groepen zoals ouderen of

mensen met een beperking blootgesteld worden aan mogelijk nadelige effecten van een veehouderij, zoals overlast van geur of gezondheidsproblemen door endotoxinen.

3.2.3 Hoe willen we het oplossen?

Dagbesteding in stedelijk gebied.

Bij het mogelijk maken van dagbesteding in stedelijk gebied kijken we vooral naar een goede verkeers- en parkeerafwikkeling bij aankomst en vertrek en voldoende parkeermogelijkheden voor personeel. Mensen die gebruik maken van dagbesteding worden vaak met busjes gebracht en gehaald. De vraag of er sprake is van hinder op omliggende functies hangt af van de vorm van dagbesteding maar is vaak beperkt.

Dagverblijven gelden volgens de VNG lijst Bedrijven en Milieuzonering als een milieucategorie 1 bedrijf met een hinderafstand van 10 meter. Daarnaast is dagbesteding zelf een gevoelige functie. Het betreft vaak kwetsbare en beperkt zelfredzame personen die niet in de buurt van risicovolle of hinder veroorzakende activiteiten opgevangen kunnen worden. Vestiging op een bedrijventerrein ligt daarom niet voor de hand en er dient voldoende afstand ten opzichte van risicobronnen in acht genomen te worden. Uitzondering hierop kan zijn gemengde bedrijventerreinen waar enkel lichte vormen van bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn (maximaal milieucategorie 2).

Dagbesteding in het buitengebied.

Ook in het buitengebied willen we ruimte bieden aan dagbesteding. Zoals gezegd zijn er vormen van dagbesteding die direct samenhangen met buitengebied gerelateerde activiteiten zoals het verzorgen van dieren, het kweken van groente en fruit en verblijven in de natuur. Maar ook de rust en een prikkelarme omgeving. Als dagbesteding alleen bestaat uit het meewerken/meehelpen op het agrarisch bedrijf en hiervoor geen specifieke voorzieningen getroffen hoeven te worden, dan is dit een activiteit waarvan we vinden dat die gewoon tot de normale bedrijfsvoering behoort en is dit dus al rechtstreeks toegestaan.

Vestiging is mogelijk op een bestaand bestemmingsvlak, dus als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een woonfunctie of als invulling van een functieveranderingsopgave van een vrijkomend agrarisch bedrijf (VAB). De functie dient ingepast te worden in de bestaande bouw mogelijkheden en verdere versterking van het buitengebied moet beperkt worden. In sommige gevallen kan de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap van toepassing zijn.

Bovendien is het van groot belang dat een dergelijke gevoelige functie op voldoende afstand van risicovolle of hinder veroorzakende activiteiten wordt gesitueerd en dat reeds aanwezige functies zoals agrarische of buitengebied gebonden bedrijven niet worden belemmerd in hun functioneren en ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de afweging kijken we in ieder geval naar de volgende aspecten:

- Dagbesteding is mogelijk als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of woonfunctie, of als invulling van een (voormalige) VAB locatie waarbij de functie wordt ingepast binnen de bestaande bouwmogelijkheden tot een maximum van in beginsel 500 m² (exclusief buitenruimte). Alle andere overbodige/voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesaneerd in geval van volledige functieverandering, dus bij beëindiging van de oorspronkelijke functie.
- Dagbesteding is voorstelbaar in bebouwingsconcentraties, stads- en dorpsranden en gemengd landelijk gebied, niet in primair agrarisch gebied. De mogelijkheden in overig agrarisch gebied hangen af van de nabijheid van andere agrarische bedrijven.
- Er moet sprake zijn van voldoende mogelijkheden voor parkeren en een veilige verkeersafwikkeling. Parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden en de locatie dient passend ontsloten te zijn (bv niet aan een smal zandpad dat enkel geschikt is voor landbouwverkeer).
- Net als in stedelijk gebied geldt dat dagbesteding gevoelige functies zijn, waarbij voldoende afstand in acht genomen moet worden t.o.v. risicovolle en hinder veroorzakende bedrijven.
Speciale aandacht gaat daarbij uit naar hinder op het gebied van geluid en luchtkwaliteit en risico's op het gebied van gezondheid als gevolg van omliggende agrarische bedrijven.
- Er dient goede afstemming te zijn met afdeling Zorg-WMO i.v.m. contractering, analyse van de behoeftevraag en het zorgaanbod.

3.3 Begeleid en beschermd wonen.

Kern van de gekozen oplossingsrichting: gezien de toenemende vraag naar kleinschalige voorzieningen voor beschermd en begeleid wonen willen we hiervoor meer ruimte gaan bieden.

Zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied.

3.3.1 Wat is het vraagstuk?

Mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag worden geacht steeds langer zelfstandig te wonen en er is nog steeds sprake van een trend richting scheiding van wonen en zorg. De klassieke verzorgingstehuizen voor mensen met een lichte zorgvraag verdwijnen langzaam uit het straatbeeld en maken plaats voor hetzij reguliere woningen waarbij zorg los ingekocht kan worden, hetzij locaties voor personen met een zwaardere zorgvraag. Met name in die laatste categorie zien we een toenemende vraag en ook een

toenemende verscheidenheid. In tegenstelling tot dagbesteding gaat het hierbij om 24 uren verblijf en zorg. Soms is het verblijf tijdelijk (enkele weken of maanden), maar vaak ook permanent. Dergelijke voorzieningen zijn in de basis stedelijke functies die in bestaand stedelijk gebied thuishoren maar we zien ook veelvuldig verzoeken langskomen in het buitengebied wanneer sprake is van een specifieke doelgroep die baat heeft bij de kwaliteiten van het buitengebied (rust, prikkelarm, ruimte). Waar willen we dergelijke functies wel en niet toestaan en onder welke voorwaarden?

3.3.2 Waar lopen we tegenaan?

Begeleid en beschermd wonen zijn maatschappelijke voorzieningen die in eerste aanzet in stedelijk gebied in de nabijheid van andere voorzieningen thuishoren. Echter als gevolg van de steeds specifiekere en vaak meer zorgbehoevende doelgroep vraagt vestiging ook in stedelijk gebied om een goede ruimtelijke afweging. In het buitengebied bieden de huidige kaders nauwelijks ruimte voor vestiging. Daarnaast zien we dat voorzieningen voor verzorgd en beschermd wonen worden gemoderniseerd en aangepast aan de huidige behoefte van cliënten.

Bewoners hebben niet langer alleen een kleine kamer in een instelling maar vaak een volledig appartement of studio maar wel met 24-uurs zorg en begeleiding en gezamenlijke voorzieningen zoals een huiskamer of ontmoetingsruimte.

Ook kan het in niet-stedelijk gebied juist passend zijn omdat psychisch kwetsbaren vaak moeilijker een woning vinden vanwege een overlastverleden of contra-indicaties zoals een specifieke zorgbehoefte of een verslaving. Een rustige plek zou voor de doelgroep dus juist ook goed kunnen werken, want daar is meer spraken van een rustige(re) woonomgeving en prikkelreductie. Daarnaast kan begeleid of beschermd wonen ook een passende invulling zijn voor de transformatie van een vrijkomend agrarisch- of niet agrarisch bedrijf in het buitengebied.

3.3.3 Hoe willen we het oplossen?

Begeleid en beschermd wonen in stedelijk gebied

Voorzieningen voor begeleid en beschermd wonen willen we in eerste aanleg in stedelijk gebied, in de nabijheid van andere voorzieningen, mogelijk maken. Daarbij dient vooral gekeken te worden naar een goede inpassing en effecten op de omgeving. Dat hangt mede af van de maat en schaal van de voorziening. Kleinschalige voorzieningen zoals een gezinshuis of een woongroep zijn vaak goed in te passen in een reguliere woonomgeving of een meer gemengde omgeving. Grotere voorzieningen en instellingen vragen om maatwerk daar waar het inpassing betreft. Zorginstellingen gelden volgens de VNG lijst Bedrijven en Milieuzonering als milieucategorie 2 bedrijf met een hinderafstand van 30 meter. Dit hangt met name samen met geluid als gevolg van verkeersbewegingen.

Daarnaast zijn zorginstellingen zelf een gevoelige functie. Het betreft vaak kwetsbare en beperkt zelfredzame personen die niet in de buurt van risicovolle of hinder veroorzakende activiteiten opgevangen kunnen worden. Vestiging op een bedrijventerrein ligt daarom niet voor de hand en er dient voldoende afstand ten opzichte van risicobronnen in acht genomen te worden.

Voor beschermd wonen is er al langer de behoefte aan prikkelarme woonruimte voor structurele overlastgevers die dusdanig onaangepast gedrag vertonen, dat zij niet meer in aanmerking komen voor woningen. Voor huisvesting van deze doelgroep gelden er aanvullende randvoorwaarden zoals:

- Op een minimale afstand van 250 meter tot vormen van kinderopvang/basisonderwijs;
- Goede toegankelijkheid voor hulpdiensten;
- Niet in aandachtsbuurten;
- Geen actuele overlastlocatie in de buurt.

