BESTEMMINGPSLAN

Weisestraat 19 Lithoijen - 2022

Toelichting + regels



GEMEENTE Oss

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

Weisestraat 19 Lithoijen - 2022

bestemmingsplan

Projectleider

F.C.J.L. Klomp-Pullens

Datum:

30-05-2022

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding voor het plan 5

1.2 Planlocatie 5

1.3 Geldende bestemmingsplannen 6

1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **10**

2.1 Huidige situatie 10

2.2 Gewenste situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader **14**

3.1 Rijksbeleid 14

3.2 Provinciaal beleid 15

3.3 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten **24**

4.1 Milieu 24

4.2 Ecologie 33

4.3 Archeologie en cultuurhistorie 37

4.4 Verkeer en parkeren 39

4.5 Defensie 41

4.6 Wateraspecten 41

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **44**

5.1 Economische uitvoerbaarheid 44

5.2 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 44

5.3 Handhaving 46

Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen **47**

6.1 Doel en reikwijdte 47

6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan 47

6.3 Voorliggend bestemmingsplan 49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Voorliggend plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied - Oss 2020" van gemeente Oss ten behoeve van het saneren van de intensieve veehouderij aan de Weisestraat 19 te Lithoijen. De initiatiefnemer neemt deel aan de saneringsregeling varkenshouderij (SRV). Hierbij is het voorwaarde om het bestemmingsplan te wijzigen, waarbij er geen intensieve veehouderij op deze locatie toegestaan is. Daarnaast dient er een nieuw perspectief op de locatie gerealiseerd te worden.

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse als hoofdactiviteit een grondgebonden teeltbedrijf te exploiteren. Naast de agrarische bedrijfsvoering vinden er agrarisch technische nevenactiviteiten plaats in de vorm van een loonbedrijf, fouragehandel en opslag agrarische producten (van derden). Daarnaast wordt er zonne-energie opgewekt middels zonnenpanelen op de bedrijfsbebouwing.

In het hoofdstuk "Planbeschrijving" (hoofdstuk 2) wordt het initiatief verder toegelicht, daar is ook een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om een aantal redenen.

- De huidige varkenshouderij veroorzaakt een grote geurhinder op de burgerwoningen in de omgeving. Met het saneren van de varkenshouderij neemt de geurbelasting op de nabije omgeving sterk af. Daarbij wordt een knelsituatie opgelost;
- De milieusituatie verbetert ter plaatse en daarmee ook het woon- en leefklimaat;
- De SRV schrijft voor dat het bestemmingsplan zodanig wordt gewijzigd dat er geen intensieve veehouderij meer op deze locatie toegestaan is.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het bepaalde in het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen met de voorgenomen ontwikkeling, mits hiervoor een partiële herziening op het bestemmingsplan wordt opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorliggend document dient als toelichting waarin nader wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan Weisestraat 19 te Lithoijen en ligt ten zuiden van Lithoijen en ten noordwesten van Oss in het agrarisch buitengebied van gemeente Oss. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Lith, sectie G, nummer 388. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.

