BESTEMMINGPSLAN

Rijksweg 8 Geffen - 2023

Toelichting



Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Toelichting Bestemmingsplanprocedure Rijksweg 8 Geffen, gemeente Oss

OPGESTELD VOOR:
Initiatiefnemer Rijksweg 8 Geffen

OPGESTELD DOOR:
ST ANTEC BV

30-5-2023

REFERENTIE:
202000079-00

Bestemmingsplan Rijksweg 8 Geffen, gemeente Oss

In opdracht van:
Initiatiefnemer Rijksweg 8 Geffen

Opgesteld door:
Stantec

Projectnummer:
20200079-00

Documentnaam:
Toelichting BP procedure Rijksweg 8 Geffen

Datum:
30 mei 2023

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
Definitief 01	SSp	SSp	30 mei 2023

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te pass

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding 1
- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Plangebied 2
- 1.3 Geldende bestemmingsplan 2

2.0 Bestaande situatie plangebied 3
- 2.1 Historische situatie 3
- 2.2 Omgeving plangebied 3

3.0 Beoogde Situatie 5
- 3.1 Bouwplannen 5
- 3.2 Landschappelijke inpassing 6

4.0 Ruimtelijk beleidskader 8
- 4.1 Wettelijk kader 8
- 4.2 Rijksbeleid 10
- 4.3 Provinciaal beleid 11
- 4.4 Gemeentelijk beleid 13

5.0 Omgevingsaspecten 19
- 5.1 Landschap 19
- 5.2 Natuur 21
- 5.3 Archeologie & Cultuurhistorie 23
- 5.4 Mobiliteit en parkeren 26
- 5.5 Water 27
- 5.6 Defensie 29
- 5.7 Milieuaspecten 30

6.0 Toelichting op de regels 38
- 6.1 Algemeen 38
- 6.2 Regels 38

7.0 Handhaving 40
- 7.1 Beleidskader 40
- 7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 40
- 7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 41

8.0 Economische uitvoerbaarheid 42

9.0 Overleg en uitvoerbaarheid 43
- 9.1 Omgevingsdialoog 43
- 9.2 Vooroverleg 43
- 9.3 Inspraak 43
- 9.4 Zienswijzen 43

10.0 Bijlagen 44

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het perceel Rijksweg 8 in Geffen is al geruime tijd in eigendom van de familie van de initiatiefnemer. In de jaren 80 is een discrepantie ontstaan tussen het agrarische gebruik (handel in kerstbomen) en de bestemming (natuur). Deze discrepantie is tot op heden nooit rechtgezet. Later is een deel van het perceel onteigend ten behoeve van de aanleg van de A59 en de parallelweg. De heer van den Hanenberg (zoon van Hanenberg sr.) is na deze wijziging diverse kleine handelsondernemingen gestart, welke gebruik maakten van de betrokken percelen. De gemeente is van mening dat deze ondernemingen niet meer passen op de locatie. Om tot een bevredigende situatie te komen voor alle partijen, is lang gesproken over een oplossing. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een ingediend principeverzoek voor de bouw van een tweede woning in combinatie met de sanering van de huidige bedrijfsactiviteiten, het stoppen van de buitenopslag en het slopen van overtollige bebouwing. De planologische procedure om de bouw van deze tweede woning mogelijk te maken is nooit gestart.



Luchtfoto met aanduiding van het plangebied

Inmiddels zijn de plannen meerdere keren aangepast om tot overeenstemming te komen. Dit proces heeft op 20 januari 2022 geleid tot een principe-uitspraak van de gemeente. Hierin is besloten om medewerking te verlenen voor de sloop en herbouw van een woning van circa 1.500 m^3 en de legalisatie van de bestaande schuur van circa 240 m^2. De in december 2021 vastgestelde Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021 biedt een duidelijke grondslag voor de gemeente om medewerking te verlenen. Om de afspraken ook juridisch te borgen dienen meerdere planologische procedures te worden doorlopen.

Voor de herbouw van de woning van circa 1.500 m^3 wordt gebruik gemaakt van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (op basis van artikel 20.3 onder d van het geldende bestemmingsplan), in combinatie met de 'kruimelgevallenregeling' conform het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4, lid a. De betreffende omgevingsvergunning is hiervoor inmiddels verleend. Voor de legalisatie van het gebruik van de gronden op het plangebied als tuin en de legalisatie van de bestaande schuur dient een procedure tot het aanpassen van het geldende bestemmingsplan te worden doorlopen. In voorliggend bestemmingsplan worden de beoogde wijzigingen ook voor de toekomst juridisch en planologisch geborgd. Ook de mogelijkheden van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning is in dit bestemmingsplan verankerd.

1.2 PLANGEBIED

De locatie bevindt zich ten zuiden van Geffen en wordt ontsloten op de Rijksweg en de Papendijk; één van de historische routes naar de kern. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Rijksweg, die door aanleg van de A59, haar doorgaande functie heeft verloren. De initiatiefnemers zijn eigenaar van de kadastrale percelen die bekend staan als gemeente Geffen, sectie C, nummers 4973, 4972 en 5579.

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2020", vastgesteld op datum 16-04-2020. De percelen zijn voorzien van de enkelbestemmingen "Wonen", "Agrarisch met waarden – Landschap" en de enkelbestemming "Natuur". De nieuw te bouwen woning, die is mogelijk gemaakt via een aparte omgevingsvergunningprocedure, wordt gesitueerd binnen het reeds aanwezige bouwvlak binnen de bestemming Wonen. Het gebruik van tuin is momenteel echter ook niet mogelijk op basis van de bestemmingen "Agrarisch met waarden – Landschap" en "Natuur" en de aanwezige schuur van 240 m^2 overschrijdt het maximum toegestane oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen (100 m^2).



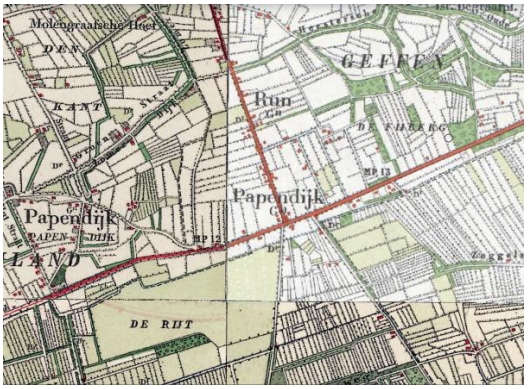
Uitsnede digitale verbeelding

2.0 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven. Er wordt zowel gekeken naar het plangebied zelf als naar haar directe omgeving.