Begeleid en beschermd wonen in het buitengebied

In sommige gevallen kan er aanleiding zijn om ook in het buitengebied ruimte te bieden voor verzorgd en beschermd wonen. Bepaalde doelgroepen zijn gebaat bij rust, ruimte en/of een meer natuurlijke setting. Ook kunnen er combinaties gezocht worden met buitengebied gebonden activiteiten zoals het verzorgen van dieren, het kweken van groente en fruit en verblijven in de natuur.

Vestiging is mogelijk op een bestaand bestemmingsvlak daar waar het gaat om functieverandering van een vrijkomend of voormalig (agrarisch) bedrijf- of woonfunctie.

We gaan bij functieverandering van een bedrijf uit van sanering van alle overtollige bebouwing en hergebruik/herbouw passend binnen de regeling Maatwerk

Omgevingskwaliteit of Kwaliteitsverbetering Landschap. Maatwerk is mogelijk indien het betreft een combinatie van agrarische activiteiten en beschermd of verzorgd wonen waarbij de agrarische activiteiten grotendeels in stand blijven.

Wel is het van groot belang dat er voldoende afstand tot risicovolle of hinder veroorzakende activiteiten in acht wordt genomen dat reeds aanwezige functies zoals agrarische of buitengebied gebonden bedrijven niet worden belemmerd in hun functioneren en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afweging kijken we daarbij in ieder geval naar de volgende aspecten:

- Verzorgd of beschermd wonen is voorstelbaar op een bestaand bouwperceel in bebouwings- concentraties, stads- en dorpsranden en gemengd landelijk gebied, niet in primair agrarisch gebied. De mogelijkheden in het overig agrarisch gebied hangen af van de nabijheid van andere agrarische bedrijven.
- Er moet sprake zijn van een goede parkeer- en verkeersafwikkeling. Parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden en de locatie dient passend ontsloten te zijn

(bv niet aan een smal zandpad dat enkel geschikt is voor landbouwverkeer).

- Net als in stedelijk gebied geldt dat beschermd of verzorgd wonen gevoelige functies zijn, waarbij voldoende afstand in acht genomen moet worden t.o.v. risicovolle en hinder veroorzakende bedrijven. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar hinder op het gebied van geluid en luchtkwaliteit en risico's op het gebied van gezondheid als gevolg van omliggende agrarische bedrijven.
- Er dient sprake te zijn van goede stemming met de afdelingen Zorg en Mens & Maatschappij/ programma zorg en welzijn inzake de behoeftevraag, het zorgaanbod, relatie met WMO, contractering enz.

3.4 Bouwloodsen carnaval

Kern van de gekozen oplossingsrichting is: we willen waar mogelijk medewerking verlenen aan gebruik of realisatie van bouwloodsen voor carnaval. Logische plekken hiervoor zijn bestaande loodsen of locaties met de functie bedrijf in een lage milieucategorie of in gebieden met gemengde functies in stedelijk gebied. In het buitengebied zijn bouwloodsen bij agrarische bedrijven nabij de kernen voorstelbaar, behalve in primair agrarisch gebied. Eventuele andere locaties in het buitengebied vragen om maatwerk.

3.4.1 Wat is het vraagstuk?

We krijgen als gemeente al een tijd uit diverse kernen verzoeken, vragen en noodkreten over gebrek aan bouwmogelijkheden voor carnavalswagens. We zien carnaval als een belangrijk sociaal en cultureel evenement voor de gemeenschap en ruimte voor het bouwen van carnavalswagens hoort daarbij. Dit is ook zo opgenomen in het coalitieakkoord, waarin aangegeven is dat de gemeente wil faciliteren en meedenken bij de realisatie van carnaval bouwloodsen.

Traditioneel zijn de bouwactiviteiten voor carnavalswagens vaak ondergebracht in schuren bij agrarische bedrijven. Op meerdere plekken is dat echter niet meer mogelijk, bijvoorbeeld omdat agrarische bedrijven stoppen en hun stallen afbreken of omdat de ruimte nodig is voor de bedrijfsvoering ter plekke.

In het najaar 2023 is op initiatief van de gemeente een bijeenkomst georganiseerd voor alle carnavalsverenigingen in de gemeente Oss. Doel van de bijeenkomst was om de problematiek van de bouwloodsen te inventariseren. Door de verschillende verenigingen is aangegeven hoe per kern de stand van zaken is. Door een aantal kernen is daarbij gesignaleerd dat er behoefte is aan nieuwe ruimte of uitbreiding van bestaande bouwloodsen. Andere kernen bleken geen problemen te hebben. Daarnaast was de grootste zorg bij de verenigingen vooral om de betaalbaarheid en exploitatie van de loodsen rond te krijgen, met name door de gestegen energiekosten. Verder speelt de

vrees of de jeugd voldoende betrokken blijft bij het carnaval.