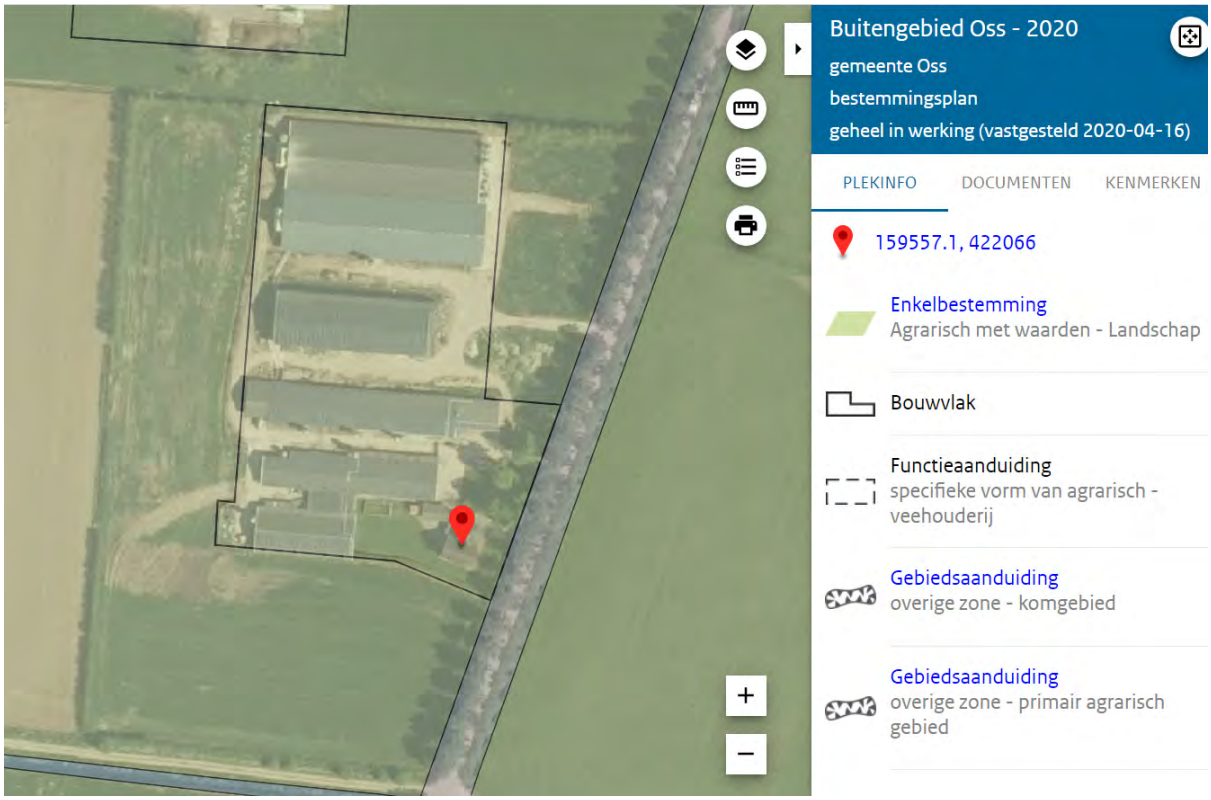


Uitsnede topografische kaart locatie.
Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse is het bepaalde uit het bestemmingsplan "Buitengebied Oss -- 2020" van de gemeente Oss, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16-04-2020, onverkort van toepassing.

Zoals te zien in de volgende figuur is ter plaatse de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' toegekend. Tevens is ter plaatse de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' van toepassing. De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone - komgebied' en 'overige zone - primair agrarisch gebied'. Op de locatie is een bouwvlak toegekend van circa 1,6 ha.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

De voorgenomen ontwikkeling past voor wat de bedrijfsvoering binnen de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is echter geen afwijkingsmogelijkheid en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een intensieve veehouderij op deze locatie uitgesloten wordt. Om deze reden is het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien met een partiële herziening (ook wel postzegelbestemmingsplan genoemd). De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen, mits wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet zal leiden tot bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak. Middels voorliggende toelichting wordt de ontwikkeling nader gemotiveerd en wordt aangetoond dat deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

Een vollegronds teeltbedrijf is in de begripsomschrijving van het vigerende bestemmingsplan als volgt beschreven: een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

Dit is dus een agrarisch bedrijf welke passend is binnen de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'.

In artikel 3.5 Afwijken van de gebruiksregels is opgenomen dat middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor kleinschalige activiteiten onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de omschreven voorwaarden voor kleinschalige activiteiten:

a. de activiteit wordt uitgeoefend als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf
b. het gebruik voor de kleinschalige activiteit vindt plaats binnen het agrarisch bouwvlak
c. de afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse
d. er dient voldaan te worden aan het bepaalde in bijlage 2 Mogelijkheden kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven, met dien verstande dat als een bouwvlak binnen meerdere zones ligt, per kleinschalige activiteit het ruimste regime geldt
e. buitenopslag is niet toegestaan
f. er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekking
g. een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte binnen het bouwvlak
h. lawaaisporten zijn niet toegestaan
i. de maximale oppervlakte voor opslag bedraagt 1.000 m², verminderd met de oppervlakte die in gebruik is voor andere kleinschalige activiteiten dan opslag;
j. de maximale oppervlakte van andere kleinschalige activiteiten dan opslag bedraagt 500 m², met dien verstande dat de maximale oppervlakte voor verkoopactiviteiten niet meer dan 200 m² bedraagt
k. verkoop van streekproducten mag alleen plaatsvinden in combinatie met verkoop van agrarische dan wel ambachtelijke producten van het eigen agrarische dan wel ambachtelijke bedrijf

De gewenste nevenactiviteiten zijn te zien als kleinschalige activiteiten welke passen zijn binnen de hierboven gestelde voorwaarden.

ad. a) De activiteiten zijn ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf.

ad. b) De activiteiten vinden plaats binnen het agrarisch bouwvlak.

ad. c) De afwijking leid niet tot aantasting van de waterhuishouding en kwaliteit ter plaatse.

ad. d) De activiteiten zijn aan te duiden als agrarsich- technische hulpbedrijven deze zijn in de bijlage mogelijkheden kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven opgenomen als mogelijk binnen de zone primair agrarisch gebied.

ad. e) Er zal geen buitenopslag plaatsvinden

ad. f) Zoals in de paragraaf verkeer en parkeren is aangetoond zullen de activiteiten niet leiden tot een onevenredige verkeersaantrekking.

ad. g) Zoals in de paragraaf verkeer en parkeren is aangetoond zullen de activiteiten niet leiden tot een onevenredige verkeersaantrekking en zal het parkeren op eigen terrein plaatsvinden.

ad. h) De activiteiten zullen geen lawaaisporten betreffen.

ad. i) Het totale oppervlakte in gebruik voor de kleinschalige nevenactiviteiten betreft maximaal 1.000 m².

ad. j) Hier wordt rekening mee genomen in het ruimtebeslag van de activiteiten.

ad. k) Deze bepaling wordt ter kennisgeving aangenomen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van de plannen van de initiatiefnemer.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin worden de plannen van de initiatiefnemer getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van het plan aan de aspecten milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven

en, indien van toepassing, uitgevoerde aanvullende onderzoeken beschreven.

- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en wordt kort ingegaan op het aspect handhaving.
- Hoofdstuk 6 bevat de wijze van bestemmen. Hierin wordt nader gespecificeerd welke onderdelen een bestemmingsplan hoort te bevatten en welke bijzondere bepalingen ten aanzien van voorliggend plan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Gebiedsprofiel

De locatie is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Oss in de Lithse Polder. De Lithse Polder was ten tijde van de reconstructieplannen aangewezen als Landbouwontwikkelingsgebied.

De omgeving van de locatie bestaat voornamelijk uit een open en primair agrarisch landschap. De verkavelingsstructuur betreft een blokverkaveling met een grootschalige opzet. De onderlinge kavels worden gescheiden door kavelsloten, erf- en perceelsafscheidingen.

In de nabije omgeving van de locatie zijn met name agrarische bedrijven en een enkele bedrijfsbestemming en burgerwoning gelegen. De locatie ligt op circa 600 meter van het eerste bewoningslint en circa 1,3 km van de bebouwde kom van Lithoijen.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Op de locatie was een varkenshouderijbedrijf gevestigd. Deze varkenshouderij is heden ten dage al in zijn geheel beëindigd, de milieutoestemming is ingetrokken en de dierverblijven, overige voorzieningen en erfverharding zijn verwijderd.

Voor de deelname aan de Srv regeling was er sprake van de volgende ruimtelijke structuur: Ter plaatse was een bedrijfswoning met vrijstaande carport/bijgebouw, 5 varkensstallen en een loods aanwezig. Meerdere stallen waren voorzien van zonnepanelen. Deze zijn pas in 2019 gelegd en uitgaande van de looptijd van de SDE beschikking zullen deze nog tot minimaal 2034 in bedrijf zijn. Daarnaast bevonden zich op het erf diverse voersilo's, een vaste mestopslag en een spoelplaats.

De totale oppervlakte bedrijfsbebouwing bedroeg circa 7.900 m². Hiervan is 5.826 m² gesloopt in het kader van de Srv regeling en daar bovenop is nog eens 647 m² extra gesloopt aan overtollige niet herbruikbare bebouwing.

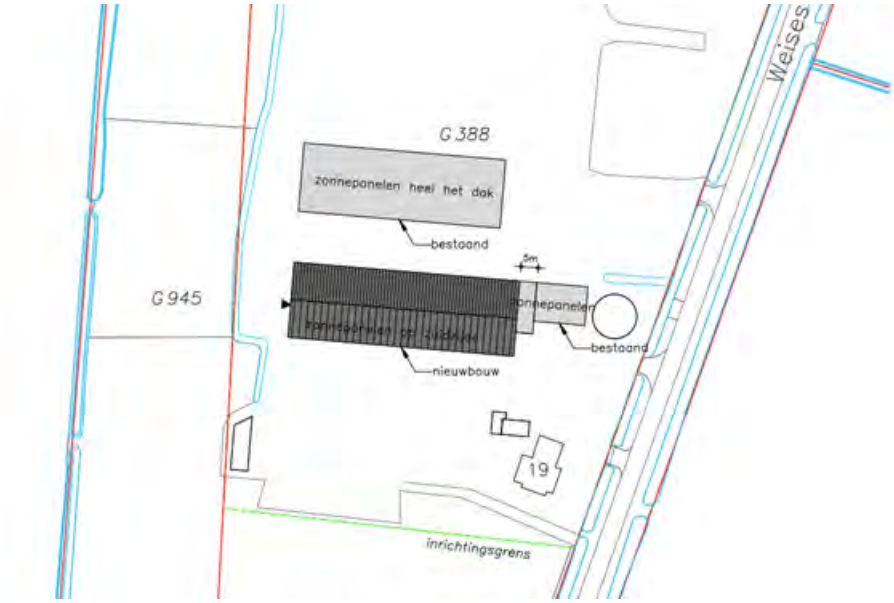
Ter plaatse is een bouwvlak toegekend. Het huidige bouwvlak is ongeveer 1,6 hectare groot. In de volgende figuur is een luchtfoto opgenomen van de situatie voor de beëindiging van het varkenshouderijbedrijf.



Luchtfoto voormalige situatie.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor de beoogde bedrijfsvoering is al reeds een nieuwe loods opgericht met een oppervlakte van 1.042 m^2 ten behoeve van een grondgebonden teeltbedrijf. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt 2.469 m^2.

In de volgende figuur is de huidige situatie in een situatietekening weergegeven.



Situatietekening huidige situatie.
Bron: DLV Advies

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse als hoofdactiviteit een grondgebonden teeltbedrijf te exploiteren. Naast de agrarische bedrijfsvoering vinden er agrarisch technische nevenactiviteiten plaats in de vorm van een loonbedrijf, fouragehandel en opslag agrarische producten (van derden). Daarnaast wordt er zonne-energie opgewekt middels zonnenpanelen op de bedrijfsbebouwing.