2.1 HISTORISCHE SITUATIE

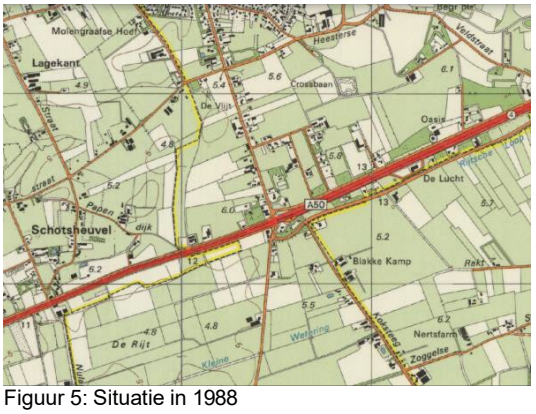
Op historische kaarten is duidelijk te zien dat Rijksweg en de Papendijk historisch gezien altijd belangrijke structuren zijn geweest. Aan de Papendijk is dan ook al aan het eind van de 19e eeuw bebouwing zichtbaar. In het plangebied is halverwege de 20e eeuw voor het eerst sprake van bewoning. Na aanleg van de A59 is de Rijksweg afgewaardeerd. Om te zorgen voor goede aansluiting is de kruising Papendijk/Rijksweg vormgegeven middels een rotonde. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de directe omgeving, wat ter hoogte van het plangebied heeft geresulteerd in een verplaatsen van het tracé in noordelijke richting. Hierdoor is een deel van het perceel van de initiatiefnemers onteigend.



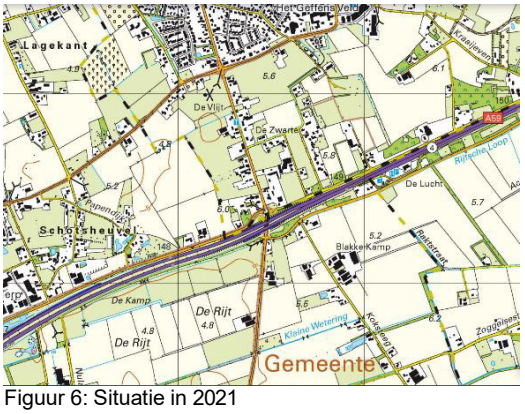
Situatie in 1925



Figuur 4: Situatie 1958



Figuur 5: Situatie in 1988



Figuur 6: Situatie in 2021

2.2 OMGEVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten noorden van de A59 en de Rijksweg (parallelweg van de A59). Ten westen en ten noorden van het perceel bevindt zich agrarisch gebied (akkerbouw) en het perceel grenst aan de oostzijde aan bedrijfspercelen, terreinen die in gebruik zijn voor opslag van diverse goederen en enkele woonpercelen.

Aan de Papendijk is sprake van lintbebouwing. Zoals te zien is op de luchtfoto, zijn alle percelen aan de Papendijk naar de westzijde gericht van de weg af. De woning is vrijwel altijd voorin het perceel gelegen, met een groot stuk perceel aan de achterzijde van de woning. De grootte en vorm van de percelen is afwisselend, alhoewel er altijd sprake is van langwerpige rechthoeken. Er staan op de percelen boerderijen en landelijke woningen en er is sprake van veel groen en ruimte tussen huizen. De bebouwing aan de Rijksweg kent een lossere opzet. Ter plaatse komen incidenteel woonpercelen voor met daarop woningen die soms aan de straat zijn gesitueerd en andere keren verder op het perceel zijn gesitueerd.



Het gebied waar planologische veranderingen plaats dienen te vinden

Op het perceel zelf vonden in het verleden diverse handelsactiviteiten plaats, waaronder de verkoop van kerstbomen. In het plangebied staan grote bomen die herinneren aan de handel in kerstbomen en er is nog diverse opslag aanwezig van inmiddels gestaakte handelsondernemingen. In het plangebied was ook een woning aanwezig, maar deze is inmiddels gesloopt. De voormalige woning stond centraal op het perceel en had twee woonlagen, waaronder één in de kap. Rondom de woning stonden diverse bouwwerken en opstallen waardoor het geheel een enigszins rommelige uitstraling had. Deze bouwwerken en opstallen zijn inmiddels grotendeels verwijderd. Aan de noordzijde van het plangebied staat een schuur van 240 m^2, die in het verleden is gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Dat is het enige bouwwerk dat ook in de toekomst behouden blijft. Het perceel is nu ontsloten via drie inritten; één aan de Papendijk en twee aan de Rijksweg.



Voormalige staat van het plangebied (medio 2022)



Impressie landelijke woningen Papendijk

3.0 BEOOGDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie beschreven. Hierbij wordt beknopt in gaan op de bouw van de beoogde woning die middels en aparte omgevingsvergunningsprocedure mogelijk is gemaakt. Daarnaast wordt ingegaan op de overige wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

3.1 BOUWPLANNEN

De initiatiefnemer heeft de voormalige woning op het perceel reeds gesloopt, inclusief aanwezige overtollige bebouwing. Ter plaatse van het huidige bouwvlak wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hierna zijn enkele impressies weergegeven.



Tekening van de beoogde woning



Zij- en achter aanzichten beoogde woning

De woning zal, ten opzichte van de gesloopte woning, enkele meters verder van de Rijksweg af worden gepositioneerd.

Het hoofdgebouw bestaat, net zoals de voormalige woning, uit twee bouwlagen. Met een maximale goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 8 meter worden de maximale goot- en bouwhoogte uit het bestemmingsplan niet overschreden. De woning zal een totale maximale inhoud van 1500 m^3 hebben. Dit volume past goed in de ruim opgezette omgeving, waar veelvuldige grote en statige woningen zijn gebouwd. De woning voorziet daarmee wel in een traditionele behoefte aan vrijstaande, grondgebonden woningen. Ondanks dat uit volkshuisvestelijke overwegingen de prioriteit niet bij dit soort type woningen ligt, is besloten om vanwege de grote kwaliteitswinst ter plaatse voorliggende bestemmingsplanwijziging te doorlopen. Bovendien is er geen sprake van de toevoeging van een vrijstaande woning, maar van vervangende nieuwbouw. In de aanvraag omgevingsvergunning zijn gedetailleerde (bouw) tekeningen te vinden, zowel van de bebouwing boven als onder maaiveld (kelder). In dit bestemmingsplan is het bouwvolume van de beoogde woning ook juridisch mogelijk gemaakt.