3.4.2 Waar lopen we tegenaan?

Het initiatief voor het vinden van geschikte locaties voor het bouwen van carnavalswagens ligt bij de verenigingen zelf. Daar is echter vaak niet duidelijk waar men terecht zou kunnen voor het vinden van geschikte locaties. De activiteiten die in de bouwloodsen plaatsvinden zoals lassen, slijpen, decorbouw, verven, spuiten, maken van kleding e.d. zijn in principe “bedrijfsmatige” activiteiten. Die passen binnen de functieaanduiding van een bedrijf categorie 2 of 3 met een hindercontour van 30-50 meter naar de omgeving, veelal vanwege het geluid dat veroorzaakt wordt naar de omgeving. Tegelijkertijd vervullen de bouwloodsen ook een belangrijke sociale functie. Het zijn plekken waar de verenigingsleden elkaar ontmoeten, waar (veelal in de avonden en de weekenden) samen aan wagens wordt gebouwd, vergaderd en wat wordt gedronken. Daarmee vallen de bouwloodsen een beetje tussen verschillende typen gebruiksfuncties in en zijn er niet zomaar locaties te vinden die direct passend zijn.

3.4.3 Hoe willen we het oplossen?

Een bouwloods past in principe op een kleinschalig bedrijventerrein met een lage milieucategorie (2 of 3). Deze bedrijventerreinen bieden plek aan de eerdergenoemde bedrijfsactiviteiten en kennen vaak voldoende afstand tot gevoelige functies. Echter, aangezien het hier om vrijwilligerswerk gaat zal het voor de verenigingen financieel lastig zijn om een bedrijventerrein een kavel/pand te huren/kopen. Daarnaast is het ook niet de bedoeling om deze activiteiten tussen bedrijven met een hoge milieu- en risicocategorie te laten landen. Binnen de bebouwde kom is een bouwloods voor carnaval voorstelbaar, zolang dit niet in een woonomgeving is. Dit omdat de bouwactiviteiten vaak in de avond plaatsvinden en dat in een woonomgeving niet wenselijk is. Wel kan gedacht worden aan leegstaande bedrijfsruimtes op kleine bedrijventerreinen of in gemengde gebieden waar al meer functies naast elkaar voorkomen zoals bijvoorbeeld een maatschappelijke voorzieningen, culturele of commerciële voorzieningen.

In het buitengebied is een locatie voorstelbaar die niet te ver van de bebouwde kom af ligt (binnen een straal van 1-2 km) in de stads- en dorpsranden, bebouwingsconcentraties, gemengd landelijk gebied of in sommige gevallen overig agrarisch gebied, niet zijnde primair agrarisch gebied. De locatie dient goed ontsloten te zijn zodat de grote wagens goed en veilig te verplaatsen zijn en ook veilig te bereiken zijn door de vrijwilligers. Dat geldt uiteraard ook voor het stedelijk gebied. In het buitengebied is het vertrekpunt dan dat gezocht moet worden naar mogelijkheden binnen een bestaand bouwperceel. Dat wil zeggen dat er sprake moet zijn van een locatie waar al bebouwing

aanwezig om mogelijk is, bijvoorbeeld in de vorm van een (voormalig) agrarisch bedrijf of andersoortig bedrijf of functie.

Bij het beoordelen van verzoeken kijken we in ieder geval naar de volgende aspecten:

- Bouwloodsen binnen de bebouwde kom zijn voorstelbaar op locaties met een bedrijfsfunctie in een lage milieucategorie, maatschappelijke functie of een gemengde functie (of daarmee vergelijkbaar) waar bedrijvigheid categorie 2 en 3 voorstelbaar is.
- Bouwloodsen in het buitengebied zijn voorstelbaar als nevenfunctie bij een (agrarisch) bedrijf binnen het bestaande bouwblok in bestaande bebouwing of (al dan niet tijdelijk) nieuw op te richten bebouwing, mits passend binnen de bouwvoorschriften. De locatie dient te liggen in de nabijheid van een van de kernen (ca 1-2 km) en niet in primair agrarisch gebied.
- In sommige gevallen is maatwerk mogelijk bijvoorbeeld wanneer het gaat om een VAB locatie, een bestaande sportlocatie, een maatschappelijke voorziening of bij een recreatieve functie in het buitengebied of een bestaande locatie waar reeds bebouwing aanwezig is.
- Nieuwbouw op een leeg weiland, solitair of buiten het bouwblok is in principe niet voorstelbaar.