In de toekomstige situatie richt initiatiefnemer zich op 3 pijlers:

1. Agrarische activiteiten in de vorm van een grondgebonden teeltbedrijf;
2. Agrarische technische nevenactiviteiten in de vorm van een loonwerkbedrijf, fouragehandel en opslag van agrarische producten voor derden (maximaal 1.000 m^2 tezamen, waarvan maximaal 500 m^2 ten behoeve van het loonwerkbedrijf en fouragehandel).
3. Opwekking van duurzame energie middels zonnepanelen (ca. 2.000 m^2). De zonnepanelen die nu deels op de varkensstallen geplaatst zijn moet elders op bebouwing geplaatst gaan worden. Hiertoe wordt er een nieuwe loods geplaatst waar de resterende zonnepanelen op het zuidelijk georiënteerde dakvlak geplaatst worden. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is hiertoe opgemen dat de opwekking van duurzame energie middels zon-op-dak systemen rechtsstreeks toegestaan is.

De activiteiten zullen plaats vinden binnen de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing, te weten twee loodsen met een totale oppervlakte van 2.469 m^2.

Door de ligging in het landbouwontwikkelingsgebied is een voortgezet agrarisch gebruik een vereiste. Op deze wijze blijft het agrarische karakter van het gebied behouden en vinden er enkel functies plaats die passend zijn in dit deel van het buitengebied.

Het bouwvlak ter plaatse wordt verkleind tot een oppervlakte van circa 9.000 m^2 en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' wordt verwijderd'.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruitelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, als mogelijk, juist versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Om te onderzoeken of de ontwikkeling mogelijk kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is door een landschapsdeskundige een inrichtingsplan opgesteld waarop is aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk zal worden ingepast. De tekening is in de volgende figuur weergegeven.



Tekening landschappelijke inpassing.

Bron: Van Dooren Landschap

Deze tekening maakt onderdeel uit van een landschappelijk inrichtingsplan dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld. In dit landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen op welke manier de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en welke soorten beplanting daarvoor worden toegepast. Voor het gehele landschappelijk inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze onderbouwing.

Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 plaatsten;
- 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.

Onhavig initiatief sluit aan bij het speerpunt voor het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied. De SRV regeling, waar initiefnemer aan heeft deelgenomen, is een subsidieregeling die primair bedoeld was voor het terugbrengen van geuroverlast in het stedelijk gebied. Een belangrijk neveneffect is echter dat ook andere emissies als fijnstof en ammoniak afnemen en dat door de sanering van een veehouderijbedrijf de bedrijfsvoering geextensiveerd wordt. De voort te zetten bedrijfsvoering is qua omvang en impact veel kleinschaliger van aard en derhalve draagt de onderhavige ontwikkeling bij aan een beter evenwicht met de natuur en het landschap, zoals de NOVI nastreeft.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"*Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit.*"

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De locatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen.

Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, een beschrijving te bevatten 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.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd:

"*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*"

Bij de voorgenomen ontwikkeling is, op basis van deze definitie, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is daarmee niet vereist.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De ontwerp Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en

klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendigd bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdopgaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

Bij de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse van de Weisestraat 19 zal de uitstoot van fijn stof, stikstofoxiden, koolstofdioxide en methaan afnemen. Hiermee verbeterd het woon- een leefklimaat aanziendlijk. Dit draagt bij aan de milieudoelstellingen van de provincie. Daarnaast wordt er doormiddel van energy farming duurzame energie opgewekt middels zonnepanelen op de resterende daken. Dit draagt bij aan de energietransitie doelstellingen. Door de locatie multifunctioneel in te zetten ontstaat er een duurzaam nieuw perspectief op de locatie wat van groot belang is voor de leefbaarheid en dynamiek van het buitengebied. Tevens draagt dit initiatief bij aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied. Dit door de sloop van de verouderde varkensstallen en het landschappelijk inpassen van de locatie. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de

doelstellingen zoals zijn verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 15 april 2022 heeft de provincie Noord-Brabant de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geconsolideerd vastgesteld. De omgevingsverordening bevat een vertaling van het ruimtelijke beleidskader uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant naar concrete regels, waarmee de ruimtelijke beleidsvisie van de provincie juridisch is verankerd.

Vanuit de verordening is de locatie gelegen in een gebied dat nader is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' 'stalderingsgebied'-.

Binnen het gebied dat is aangemerkt als stalderingsgebied en gebied beperkingen veehouderij gelden aanvullende voorwaarden voor (de ontwikkeling van) veehouderijbedrijven. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen spake van een (ontwikkeling van een) veehouderijbedrijf. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied en het gebied beperkingen veehouderij zijn daarmee niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 3.54 grondgebonden teeltbedrijf in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de ontwikkeling van een teeltbedrijf op een bestaand bouwperceel of in de uitbreiding van een bouwperceel waarbij:

a. de bouw of uitbreiding van een teeltondersteunende kas is toegestaan tot ten hoogste 5.000 m^2;
b. de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan tot ten hoogste 3 hectare.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder b, kan een bestemmingsplan de bouw of uitvoering van meer dan 3 hectare permanente teeltondersteunende voorzieningen toelaten als:

a. dit past bij het ontwikkelingsperspectief van het gebied, waarbij ook een mogelijke functie van het gebied voor klimaatadaptieve maatregelen is betrokken; de percelen niet in Aardkundig waardevol gebied liggen;
b. de effecten van de ontwikkeling op het water- en bodemsysteem en omliggende waarden worden afgewogen;
c. maatregelen worden getroffen en geborgd waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een waterrobuuste inrichting van het gebied en een verstoring van de hydrologische situatie ter plaatse wordt gemitigeerd; en
d. juridisch en financieel is geborgd dat de voorzieningen na afloop van het gebruik worden verwijderd.