Naast het bouwen van de woning zal sprake zijn van het laten staan van de bestaande schuur van 240 m^2. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande schuur ook juridisch mogelijk gemaakt (zowel in oppervlakte, situering als goot- en bouwhoogte). Daarnaast wordt er een nieuwe tuin aangelegd. Doordat er tot voor kort sprake was van een rommelig aangezicht van het plangebied, zal de aanleg van een tuin met een nauwkeurige landschappelijke inpassing zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied en van het landschap. De nieuwe tuin is door middel van een combinatie van een woonbestemming (1.500 m^2) en een agrarische bestemming (waarbinnen het gebruik als tuin mogelijk wordt gemaakt) geregeld in voorliggend bestemmingsplan. De schuur van 240 m^2 valt binnen de opgenomen woonbestemming.

3.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De provincie Noord-Brabant hecht veel belang aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap. In de Beleidsactualisatie RO Buitengebied van de gemeente Oss is deze verplichting verder uitgewerkt.

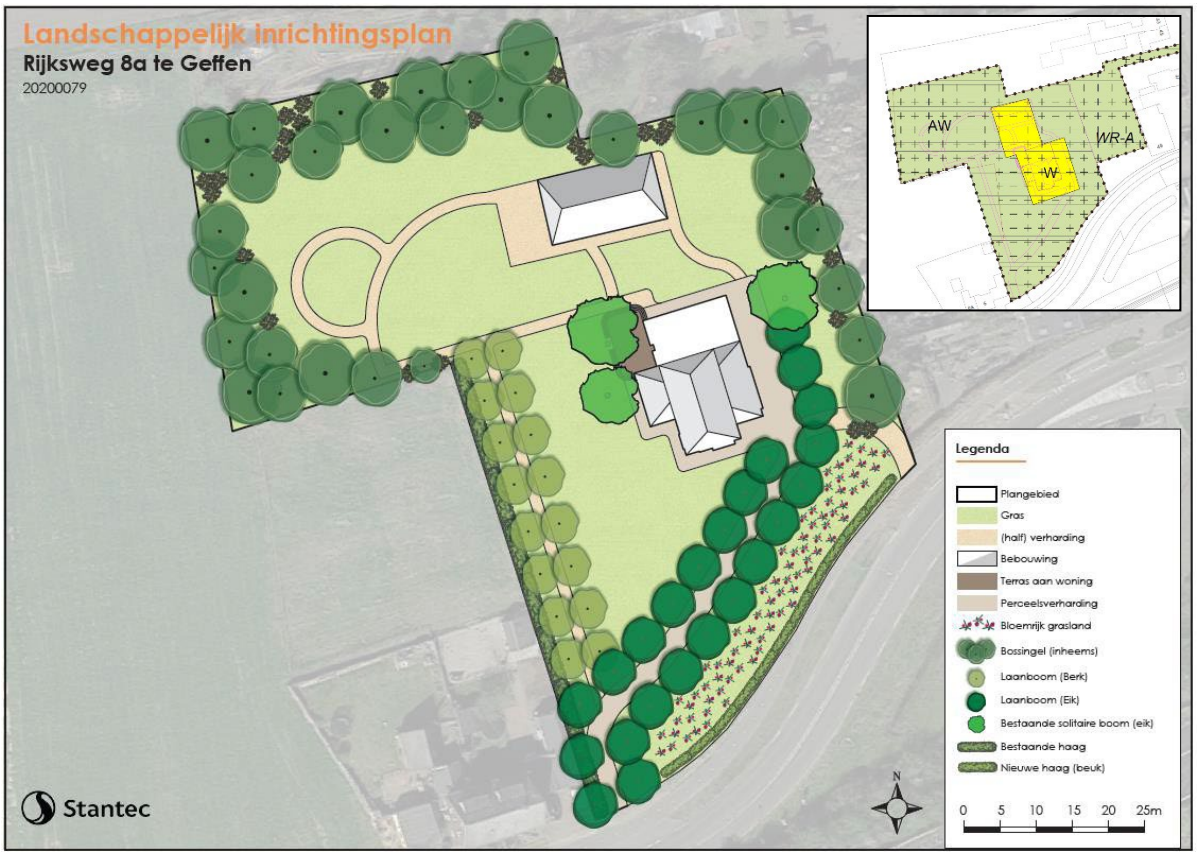
Het toestaan van een woning groter dan 1000 m^3, is in sommige gebieden of op sommige plekken mogelijk. Immers in het buitengebied is er vaak voldoende ruimte om dit te accommoderen. Wel gelden er een tweetal uitgangspunten bij het toestaan van woningen groter dan 1000 m^3:

- *Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en inbedding. Dit betekent ook dat een grote uitbreiding naar meer dan 1000 m^3 niet op iedere locatie wenselijk is. Het is altijd maatwerk. Onze Structuurvisie Buitengebied – Oss- 2015 en de nota Landschapsbeleid – 2015 bieden hiertoe goede handvatten en we gebruiken de volgende uitgangspunten:*
    - *Er dient sprake te zijn van een compacte bebouwingsopzet van hoofdmassa en bijgebouwen;*
    - *De kap- en nokrichting moet aansluiten bij de lintbebouwing;*
    - *Er dient sprake te zijn van een heldere hiërarchische verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen*
    - *We gaan in de basis uit van 1 inrit.*

- *Naast de inpassing dient er sprake te zijn van extra investering in kwaliteit van het buitengebied. De omvang van de kwaliteitsverbetering is uitgewerkt in de nota.*

Binnen deze kaders is een uitwerking gemaakt van de landschappelijke inpassing. Deze ziet zowel op de bouw van de woning (zie aanvraag omgevingsvergunning) als de legalisatie van de schuur en het gebruik als tuin. De resultaten hiervan zijn beschreven in de bijlage Landschappelijk Inpassingsplan d.d. oktober 2022 van Stantec.

Bijgaande afbeelding toont een impressie van de beoogde landschappelijke inpassing. Een compacte bebouwingsopzet (alle bebouwing bevindt zich binnen de woonbestemming van 1.500 m^2 - zie ook uitsnede), een kaprichting haaks op de weg, een duidelijke hiërarchische verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen en één hoofdinrit (naast de bestaande ondergeschikte inritten) staan duidelijk centraal. Het ontwerp voldoet daarmee aan de eisen die de gemeente Oss hieraan stelt. Daarnaast wordt zoveel mogelijk gewerkt met gebiedseigen beplanting en wordt overtollige bebouwing en verharding verwijderd. Het plan leidt daarmee per saldo tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse.