3.5 Sportscholen

Kern van de gekozen oplossingsrichting is: We willen sportscholen mogelijk maken in wijken en buurten, dicht bij de gebruikers op daartoe passende plekken. Ook kijken we naar de mogelijkheden binnen onze sportparken en maatschappelijk vastgoed. Vestiging op een bedrijventerrein is mogelijk indien het gaat om een locatie aan de rand van een bedrijventerrein in een reeds sterk gemengde omgeving met een lage milieucategorie. Sportscholen in het buitengebied zijn voorstelbaar indien het gaat om een VAB locatie grenzend aan het stedelijk gebied op een daartoe passende locatie.

3.5.1 Wat is het vraagstuk?

De afgelopen 20 jaar is het aantal sportscholen en fitnesscentra (commerciële sportaanbieders) in Nederland sterk gegroeid. Die groei hangt samen met de groei van het aantal sportschoolbezoekers (+145% tussen 2001 en 2020) als ook de frequentie (+82% van het aantal dat meer dan 2 dagen per week de sportschool bezoekt). En hoewel de coronapandemie een tijdelijke dip in sportschoolbezoek heeft veroorzaakt, blijft de vraag naar ruimte voor sportscholen overeind, mede als gevolg van de vergrijzing, de individualisering en toenemend gezondheid- en welzijnsbesef. Voldoende en passend aanbod van sportvoorzieningen is een van de doelen van ons sport- en gezondheidsbeleid. Bovendien vervullen sportscholen vaak ook een rol als ontmoetingsplek en een sociale hub en dragen in die zin ook bij aan de sociale cohesie, gemeenschapszin en

leefbaarheid.

Veel van de actieve sportscholen in Oss zijn gevestigd op het Bedrijventerrein Euterpeaan, waardoor een concentratie aan commerciële sportvoorzieningen is ontstaan op het bedrijventerrein. Als gevolg van de op handen zijde gebiedsontwikkeling en transformatieopgave van het bedrijventerrein moeten een aantal sportscholen op zoek naar een nieuwe locatie. Het blijkt in de praktijk lastig om een passende en betaalbare locatie te vinden voor een sportschool.

3.5.2 Waar lopen we tegenaan?

Het aandeel locaties waar het vestigen van sportscholen rechtstreeks is toegestaan is beperkt (gebruik ten behoeve van sport (cultuur en ontspanning), in sommige gevallen maatschappelijk of gemengde doeleinden) en is vaak gekoppeld aan ter plekke aanwezige functie (bijvoorbeeld een gymzaal of een sportkantine). Sportscholen vragen ook om een specifiek type locatie. Het liefst dicht bij de gebruikers, goed bereikbaar, voldoende ruimte voor apparatuur, kleedruimtes en een bar, en betaalbaar. Maar sportscholen hebben ook behoorlijk wat uitstralingseffecten op de directe omgeving zoals verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk, komen en gaan van bezoekers ook in de weekenden en avonduren en geluid als gevolg van muziek en gebruik van apparatuur. Sportscholen en fitnesscentra vallen onder milieucategorie 2 met een grootste hinderafstand van 30m in verband met geluid en verkeer als aandachtspunt. In gemengde gebieden kan eventueel een kleinere afstand (10 meter) gehanteerd worden. We zien in de praktijk dat als sportscholen een locatie vinden, deze vaak zijn gelegen op een bedrijventerrein in leegstaande panden. Deze panden zijn voor de sportschool-eigenaren vaak betaalbaar, snel geschikt te maken vanwege de hogere plafonds en het is voor vastgoedeigenaren veelal lucratief om (al dan niet tijdelijk) te verhuren aan een sportschool. Tegelijkertijd hebben we ook een grote behoefte aan ruimte voor bedrijfslocaties en willen we niet dat sportscholen een verdringingseffect hebben op de vestigingsmogelijkheden voor reguliere bedrijvigheid. Daarnaast hebben sportscholen een sterk consumentgericht karakter en zijn voor sommige milieuaspecten ook gevoelige functies (zoals bijvoorbeeld externe veiligheid). Vestiging van een sportschool met een hoge gebruiksintensiteit kan daardoor belemmeringen en beperkingen opwerpen voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor aangrenzende en omliggende bedrijven. Zeker daar waar het bedrijven in hogere milieucategorieën betreft (cat 3.1 en hoger). Bovendien is het ongewenst om verkeerstromen zoals zwaar vrachtverkeer enerzijds en sportschoolbezoekers op de fiets anderzijds op een bedrijventerrein te mengen.