Lid 3

In afwijking van artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, eerste lid, onder c, kan een bestemmingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied voorzien in permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwperceel van het teeltbedrijf, als:

a. de voorzieningen geconcentreerd worden en aansluiten op een bouwperceel;
b. dit past binnen het ontwikkelingsperspectief van het gebied, waarbij ook een mogelijke functie van het gebied voor klimaatadaptieve maatregelen is betrokken;
c. is voldaan aan artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
d. is voldaan aan de voorwaarden uit het eerste of tweede lid.

Artikel 3.61 Vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant bedrijf in Gemengd landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van

een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf als:

a. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving;
b. de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel;
c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
d. mestbewerking is uitgesloten.

Lid 2

Als een binnen de omgeving passende omvang van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf geldt een bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare.

Ter plaatse wordt het intensieve veehouderij bedrijf gesaneerd. De herbestemming voorziet in een grondgebonden teeltbedrijf met als nevenactiviteiten de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf. De SRV regeling schrijft voor dat de intensieve veehouderijbestemming moet komen te vervallen. De ligging van de initiatieflocatie in de Lithse Polder, een primair agrarisch gebied, vraagt om voortgezet gebruik in de vorm van een agrarische bedrijfsvoering. Een grondgebonden teeltbedrijf sluit aan bij de beoogde bedrijfsvoering en de ligging van de locatie. Onderhavig plan voorziet in beginsel niet in de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen. In de planregels is geborgd dat er op een later moment geen permantente teeltondersteundende voorzieningen opgericht morgen worden met een maatvoering die strijdig is met de Interim Omgevingsverordening.

De nevenactiviteiten in de vorm van een loonwerkbedrijf, fouragehandel en opslag van agrarische producten voor derden worden beschouwd als activiteiten die toebehoren aan een agrarisch technisch hulpbedrijf. Aangezien het een nevenactiviteit betreft en ten hoogste 1.000 m² aan bebouwing ten behoeve van deze nevenactiviteit mag worden aangewend is, is de activiteit kleinschalig van aard en de impact op de omgeving beperkt. Hier zal in hoofdstuk 4 van deze toelichting nog nader op worden ingegaan. In hoofdstuk 2 is al aangegeven dat er geen sprake is van een splitsing van het bouwperceel en dat de niet-herbruikbare en overtollige bebouwing is gesloopt. Dit is passend binnen de regels vanuit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

"***Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit***

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik;
b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
c. meerwaardecreatie."

Voor elk van de afzonderlijk genoemde onderdelen voor een goede omgevingskwaliteit zijn vervolgens aanvullende bepalingen opgenomen. Voor zorgvuldig ruimtegebruik gelden de volgende aanvullende bepalingen:

"***Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik***

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
    1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel."

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het beëindigen van een intensieve veehouderij, waarbij de agrarische bedrijfsvoering wordt voortgezet in de vorm van een grondgebonden teeltbedrijf. Tevens voert de initiatiefnmer agrarisch technische nevenactiviteiten uit in de vorm van een loonwerkbedrijf, fouragehandel en opslag van agrarische producten voor derden (maximaal 1000 m² tezamen, waarvan 500 m² ten behoeve van het loonwerkbedrijf en fouragehandel). Daarnaast wordt er duurzame energie middels zonnenpanelen opgewekt Hiervoor is circa 2000 m² van het dak ingezet. De voorgenomen ontwikkeling vindt geheel plaats binnen het ruimtebeslag van het bestaande bouwvlak. Overtollige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Er is daarmee sprake van een ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag.

Zoals nader is omschreven in de paragraaf "Ladder duurzame verstedelijking" (paragraaf 3.1.3) is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Alle aanwezige bebouwing wordt geconcentreerd binnen de bouwpercelen. Er is na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van bebouwing buiten het bouwperceel.

Er is daarmee sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor wat betreft de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering zijn in de verordening de volgende aanvullende voorwaarden opgenomen:

"***Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering***

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid."

Zoals nader is aangetoond en omschreven in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en milieuaspecten" (hoofdstuk 4) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een mogelijke aantasting van de in het gebied (mogelijk) voorkomende waarden en/of functies. Er zal daarmee geen sprake zijn van mogelijke negatieve effecten op de genoemde lagen en/of kenmerken daarvan.

Voor wat betreft de meerwaardecreatie gelden vanuit de verordening de volgende aanvullende bepalingen:

"***Artikel 3.8 meerwaardecreatie***

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie."

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan voor elk van de locaties gemaakt (zie bijlage 1 van deze toelichting), waarin een goede landschappelijke inpassing van de locatie is opgenomen. Dit draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en omgevingskwaliteit van de omgeving. Een goede landschappelijke inpassing wordt op basis van artikel 3.9 gezien als een meerwaardecreatie.