Impressie landschappelijke inpassing

***N.B**. Met de plannen wordt de geldende bestemming Natuur verwijderd en maakt deze plaats voor een (voornamelijk) agrarische bestemming met waarden waarbinnen het gebruik als tuin mogelijk wordt gemaakt. Zoals uit de inleiding blijkt is in de jaren 80 is een discrepantie ontstaan tussen het agrarische gebruik (handel in kerstbomen) en de bestemming (natuur). Deze discrepantie is tot op heden nooit rechtgezet, ondanks dat het feitelijke gebruik nooit natuur is geweest. Ter plaatse zijn ook geen natuurwaarden aanwezig (of aanwezig geweest). De bestemmingswijziging doet daarmee recht aan het feitelijke gebruik en leidt niet tot de aantasting van natuurwaarden.*

4.0 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling. Allereerst wordt het rijksbeleid behandeld.

4.1 WETTELIJK KADER

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor. Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit.

2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen. In deze situatie is het juridisch borgen van een, reeds via omgevingsvergunning mogelijk gemaakte, nieuwe woning in een stedelijk gebied. Daarnaast wordt een reeds bestaande schuur gelegaliseerd en wordt het gebruik als tuin mogelijk gemaakt. Er wordt geen nieuwe verstedelijking mogelijk gemaakt met deze wijzigingen van het bestemmingsplan. In deze situatie is er dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de 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 besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

4.2 RIJKSBELEID

4.2.1 De 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.

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan over kleinschalige ontwikkelingen zoals in deze procedure. Daarom is de NOVI op dit initiatief niet van toepassing.

4.3 PROVINCIAAL BELEID

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

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' 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

In de Omgevingsvisie "De kwaliteit van Brabant", Visie op de Brabantse leefomgeving zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk om initiatieven concreet te toetsen aan de Omgevingsvisie.

In dit plan worden gronden die jarenlang in gebruik zijn geweest voor bedrijfsactiviteiten opgeschoond. Door de bestemmingswijziging wordt bijgedragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten bij de provinciale omgevingsvisie.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim 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 bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het plangebied ligt in een gebied dat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is aangeduid als 'Landelijk gebied'. Met de in deze toelichting beschreven herbestemming worden geen waardes voor gebieden met de aanduiding 'Landelijk gebied' geschaad. Dit is het geval omdat er geen nieuwe woningen of bouwwerken worden gerealiseerd en omdat er sprake is van een kwaliteitsverbetering van het landschap.



Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op grond van artikel 3.69 van de verordening is de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel toegestaan, als is verzekerd dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning. De voormalige woning is reeds gesloopt. Ook overtollige bebouwing, met uitzondering van één bijgebouw ter grootte van 240 m^2, wordt gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de regels die de provincie stelt.

Daarnaast geldt op grond van artikel 3.9 van de verordening dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Hier wordt in paragraaf verderop op ingegaan. Hierbij is duidelijk dat het plangebied nu een rommelige uitstraling heeft. Het opschonen van het plangebied en de inrichting van het plangebied ten behoeve van een woonfunctie heeft een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit tot gevolg.

4.4 GEMEENTELIJK BELEID

In deze paragraaf is niet in gegaan op het gemeentelijke woonbeleid. In de omgevingsvergunning die de bouw van de woning mogelijk maakt is uitgebreid gemotiveerd dat de bouw van de woning past binnen de gemeentelijke kaders. Dit bestemmingsplan vertaalt de reeds vergunde mogelijkheden slechts in een adequaat juridisch kader.

4.4.1 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015. In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

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

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden. Dit plan voorziet in het legaliseren van een schuur en in stand houden van de bestaande bebouwingsmogelijkheid. Ook voorziet het plan in het verbeteren van de omgevingskwaliteit door landschappelijke inpassing. Deze wijzigingen passen binnen de opgaven die in de gemeentelijke structuurvisie zijn geformuleerd, door de kwaliteit van het woonmilieu te verbeteren.

4.4.2 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss.

Deze visie is samengekomen in de ‘Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015’. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen
- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij
- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers
- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk
- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit

De voorgaande doelstellingen worden door vertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype. We maken onderscheid tussen:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug
- Primair agrarisch gebied

Per landschapstype is een gebiedsbeschrijving, een ruimtelijke en een functionele visie opgenomen. Naast de visies per landschapstype zijn er ook ontwikkelingsvisies opgesteld per bebouwconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven, evenals een visie over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties. We beschrijven in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast geven we aan welke andere functies eventueel mogelijk zijn. Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. In hoofdlijn zijn de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied beperkt tot drie mogelijkheden: in de vorm van een stedelijke ontwikkeling binnen zoekgebied verstedelijking, in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking. In dit geval is echter geen sprake van een toename van het aantal woningen, maar slechts de herbouw van een woning binnen een bestaand bouwvlak.

Het plangebied ligt in het landschapstype ‘dekzandrug – kamp- en heideontginningen’. De dekzandrug is een hoger gelegen zandgebied met een besloten tot halfopen karakter. De kamp- en heideontginningen waren de beste gronden van de dekzandrug. Deze gronden zijn van oudsher in gebruik geweest als akkerland en later als kleine weilanden.
Ze werden omgeven door houtsingels en –wallen. Deze ontginningsgebieden vormen kleinschalige en gevarieerde gebieden met een halfopen karakter. Met het landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied kan worden bijgedragen aan het versterken van de karakteristieken van het landschapstype ‘dekzandrug’. Het plangebied ligt daarnaast in de bebouwingsconcentratie ‘Geffen-Zuid’. De openheid en de relatie met het landschap zijn hierbij belangrijk. In het landschappelijk inpassingsplan wordt hierbij aangesloten.

4.4.3 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit de Woonvisie 2013 en plaatst deze in het huidig tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- **Versterking van de woonfunctie van Oss**, ook in regionaal opzicht.

Ondanks dat uit volkshuisvestelijke overwegingen de prioriteit niet bij dit soort type woningen ligt, is besloten om vanwege de grote kwaliteitswinst ter plaatse voorliggende bestemmingsplanwijziging te doorlopen. Bovendien is er geen sprake van de toevoeging van een vrijstaande woning, maar van vervangende nieuwbouw. De herbouw van een bestaande woning past binnen de kaders van deze woonvisie.