3.5.3. Hoe willen we het oplossen?

Sportscholen dragen bij aan de doelen van ons sport- en gezondheidsbeleid en hoewel het sporten vaak op individuele basis gebeurt zijn het wel plekken waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Bovendien willen we stimuleren dat sportscholen zich zo dicht mogelijk bij hun gebruikers vestigen. Dit maakt het bezoek laagdrempelig en maakt het aantrekkelijk om de sportschool te voet of met de fiets te bezoeken. Daarom is het gewenst om sportscholen zoveel mogelijk een plek te geven in de buurten en wijken. Denk daarbij aan leegstaande winkel- of kantoorpanden of vrijkomende solitaire bedrijfslocaties in de wijken. Ook kijken we naar de mogelijkheden om ruimte te bieden voor sportscholen op onze sportparken en in maatschappelijk vastgoed, zoals omschreven in de Oss sport en beweegvisie 2030. Uiteraard dient de locatie wel goed bereikbaar te zijn, moet er sprake zijn van voldoende afstand tot omliggende woningen en dient er voldoende parkeergelegenheid te zijn, afgestemd op de locatie, de omvang en het beoogde gebruik. In sommige gevallen is vestiging in de plint van een woongebouw ook mogelijk, mits dit qua geluid en gebruiksdruk passend is.

Het is in principe niet gewenst om de vestiging van een sportschool op een industrieterrein te faciliteren. We willen immers niet dat er een verdringingseffect optreedt voor bedrijven die zich niet kunnen vestigen in buurten en wijken. Bovendien kunnen sportscholen de bedrijfsontwikkeling van bedrijven met een hoge milieucategorie belemmeren en brengt het ongewenste verkeersstromen op het industrieterrein met zich mee. Daarnaast liggen de meeste industrieterreinen niet in de directe nabijheid van de gebruikers van de sportscholen. In sommige gevallen is hier een uitzondering op mogelijk. Bijvoorbeeld daar waar het gaat om een locatie aan de rand van een bedrijventerrein in een al sterk gemengde omgeving met andere functies, die zich beperkt leent voor verdere bedrijfsontwikkeling en zich in de nabijheid van gebruikers bevindt. Of bijvoorbeeld daar waar het gaat om solitair gelegen bedrijfsfunctie of een klein binnenstedelijk bedrijventerrein waarvan het voorstelbaar is dat er een functieverandering naar een meer gemengd gebied plaatsvindt. Uiteraard gelden hierbij eveneens de voorwaarden van een goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid en voldoende afstand tot omliggende woningen. Het gaat hier echt om maatwerk.

Hoewel sportscholen in de basis stedelijke voorzieningen zijn, zou een locatie van een vrijkomend (agrarisch) bedrijf in het buitengebied ook geschikt kunnen zijn voor de vestiging van een sportschool. Bijvoorbeeld als het gaat om een locatie direct grenzend aan bestaand stedelijk gebied of daar waar het gaat om een bestaand bouwperceel waar als gevolg van de ontwikkelingsrichting van het gebied een sportschool passend kan zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de recreatieve ontwikkeling rondom de Geffense Plas. Vestiging van een sportschool in primair agrarisch gebied, op een solitair gelegen locatie of een onbebouwd perceel is niet gewenst.

4. Thema Toerisme en recreatie

4.1 Kleinschalige verblijfsrecreatie.

Kern van de gekozen oplossingsrichting: we willen de mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen bij woningen uitbreiden, vergelijkbaar met de mogelijkheden in het buitengebied.

4.1.1 Wat is het vraagstuk?

Mede als gevolg van de coronapandemie, maar ook door klimaatverandering en duurzaamheidsoverwegingen (her)ontdekken veel mensen de mogelijkheden om te recreëren in eigen land. Daarbij is in toenemende mate vraag naar kleinschalige en bijzondere verblijfsmogelijkheden waarbij beleving van streek of gebied voorop staat. Dat resulteert in een toenemende vraag naar kleinschalige verblijfsaccommodaties, zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Denk aan voorzieningen voor bed&breakfast (B&B) en kleinschalige kampeermogelijkheden. Het past binnen ons beleid voor toerisme en recreatie en versterking van het toeristisch recreatief aanbod in onze gemeente om invulling te geven aan deze vraag, mits dat past op de locatie en geen afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu van omwonenden en de kwaliteiten van het gebied en de omgeving.