Daarnaast wordt bij de voorgenomen ontwikkeling een intensieve veehouderij beëindigd. Daarbij zal de uitstoot van geur, ammoniak, fijnstof, stikstof en van mogelijke ziektekiemen en/of zoönosen

(aanzienlijk) afnemen. Daarmee zal het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeteren, waarmee sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Gezien bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, geen sprake is van een mogelijke aantasting van de functies en waarden in de verschillende lagen en/of de kenmerken daarvan en sprake is van meerwaardecreatie wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

"***Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap***

Lid 1

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.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan voor elk van de locaties gemaakt (zie bijlage 1 van deze toelichting), waarin een goede landschappelijke inpassing van de locatie is opgenomen. Dit draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en omgevingskwaliteit van de omgeving. De uitvoering is geborgd in de regels behorende bij dit plan. De verbetering van de landschappelijke kwaliteit is toegelicht in paragraaf 2.2.2 van deze toelichting.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de regels zoals zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant.

In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt. Wij hebben voor dit initiatief de wijzigingen van de Interim Verordening doorgenomen en geconstateerd dat uitgezonderd artikel 3.54 betreffende grondgebonden teeltbedrijven in Landelijk

gebied, er geen wijzigingen zijn doorgevoerd die consequenties hebben voor onderhavig initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijke structuurvisie

De gemeente Oss heeft op 1 april 2015 de Structuurvisie Buitengebied Oss vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar de langere termijn. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

Niet-agrarische ontwikkelingen of ontwikkelingen met verbrede landbouwactiviteiten gaan een steeds grotere rol spelen in de plattelandseconomie van de gemeente. Er wordt daarom gepaste ruimte gegeven aan dergelijke ontwikkelingen, mits deze de gebiedskwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies niet aantasten. Tevens is buitenopslag niet wenselijk.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal geen buitenopslag plaatsvinden. Tevens zullen, zoals nader omschreven in de paragraaf "Gemeentelijk beleid" (paragraaf 3.3), geen omliggende functies en/of bedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

De locatie is gelegen in een komgebied. De kenmerkende openheid van dit gebied is uniek voor noordoost Brabant. Het gebied wordt begrensd door de oeverwallen in het noorden en het dekzandgebied in het zuiden.Het komgebied wordt gekenmerkt als open en grootschalig. Het gebied kenmerkt zich verder door grootschalig agrarisch gebruik.

Het gewenste beeld voor het gehele komgebied is een open gebied. Deze openheid is niet alleen ruimtelijk wenselijk, maar is ook voor weidevogels van levensbelang. Het contrast met de aangrenzende halfopen oeverwal en dekzandrand wordt door de openheid versterkt. Het komgebied heeft een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. Dit patroon blijft zoveel mogelijk behouden. Deze lijnen geven het landschap diepte en benadrukken de openheid.

Bij de voorgenomen ontwikkeling neemt de hoeveelheid bebouwing af. De ontwikkeling heeft een positieve impact op het open landschap. De resterende bebouwing is geconcentreerd en word landschappelijk ingepast. Er is met de voorgenomen ontwikkeling daarmee geen sprake van een aantasting van de kenmerkende openheid, deze zal zelfs enigzins worden vergroot. Tevens zullen de mogelijkheden voor weidevogels niet worden beperkt.

De landbouw heeft nog volop mogelijkheden in het komgebied. Het komgebied ligt voor een groot deel in primair agrarisch gebied. Het primair agrarisch gebied is het gebied waarin de veehouderij de beste groeimogelijkheden heeft. In dit gebied wordt gestreefd naar het behoud van duurzame bedrijfslocaties.

De mogelijkheden voor omschakeling van agrarische bedrijven zijn beperkt. Mogelijkheden worden geboden aan bedrijvigheid die aan het buitengebied is gebonden, recreatieve voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling past bij het gebied. Overige bedrijvigheid dient zicht te vestigen op een regulier bedrijventerrein.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij beëindigd die zoveel geuroverlast veroorzaakte dat er deelgenomen wordt aan de SRV. Vanuit geur is deze locatie niet als een duurzame locatie te beschouwen. Vanwege de deelname aan de saneringsregeling dient de locatie een nieuwe bestemming te krijgen. De omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf is het meest voor de hand liggend in een gebied waar het primaat bij de landbouw ligt. De agrarisch technische nevenactiviteiten zijn van een omvang (maximaal 1.000 m²) dat dit ook voorheen met een binnenplanse afwijking toegestaan was en deze zijn te zien als kleinschalig van aard.

De voormalige varkensstallen zijn gesloopt en de locatie wordt landschappelijk ingepast. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het behoud van het agrarisch karakter.Tevens worden geen agrarische bedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Er is daarmee sprake van een ontwikkeling die past in de omgeving en het gebied, waarmee de voorgenomen activiteiten mogelijk kunnen worden gemaakt in het komgebied.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de

uitgangspunten uit de Structuurvisie Buitengebied Oss van gemeente Oss.

3.3.2 Landschappelijk beleidskader gemeente

Op 17 september 2015 heeft de gemeente Oss de Nota landschapsbeleid 2015 vastgesteld, waarin het beleid ten aanzien van de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen is opgenomen.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Komgebied'. Openheid is de belangrijkste kwaliteit van het komgebied. Het behoud en versterken van een open karakter is dan ook uitgangspunt, evenals het vehoud van zichtrelaties.