4.4.4 Portefeuillemanagement ‘Wonen’

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, 2020. Er vindt periodiek een strategische afwegingen prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen geactualiseerd (PFM Wonen, actualisatie december 2019). Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. In 2021 is de ambitie voor de omvang van de Osse woningbouwprogrammering tot 2035 bijgesteld (Rapportage Taskforce Versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen wonen Oss, 2021). De verhoogde ambitie voor woningbouwprogrammering speelt in op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om

de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen van ca. 15% tot 2035. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van enige extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken[1]. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
  Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde

[1] [1] Onder andere het regionaal perspectief op bouwen en wonen (2019) en de Regionale Woningmarktmonitor 2018, het Regionale Woningmarktonderzoek (2019).

plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

In 2012 is in principe medewerking verleend voor de realisatie van een tweede woning. Het huidige plan spreekt niet van toevoeging van een tweede woning, maar slechts het herbouwen van de bestaande woning. Deze ontwikkeling in het buitengebied is dermate klein, dat de verantwoording van het woningbouwprogramma niet relevant is.

4.4.5 Welstandsbeleid

Op 24 september 2020 is “Samen bouwen aan een mooi Oss, Nota uiterlijk van bouwwerken Oss 2020” vastgesteld. Dit welstandsbeleid legt meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en bedrijven van de gemeente Oss. Met deze nota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur om te worden getoetst aan ‘redelijke eisen van welstand’.

Er gelden drie uitzonderingssituaties:
- bebouwing binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- monumenten en de panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument);
- bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.
- In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

In het welstandsvrije deel van de gemeente blijft de mogelijkheid bestaan om bouwplannen voor te leggen aan het Adviesteam Architectuur voor een vrijblijvend welstandsadvies. Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. De plannen zijn niet vrijwillig aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd.

4.4.6 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning.

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m^2.

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een ‘omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken’. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol. Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m^2, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen. De beschreven beleidslijn is ook van toepassing op dit initiatief, waardoor er mogelijkheden ontstaan voor passende vormen van huis gebonden activiteiten. De mogelijkheden zijn opgenomen in de regels van dit plan.

5.0 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste omgevingsaspecten beschreven en wordt het initiatief hieraan getoetst.

5.1 LANDSCHAP

5.1.1 Nota landschapsbeleid

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschaps-)elementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied. Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van niet-inheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar. In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst. Het plangebied ligt binnen het landschapstype ‘dekzandrug’. Het gaat bij dit landschapstype volgens de ontwikkelingsvisie per deelgebied om aandachtspunten als:

- herstel kavelrandbeplanting als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen;
- onderzoeken hoe uitbreiding van kavelrandbeplanting kan worden bewerkstelligd op gronden; van particulieren (subsidievormen stimuleren randen/ landschapspakketten bijvoorbeeld)
- behoud zandpaden;
- nieuwe ontwikkelingen landschappelijk inpassen.

Verder wil de gemeente de volgende punten stimuleren:

- open plekken creëren in besloten bosgebied;
- bosjes en brede houtsingels toevoegen in de ‘kamp- en heideontginningen’;
- behoud van reliëf bij functieverandering;
- ontwikkelen streekeigen bouwstijl in kamp- en heideontginningen;
- de situering van een enkel nieuwe landgoed in kamp- en heideontginningen.

In het landschappelijk inpassingsplan wordt ervoor gezorgd dat aangesloten wordt bij de karakteristieken van dit landschapstype.

5.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit staat in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. In januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Dit regionale afsprakenkader is oorspronkelijk bedoeld als uitwerking van regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte. Het afsprakenkader geldt nog steeds.

Toepassingsbereik
De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie.
Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Oss regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

<u>Afspraken toepassingsbereik</u>
1. de *notitie Toepassingsbereik* en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
    - cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
    - cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
    - cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

<u>Afspraken kwaliteitsverbetering</u>
1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

Voor dit plan is, in lijn met de Beleidsactualisatie RO buitengebied 2021, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in een kwaliteitsverbetering van het landschap (zie bijlage). In dit plan is zowel rekening gehouden met de bouw van de woning (die middels een omgevingsvergunning mogelijk is gemaakt) als de legalisatie van de bestaande schuur en het beoogde gebruik als tuin.

5.2 NATUUR

5.2.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

5.2.2 Natuurtoets

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Gebiedsbescherming is gericht op de bescherming van kwetsbare natuurgebieden. Soortenbescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van soorten niet in gevaar komt.

Binnen Nederland zijn 166 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van deze gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante negatieve effecten’ op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)
Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS ‘gesneuveld’ is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)
Sinds 1 juli 2021 is de Wsn samen met het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Deze regelgeving wijzigt de Wet en het Besluit natuurbescherming en moet voorzien in een nieuwe, structurele aanpak van de stikstofproblematiek.

De Wsn regelt ook een aanpassing van het Besluit natuurbescherming, waardoor nu een vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Deze vrijstelling geldt alleen voor stikstofdepositie en niet voor de overige storingsfactoren. Er hoeft ten behoeve van een natuurvergunningaanvraag (gebiedsbescherming) voor een project dus geen berekeningen en daarbij behorende beoordeling van de stikstofdepositie voor de realisatiefase meer plaats te vinden. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Hiervoor moet dus wel een berekening worden gemaakt.

Gebiedsbescherming
Voor de Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Activiteiten en ontwikkelingen die een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen hebben, zijn verboden. Voor een plan geldt op grond van artikel 2.7 lid 1 van de Wet natuurbescherming dat bepalend is of het significante gevolgen kan hebben voor een (of meer) Natura 2000-gebied(en). Is dat het geval, dan dient het bestuursorgaan, onderscheidenlijk de aanvrager van de vergunning, bij de vaststelling van een plan met toepassing van artikel 2.7 Wnb, een passende beoordeling te maken, zoals bedoeld in artikel 2.8 Wnb.

In een toetsing wordt bepaald of er negatieve effecten kunnen optreden. Een eerste toetsing (voortoets) geeft aan of er negatieve effecten kunnen optreden en zo ja of deze van dien aard kunnen zijn dat de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen komen. Indien dat het geval is, wordt een tweede toetsing verricht welke dieper ingaat op de mate van effect (passende beoordeling).