4.1.2 Waar lopen we tegenaan?

Het huidige beleid en regelgeving sluit niet meer helemaal aan op de vraag naar kleinschalige, kwalitatief goede voorzieningen. Hoewel de huidige regeling in ons bestemmingsplan Buitengebied (tijdelijk omgevingsplan) hiervoor al redelijke mogelijkheden biedt. In de meeste komplannen zijn de mogelijkheden voor B&B beperkt tot het hoofdgebouw. In bijgebouwen is het alleen mogelijk indien het gaat om karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen. Ook is de omvang beperkt tot 2 kamers voor maximaal 4 personen. Een dergelijke regeling geldt ook voor woningen in het buitengebied met dien verstande dat hier nog een afwijkingsmogelijkheid geldt voor een kleinschalige recreatieve voorzieningen in een omvang tot maximaal 5 kamers voor in totaal maximaal 10 personen. Voor recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven gelden reeds ruimere regelingen.

4.1.3 Hoe willen we het oplossen?

De belangrijkste belemmering waar we in de praktijk tegenaan lopen is het feit dat een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening zoals een B&B in de basis niet is toegestaan in vrijstaande bijgebouwen en beperkt is tot 4 personen. Die mogelijkheid willen we graag verruimen door het toestaan van een B&B in vrijstaande bijgebouwen, ook als deze niet cultuurhistorisch zijn. Een regeling vergelijkbaar met woningen in het buitengebied biedt daartoe voldoende mogelijkheden.

Vanuit ons toeristisch-recreatief beleid willen we met name in de dorpen op de oeverwal langs de Maas dit faciliteren.

Bij de afweging van verzoeken kijken we in ieder geval naar de volgende aspecten:

- De kleinschalige recreatieve verblijfsaccommodatie moet ingepast worden binnen de bestaande bouwmogelijkheden;
- De omvang mag maximaal 5 kamers bedragen voor maximaal 10 personen;
- De activiteit moet passen binnen, en ondergeschikt zijn en blijven aan de woonfunctie.
- Er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van woningen in de omgeving.
- Er mag geen sprake zijn van belemmeringen voor in de omgeving gevestigde bedrijven;
- De verkeerdruk dient te passen in de omgeving en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- Er dient sprake te zijn van een goed verblijfsklimaat, passend binnen de regelgeving voor milieuhinder en veiligheid.
- Permanente bewoning is niet toegestaan.
- Het huisvesten van arbeidsmigranten, al dan niet tijdelijk, bij kleinschalige recreatieve verblijfsaccommodaties is niet toegestaan.

4.2 Camperplaatsen.

Kern van de gekozen oplossingsrichting: we willen ruimte bieden voor camperplaatsen zowel in stedelijk gebied als in het buitengebied. Daarbij maken we onderscheid tussen camperplaatsen als nevenactiviteit bij een bestaande functie of een camperplaats als zelfstandige solitaire functie.

4.2.1 Wat is het vraagstuk?

Naast meer vraag naar kleinschalige gebouwde verblijfsrecreatieve voorzieningen zien we een toename in de vraag naar camperplaatsen. Ook hier geldt dat dat mede komt als gevolg van de (her)ontdekking van de toeristische potentie van ons eigen land, maar ook

demografische ontwikkelingen spelen hierbij een rol. De groep welgestelde actieve senioren in Nederland groeit en zij trekken er op uit om in hun camper, met de fiets achterop, het land te verkennen. De voorzieningenbehoefte van een “camperaar” is echter anders dan die van andere toeristen met tent of caravan. De verblijfsduur op één locatie is vaak kort en nabijheid van voorzieningen zoals restaurants, terrassen, fietsroutes of andere activiteiten is voor hen belangrijker dan een uitgebreide camping met allerlei voorzieningen zoals een zwembad, campingwinkel of een speeltuin. Een camperplaats moet vooral praktisch, schoon en veilig zijn, voorzien van water, stroom en een gelegenheid om vuil water af te voeren.

4.2.2 Waar lopen we tegenaan?

Momenteel hebben we geen specifiek beleid of regelingen voor camperplaatsen buiten de specifieke verblijfsrecreatieve functies. Daar waar tenten of caravans zijn toegestaan, zijn als kampeermiddel ook campers mogelijk. In het bestemmingsplan Buitengebied (tijdelijk omgevingsplan) is bij iedere functie maximaal 1 camperplaats toegestaan. Maar meer mogelijkheden zijn er niet. Gezien de toenemende vraag en specifieke voorkeuren (zowel in landelijk gebied, maar zeker ook in stedelijk gebied) willen we hier een beleidslijn voor opzetten.

Wat betreft de ruimtelijke behoefte aan camperplaatsen kan grofweg onderscheid gemaakt worden in 3 categorieën:

- Op bestaande campings en verblijfsrecreatieve terreinen. Hier is de aanwezigheid van campers mogelijk binnen de geldende functieaanduiding. Hiervoor is geen aanpassing van beleid nodig;
- In een kleinschalige sfeer op toeristisch aantrekkelijke plekken (maximaal 10 plekken);
- Grootschalige voorzieningen (meer dan 10 plekken).