Erven is het komgebied vormen veelal een eiland van bebouwing en soms groen in een open, grootschalig, modern landbouwlandschap. Een ondernemer kan kiezen voor bebouwing die qua vorm. architectuur, materiaal- en kleurkeuze hoogwaardig is. Toepassing van moderne materialen en koel kleuren (grijstinten) zijn wenselijk.

Deze agrarische bebouwing mag gezien worden. Er kan dan worden uitgegaan van een erf omzoomd met transparante boomrij(en), gecombineerd met een watergang. Hierdoor komet nieuw te bouwen stallen en loodsen (gedeeltijk) in het zicht te ligeen.

De bebouwing op de erven met een rommelig karakter, kan wel voorzien worden van een afschermde, dichte groen rand. De bebouwing hoeft hierbij niet geheel 'ingepakt' te worden. In weidevogelgebied is toepassing van erfbeplanint over het algemeen ongewenst.

Op de planlocatie zijn de bestaande varkenschuren gesloopt. De bestaande bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen blijven behouden. Daarnaast blijft één grote loods gehandhaafd en wordt er een nieuwe loods opgericht. Het landschappelijk inpassen van het erf is wenselijk. Vandaar dat er een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld zie paragraaf 2.2.2. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals zijn verwoord in de Nota landschapsbeleid 2015 van de gemeente Oss.

3.3.3 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.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geur, stof, geluid en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies. De genoemde afstanden betreffen echter geen harde normen maar richtafstanden waarvan, mits goed gemotiveerd, kan worden afgeweken. Dit houdt in dat wanneer niet aan de afstanden wordt voldaan een nadere motivatie noodzakelijk is waaruit blijkt dat geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een grondgebonden teeltbedrijf. Ten aanzien van de bedrijfsgebouwen van een akkerbouw en teeltbedrijf zijn in de handreiking de volgende richtafstanden opgenomen:

- Geur: 10 meter.
- Stof: 10 meter.
- Geluid: 30 meter.
- Gevaar: 10 meter.

Het dichtstbijzijnde gevoelig object bevindt zich op Weisestraat 20 op een afstand van ongeveer 78 meter (gemeten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak). Hiermee wordt aan de gestelde richtafstanden voldaan en zal met de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige hinder worden veroorzaakt aan gevoelige objecten in de omgeving.

Tevens vinden er enkele nevenactiviteiten plaats. Ten aanzien van een loonbedrijf zijn in de handreiking de volgende richtafstanden opgenomen:

- Geur: 30 meter.
- Stof: 10 meter.
- Geluid: 50 meter.
- Gevaar: 10 meter.

Ten aanzien van een fourage bedrijf(groothandel in akkerbouwproducten en veevouders) zijn in de handreiking de volgende richtafstanden opgenomen:

- Geur: 30 meter.
- Stof: 30 meter.
- Geluid: 50 meter.
- Gevaar: 30 meter.

Met het dichtsbijgelegen gevoelig object op een afstand van ongeveer 78 meter (gemeten van rand bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak) wordt aan de gestelde richtafstanden voldaan en zal met de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige hinder worden veroorzaakt aan gevoelige objecten in de omgeving.

Naast het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige hinder aan gevoelige objecten in de omgeving mag veroorzaken mag deze ook niet leiden tot beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, functies en bestemmingen. Dit is echter vooral van belang wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een nieuw gevoelig object. Hiermee zullen geen omliggende bedrijven, functies en bestemmingen in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

4.1.2 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wmb) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wmb is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) voor fijnstof en stikstofoxiden (NO_2).

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

4.1.2.1 Luchtkwaliteit vanuit de inrichting

In de ministeriële regeling wordt de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) NIBM verder uitgewerkt. Waar mogelijk worden getalsmatige grenzen gesteld aan de omvang van nieuwe projecten. Het gaat bijvoorbeeld om een maximum aantal nieuwe woningen, kantooroppervlakte en grootte van landbouwbedrijven. Een nieuw project dat binnen deze grenzen blijft, is per definitie NIBM. Als een nieuwe ontwikkeling buiten de grenzen van de ministeriële regeling valt, kan het bevoegde gezag berekeningen maken om alsnog aannemelijk te maken dat het project minder dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de luchtvervuiling.

De regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen:

"***Voorschrift 1B.1 (Landbouwinrichtingen)***

Aangewezen ingevolge artikel 2, tweede lid, worden:

*a. akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;**
*b. inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;**
*c. permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen;**
d. permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare;
e. kinderboerderijen.

** al deze inrichtingen zijn NIBM, ongeacht de omvang van het bedrijf.*"

Een grondgebonden teeltbedrijf is als 'niet in betekenende mate' (NIBM) aangemerkt. Hier valt onderhavige functie dus ook onder. Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

Door de sanerig van de intensieve veehouderij is er sprake van een forse vermindering van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden. De vergunde uitstoot betreft 372 kg fijnstof. Wanneer deze komt te vervallen verbetert de luchtkwaliteit aanzienlijk.

4.1.2.2 Luchtkwaliteit vanuit verkeersbewegingen

Naast het feit dat geen sprake mag zijn van een onevenredige toename van fijnstof en stikstofoxiden als gevolg van wijzigingen in de inrichting dient ook de uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen meegenomen te worden.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Verkeer" (paragraaf 4.4.1) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Hiermee is de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden als gevolg van het aantal verkeersbewegingen verwaarloosbaar en valt onder de noemer NIBM, waarmee geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc..