In dit geval kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. De legalisatie van het gebruik als tuin en de aanwezige schuur leiden niet tot extra stikstofemissie in de gebruiksfase. Het betreft immers een legalisatie van het feitelijk aanwezige gebruik. Daarnaast worden ook geen bouw- of aanlegwerkzaamheden beoogd die beschouwd dienen te worden. Voor de beoogde woning kan stikstofdepositie ook worden uitgesloten. Er is in de gebruiksfase immers geen toename in verkeersbewegingen (vervangende nieuwbouw) en de woning wordt gasloos gerealiseerd. Per saldo leidt dit zelfs tot een afname in stikstofdepositie. Ook in de bouwfase kan vindt geen depositie plaats. De bouw vindt plaats meer dan 11 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Volgende de Handreiking woningbouw en AERIUS kan stikstofdepositie voor woningbouwontwikkelingen (<50 woningen) op meer dan 7 kilometer worden uitgesloten.

Soortenbescherming
De Wnb geeft kaders voor de bescherming van planten en dieren. Zo is het verboden om dieren te vangen of verwonden en om vaste rust- en verblijfplaatsen te vernielen. Dit is vastgelegd in drie vergelijkbare beschermingsregimes voor soorten. Indien deze verbodsbepalingen overtreden worden, is er een ontheffing nodig. Voor ieder ruimtelijk plan is het verplicht om te toetsen of deze leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen.

In het plangebied is, ter plaatse van de bouw van nieuwe woning, een quickscan flora en fauna verricht. Deze rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De legalisatie van de schuur en het gebruik als tuin leiden niet tot aantasting van eventuele beschermde soorten. Het betreft slechts een juridische wijziging, maar geen fysieke wijziging op locatie. De beoogde ruimtelijke ingrepen leiden daarmee niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Het uitvoeren van nader onderzoek is daarom ook niet noodzakelijk. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht).

5.3 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Het gaat om:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten, vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen, zoals de Wabo en het Bro.

5.3.2 Archeologiebeleid

Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van 25 oktober 2019 en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herzien 2016. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid.

5.3.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een hoge verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m². Door Transect is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, welke als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Op basis van het bureauonderzoek was sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten in het plangebied. Deze verwachting was gebaseerd op de veronderstelde ligging van het plangebied op een dekzandwelving die gunstige omstandigheden voor bewoning heeft gehad vanaf het Laat-Paleolithicum. Op de dekzandwelving is waarschijnlijk een oud bouwlanddek aangebracht dat tot een meter dik kan zijn.

Op basis van historische kaarten wordt echter geen bebouwing uit de Late Nieuwe tijd in het plangebied verwacht. Lokaal kan de ondergrond in het plangebied sterk aangetast zijn geraakt door bebouwing, terreininrichting en landgebruik in de tweede helft van de 20e en vroege 21e eeuw.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied conform de verwachting inderdaad op een dekzandwelving ligt. Dit is vastgesteld aan de hand van de aangetroffen intacte Bh- en BC-horizonten ter plaatse van drie van de zeven boringen vanaf een diepte van 55-105 cm -Mv (4,9-5,2 m +NAP). Ter plaatse van de overige vier boringen is de C-horizont van het dekzand reeds aangetroffen vanaf een diepte van 30-65 cm -Mv (5,0-5,8 m +NAP). Het archeologisch relevante niveau in het plangebied, de top van het dekzand, heeft daarmee een enigszins versnipperd karakter, maar archeologische resten zijn geenszins uit te sluiten in het plangebied. Daar waar sprake is van intacte B- en BC-horizonten is sprake van een hoge verwachting op de aanwezigheid van vondstconcentraties uit het Laat-Paleolithicum B en het Mesolithicum. Ter plaatse van de overige boringen kunnen daarnaast ook nog grondsporen uit de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen worden aangetroffen.

Advies
Op basis van de resultaten van het onderzoek kan de aanwezigheid van archeologische resten niet volledig worden uitgesloten in het plangebied. Ten aanzien van de voorgenomen ingrepen in het plangebied, de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een woning ter plaatse van de bestaande bebouwing, wordt geadviseerd om geen aanvullende onderzoeksstappen op het gebied van archeologie te ondernemen. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan zijn de initiatiefnemer en de uitvoerder wettelijk verplicht is deze direct te melden bij de bevoegde overheid (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10). Mochten er in de toekomst ingrepen worden voorgenomen ter plaatse van de gebieden buiten bestaande bebouwingsvlakken, dan wordt geadviseerd om tijdig contact op te nemen met de bevoegde overheid over het nut en de noodzaak van het uitvoeren van aanvullend archeologisch onderzoek.

Selectiebesluit
De gemeente heeft inmiddels een selectiebesluit genomen naar aanleiding van het onderzoek van Transect. Het volledige besluit is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Dit luidt als volgt:

- Besloten is dat voor de sloop en herbouw van de woning geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Hierbij geldt een meldingsplicht;
- Ook bij sloopwerkzaamheden (sanering van bestaande bedrijfsactiviteiten/overtollige bebouwing) is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk en geldt alleen een meldingsplicht.
- Als in het overige deel van het plangebied graafwerkzaamheden plaatsvinden (aanleg verhardingen, landschappelijke inpassing, e.d.) die groter zijn dan 100 m^2 en dieper gaan dan 30 cm -MV, dan is archeologisch vervolgonderzoek wel aan de orde. Dit onderzoek dient te bestaan uit een proefsleuvenonderzoek.

Geadviseerd wordt om, bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, een archeologische dubbelbestemming op te nemen. Daar is in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader
Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt.
Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid
Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen.

Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.



Kaartlagen cultureel- en historisch erfgoed

Zoals te zien is op de voorgaande cultureel- en historisch erfgoedkaart van de Provincie Noord-Brabant, ligt de planlocatie dichtbij verschillende waarden. Zo is de Papendijk geel gekleurd, wat betekent dat er sprake is van een redelijk hoog belang qua historische geografie. Het gaat erom dat er aan de zuidzijde van Geffen, aan de Papendijk, sprake is van een laanstructuur met eiken. Het plangebied wordt deels ontsloten op deze weg.
De aanleg van een landschappelijk ingepaste tuin en de legalisatie van de bestaande schuur verstoren deze structuur niet. Ook is er ten noorden van het plangebied sprake van een Molenbiotoop. Ook deze Molenbiotoop wordt niet verstoord door de aanleg van deze tuin en de legalisatie van de schuur. Er is dus geen sprake van een verstoring van de cultureel- en historische erfgoederen door aanleggen van deze tuin en het legaliseren van deze schuur.

5.4 MOBILITEIT EN PARKEREN

5.4.1 Verkeer

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit.

Per weg is de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

Verkeer: extra verkeersbewegingen
De bedrijfsactiviteiten in het plangebied worden gestaakt en in de voormalige woning wordt vervangen. Het aantal verkeersbewegingen gaat daarmee omlaag.