4.2.3 Hoe willen we het oplossen?

We maken onderscheid tussen twee type camperplaatsen (naast camperplaatsen op bestaande recreatieterreinen):

- Kleinschalige campervoorzieningen als nevenactiviteit bij een andere functie;
- De meer grootschalige camperplaatsen als zelfstandige functie.

Kleinschalige campervoorzieningen zijn toegestaan als nevenactiviteit bij een andere functie zoals een woning, een (agrarisch) bedrijf of een horecavoorziening. Dit geldt zowel voor het stedelijk gebied als het buitengebied.

Bij de beoordeling van verzoeken kijken we daarbij in iedergeval naar de volgende aspecten:

- Een camperplaats is voorstelbaar als nevenactiviteit bij een bestaande functie en moet binnen hetzelfde bestemmingsvlak worden ingepast, of direct aansluitend op eigen terrein.
- De camperplaats moet stedenbouwkundig en landschappelijk goed worden ingepast op eigen terrein. Daarbij kijken we onder andere naar de beschikbare ruimte, bij voorkeur op het achterterrein, niet direct aan de straat of openbare ruimte, goede bereikbaarheid en een camperplaats mag niet ten koste gaan van parkeervoorzieningen voor de reeds aanwezige functie.
- Bij een woning of andere functie in stedelijk gebied gaan we uit van een maximum van vijf camperplaatsen (hoewel in de praktijk de beschikbare ruimte eerder de beperkende factor zal zijn).
- Voor woningen in het buitengebied gaan we eveneens uit van een maximum van vijf plekken, gelijk aan de mogelijkheid voor een kleinschalige kampeervoorziening (de camperplaatsen komen daarvoor dan in de plaats en kunnen met dezelfde ontheffing worden vergund). Voor camperplaatsen bij een agrarisch bedrijf geldt dat deze ingepast kunnen worden in de regeling voor kleinschalige kampeervoorzieningen bij de boer (maximaal 25 plekken).
- Voorzieningen dienen te passen binnen de bestaande bouwmogelijkheden van onderliggende functie.
- Er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat van omliggende woningen of belemmeringen van omliggende bedrijven. Kleinschalige campervoorzieningen zijn niet toegestaan in primair agrarisch gebied of op een bedrijventerrein.
- Er dient sprake te zijn van een goed verblijfsklimaat passend binnen de regelgeving voor milieuhinder en veiligheid.
- De maximale verblijfsduur is 7 nachten en permanente stalling is niet toegestaan.
- Er dient voorzien te worden in goede voorzieningen voor elektriciteit en (afval)water.

Naast kleinschalige voorzieningen zien we ook aanvragen voor grotere voorzieningen. Dan gaat het om een solitaire verblijfsrecreatieve functie, soms gecombineerd met bijvoorbeeld mogelijkheden voor stalling, reparatie en onderhoud. Een dergelijke voorziening kan een passende invulling zijn van een voormalig (agrarisch) bedrijf (VAB locatie) in het buitengebied of een locatie aan de rand van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld nabij Herperduin of in een van de dorpen op de oeverwal langs de Maas.

Hierbij kijken we bij de beoordeling in ieder geval naar de volgende aspecten:

- De camperplaats moet stedenbouwkundig en landschappelijk goed worden ingepast. Daarbij kijken we onder andere naar de beschikbare ruimte, bij voorkeur op het

achterterrein, niet direct aan de straat of openbare ruimte, goede bereikbaarheid.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

- Er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat van omliggende woningen of belemmeringen van omliggende bedrijven.

Campervoorzieningen zijn niet toegestaan in primair agrarisch gebied of op een bedrijventerrein.

- Er dient sprake te zijn van een goed verblijfsklimaat passend binnen de regelgeving voor milieuhinder en veiligheid.

- De maximale verblijfsduur is 7 nachten. Voor permanente stalling dient een specifieke regeling te worden opgenomen.

- In het buitengebied is een meer grootschalige camperplaats mogelijk als invulling van een VAB locatie, met bijbehorende afwegingskader zoals genoemd in het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven. De locatie krijgt dan een recreatiefunctie. Alle voormalige agrarische bebouwing dient te worden gesaneerd en er mag maximaal 1000 m² worden hergebruikt/herbouwd voor stalling. Er geldt een maximum van 25 recreatieve camperplaatsen.

- Er dient voorzien te worden in goede voorzieningen voor elektriciteit en (afval)water.