Verkeer: ontsluitingswegen
Het perceel is reeds ontsloten op de Papendijk. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse.

5.4.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. Voor het plangebied geldt voor een vrijstaande koopwoning een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (buitengebied). In het plangebied is, op de oprit en aan de oostzijde van de woning, voldoende ruimte om de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen.

5.5 WATER

5.5.1 Wetgeving en beleid

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

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

5.5.2 Waterbeheerplan

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;
    a. Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
    a. 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;
    a. 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; Keur, legger, 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 Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

<u>Keur</u>
De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

<u>Legger</u>
De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

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 m2 en 10.000 m2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m2) 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:
    - Hergebruik
    - Infiltratie/bergen
    - Afvoer
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
    - De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
    - De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
    - Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
    - De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
    - Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.5.3 Watertoets

Er is geen sprake van relevante wateraspecten en er zijn geen waterbelangen van toepassing. Het oppervlak aan verharding neemt af door het verwijderen van enkele uit het verleden overgebleven bedrijfsrestanten. Daarnaast zal in de uitwerking worden gekeken of middels regentonnen het hemelwater hergebruikt kan worden voor de beregening van de tuin. Voor het overige zijn er voldoende mogelijkheden om het hemelwater op locatie te laten infiltreren.

5.6 DEFENSIE

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:
- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

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

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

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

5.7 MILIEUASPECTEN

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:
- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Het plangebied en de omgeving kunnen vanwege de ligging nabij de A59 en de verschillende functies die aanwezig zijn, worden aangemerkt als gemengd gebied. Nabij het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig, waarvan het bedrijf aan de Papendijk 49 het meest dichtbijgelegen is.

De beoogde ontwikkeling levert geen beperkingen op voor de nabijgelegen bedrijven, aangezien de woning nagenoeg gebouwd wordt op de plek waar de huidige woning staat (binnen hetzelfde bouwvlak). De afstand tussen de omliggende bedrijvigheid en de woning op het perceel wordt juist vergroot, omdat de woning enkele meters naar achteren wordt geplaatst.

Er kan op de locatie een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd omdat de milieubelastende activiteiten voornamelijk aan de oostzijde plaatsvinden en het bedrijf ook in de huidige situatie al moet voldoen aan de milieueisen op de woningen in de omgeving (waaronder de woning in het plangebied).

5.7.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Door AGEL adviseurs (nu onderdeel van Stantec) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te verwachten.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

- Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- Het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

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

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

Gemeentelijk kader

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbouw van een bestaande woning mogelijk. Een woning is een beperkt kwetsbaar object. Het plangebied ligt niet binnen een PR 10^{-6} contour, maar wel binnen 200 meter van de A59 (invloedsgebied). Deze zone omvat het BLEVE aandachtsgebied (het gebied waar de effecten van een BLEVE het hevigst zijn). In deze zone zijn personen (ook personen in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen een BLEVE. Vluchten is de enige optie om een calamiteit te overleven. Er is geen effect op de externe veiligheid, aangezien er enkel een woning wordt vervangen. Er worden dus geen nieuwe risico-ontvangers geplaatst. Er zijn voldoende mogelijkheden om naar het noorden te vluchten indien sprake is van een BLEVE. Daarnaast wordt de afstand tot de belangrijkste bron (A59) vergroot omdat de woning enkele meters naar achteren wordt gebouwd ten opzichte van de huidige woning. Daarom zal er een grotere vlucht-afstand zijn.

5.7.4 Geur: agrarisch

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

Geurbeleid Oss

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 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.

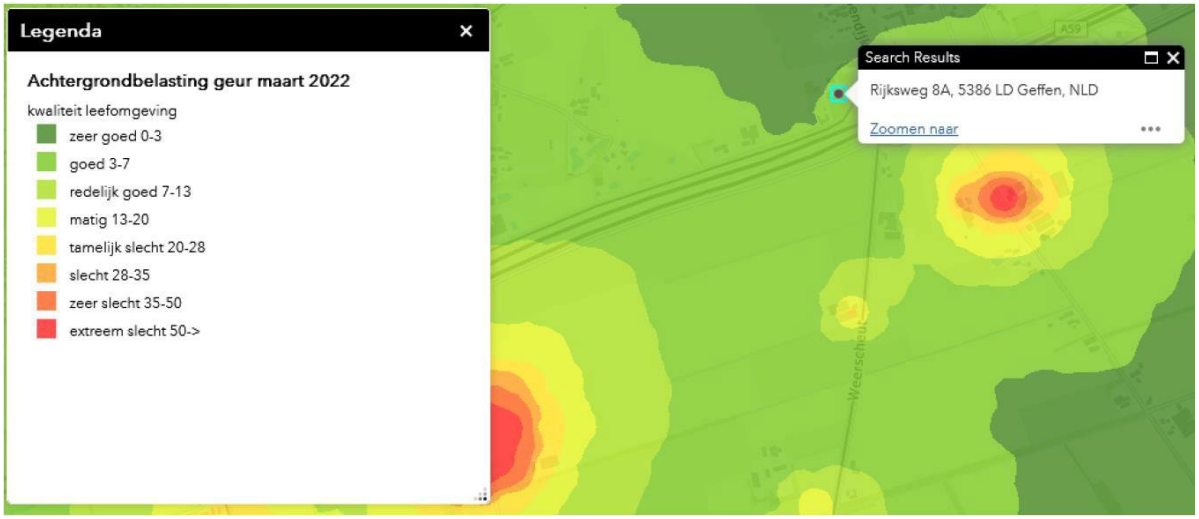
De gemeentelijke “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder” is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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



Kaart achtergrondbelasting (ODZOB)

Een woning is een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Binnen een straal van 2 kilometer bevinden zich diverse veehouderijen. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen met een geurcontour bevinden zich aan de Koksteeg 6 en 9.

Op basis van de kaarten van de ODZOB is inzicht in de indicatieve achtergrondbelasting. Deze bedraagt maximaal 7 OU_E. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat goed is. Dit wordt ook bevestigd in de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder” van de gemeente Oss. Er is dus geen belemmering omtrent agrarische geur. De veehouderij wordt ook niet verder belemmerd in haar bedrijfswoning, omdat de vergunde woning zich op grotere afstand bevindt van de veehouderij dan de reeds gesloopte woning.

5.7.5 Geur: Industrieel

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

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

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. In paragraaf 5.7.1 is ingegaan op de nabijgelegen bedrijven. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand waarin ook het aspect geur is meegenomen. Er is geen sprake van een nieuw geurgevoelig object. De aanvaardbaarheid van de bouw van de woning is reeds afgewogen in het kader van de bijbehorende omgevingsvergunning. Er is dus op het gebied van deze ontwikkeling geen belemmering door agrarische geur.

5.7.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet ‘in betekende mate’ (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Het aanleggen van een tuin wordt gezien als NIBM. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

5.7.7 Straling

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

Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla. Er worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, dus het beleid over straling is niet relevant met betrekking tot de ontwikkeling in deze toelichting. De aanvaardbaarheid van de bouw van de woning is reeds afgewogen in het kader van de bijbehorende omgevingsvergunning.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

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

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

Het plangebied ligt in de geluidzones van diverse wegen. Door Stantec is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het verkeer op alle onderzochte wegen (A59, de Rijksweg, de Papendijk, de Weerscheut, de Bosschebaan en de Rekken) in beeld gebracht. De rapportage is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege het wegverkeer op de snelweg A59 en de Rijksweg de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden. Vanwege het verkeer op de routes Papendijk-Weerscheut en Bosschebaan-Rekken wordt de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde voor de beide routes is dan ook niet benodigd.

Het treffen van geluidreducerende maatregelen wordt niet als reëel gezien. Het vaststellen van hogere waarden is benodigd om de nieuwe woning te kunnen realiseren. Als ontheffingsgrond voor de hogere waarden wordt het vervangen van bestaande bebouwing aangevoerd. Geconcludeerd is dat de nieuwe woning voldoet aan de nader gestelde voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

De vast te stellen hogere waarden zijn:
- Snelweg A59: 1x 57 dB
- Rijksweg: 1x 56 dB

5.7.9 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden. Er wordt met deze ontwikkeling geen planologische mogelijkheid toegevoegd om het aantal omwonenden te laten toenemen. Het aspect gezondheid van omwonenden is daarom met betrekking tot de ontwikkeling in deze toelichting niet relevant. De aanvaardbaarheid van de bouw van de woning is reeds afgewogen in het kader van de bijbehorende omgevingsvergunning.

5.7.10 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Spuitzones zijn dus niet relevant met betrekking tot de ontwikkeling in deze toelichting, aangezien er geen nieuwe gevoelige functies zoals woningen worden gerealiseerd. De aanvaardbaarheid van de bouw van de woning is reeds afgewogen in het kader van de bijbehorende omgevingsvergunning.

5.7.11 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?
In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Sinds de implementatie van de gewijzigde M.e.r.-richtlijn op 16 mei 2017 is de procedure voor de vormvrije en de formele m.e.r.-beoordeling bijna gelijk. Het enige verschil is dat van het besluit bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen kennisgeving wordt gedaan.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit
De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Het bevoegd gezag motiveert het besluit door in te gaan op de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn.
Het gaat daarbij om de hoofdcategorieën:
1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

Is het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer, dan is het bevoegd gezag, anders dan een derde, niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde met betrekking tot de ontwikkeling in deze toelichting, aangezien het herbestemming voor aanlegging van een tuin en de legalisatie van een schuur geen activiteit is als bedoeld bijlage C en bijlage D van het Besluit m.e.r.

6.0 TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 ALGEMEEN

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing. Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de geldende regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3), de algemene regels (artikelen 4 tot en met 10) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 11 en 12). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een lijst aan huis gebonden activiteiten.

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

6.2 REGELS

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschap
- Artikel 4: Wonen
- Artikel 5: Waarde-Archeologie

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Artikel 6: Anti-dubbeltelregeling
- Artikel 7: Algemene bouwregels
- Artikel 8: Algemene gebruiksregels
- Artikel 9: Algemene aanduidingsregels
- Artikel 10: Afwijking van de bouw- en gebruiksregels
- Artikel 11: Wijzigingsregels
- Artikel 12: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 14.: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage: Lijst van aan huis gebonden activiteiten
In deze bijlage zijn de activiteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn.

7.0 HANDHAVING

7.1 BELEIDSKADER

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

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

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:
- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

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

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.
De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.
Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 PROFESSIONELE HANDHAVING EN HANDHAVINGSPROGRAMMA

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd.

Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 HANDHAAFBAARHEID, POSITIEF BESTEMMEN, OVERGANGSRECHT

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.
Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee meer recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden. Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

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

8.0 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

Dit plan is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

9.0 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

9.1 OMGEVINGSDIALOOG

Het opschonen van het huidige gebruik van de gronden, het legaliseren van een reeds bestaande schuur en het opwaarderen van de leefomgeving door het aanleggen van een landschappelijk nauwkeurig ingepaste tuin zal naar verwachting niet tot weerstand leiden. Overige gebruikers in de omgeving bezitten ook percelen met woonbestemming of met een agrarische functie. Voor hen geldt dat een neutrale tot positieve kijk op onderhavig plan verwacht wordt. Dit blijkt ook uit de gesprekken die met de direct omwonenden zijn gevoerd. Geen van de omwonenden heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen het ruimtelijke plan (zie bijlage).

9.2 VOOROVERLEG

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’. Het concept ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas, Veiligheidsregio Brabant-Noord en Rijkswaterstaat. De instanties zijn akkoord met het plan. Ook de dorpsraad is geïnformeerd en stemt in met het plan.

9.3 INSPRAAK

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om de legalisatie van een bestaande schuur en het gebruik als tuin. Bovendien borgt het juridisch de reeds, via omgevingsvergunning, toegestane woning. De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplangemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben op grond van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen van donderdag 13 juli 2023 tot en met woensdag 23 augustus 2023 ter inzage gelegen. Tegelijkertijd zijn de stukken elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf mede in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad en over het ontwerpbesluit hogere waarden bij het college naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Hier is geen gebruik van gemaakt.

10.0 BIJLAGEN

- “Landschappelijk Inpassingsplan Rijksweg 8a te Geffen”, oktober 2022, Stantec;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, d.d. 2 juni 2022, Stantec;
- “Geffen, Rijksweg 8a, gemeente Oss, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, kenmerk 3192”, d.d. 14-11-2022, Transect;
- Selectiebesluit, d.d. 21 november 2022
- Quickscan flora en fauna; 14 oktober 2022, Blom ecologie;
- “Verkennend bodemonderzoek Rijksweg 8a te Geffen, kenmerk 20200079 D.01”, d.d. 04-06-2020), AGEL-adviseurs (nu Stantec);
- Omgevingsdialoog.