Daarnaast kent de Wgh de volgende geluidsgevoelige terreinen:

- Terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg.
- Woonwagenstandplaatsen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

4.1.3.1 (Spoor)Wegverkeerslawaai

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg (behalve een 30 km/uur weg) of spoorweg is de Wgh van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij burgerwoningen is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij agrarische bedrijfswoningen is zelfs ontheffing tot 58 decibel mogelijk. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een woning of andere geluidsgevoelige bestemming. Hiermee kan verdere toetsing op het gebied van (spoor)wegverkeerslawaai achterwege blijven en kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van een onevenredige geluidshinder als gevolg van (spoor)wegverkeerslawaai.

4.1.3.2 Industrielawaai

Indien sprake is van het oprichten van een geluidshinder veroorzakende inrichting dan dient te worden aangetoond dat deze geen onevenredige geluidshinder zal veroorzaken op gevoelige objecten in de omgeving. Hierbij wordt ook een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen bij ontwikkelingen van een inrichting meegenomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van mogelijk geluidshinder veroorzakende inrichtingen of installaties.Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidsoverlast aan gevoelige objecten in de omgeving.

4.1.4 Geurhinder - agrarisch

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

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

Onderhavig initiatief gaat niet gepaard met de oprichting van een geurgevoelig object. In de beoogde bedrijfsvoering zijn geen geurgevoelige objecten voorzien in de bedrijfsbebouwing. Enkel de bedrijfwoning is en blijft een geurgevoelig object. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.5 Geurhinder - industrieel

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

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

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

De initiatieflocatie is gelegen op geruime afstand van een industrieterrein, buiten een industriële geurcontrour. Tevens is er geen sprake van het oprichten van een geurgevoelig object. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.6 Externe veiligheid

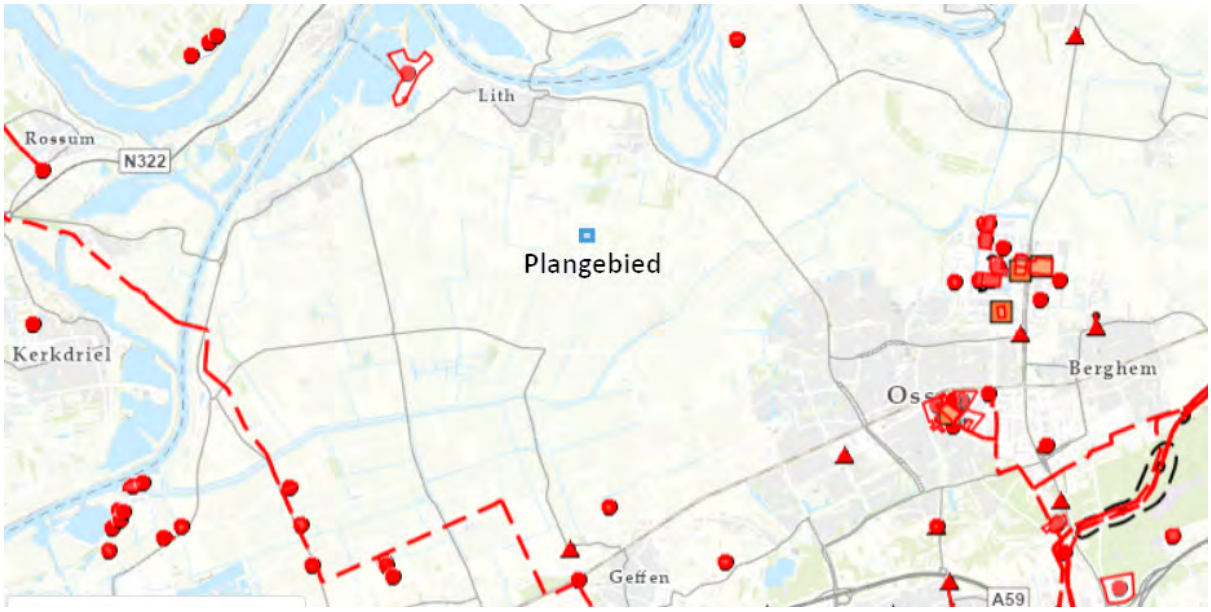
Externe Veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven.

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

4.1.6.1 Risicovolle inrichtingen

Nabij de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt alleen voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de verantwoordingsplicht wanneer binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt. Er is geen sprake van ligging binnen het invloedsgebied van bedrijven welke vallen onder Bevi. In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicovolle inrichtingen weergegeven zijn.



Uitsnede Risicokaart.
Bron: Interprovinciaal Overleg (IPO).

4.1.6.2 Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevt zijn veiligheidsafstanden vastgesteld en risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor de berekening van het groepsrisico.

De locatie is niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over weg, water of spoor gelegen. De locatie is eveneens niet binnen het invloedsgebied van een (buis)leiding gelegen.

4.1.6.3 Groepsrisico

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de locatie binnen een invloedsgebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

De locatie is niet binnen een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute gelegen. Hiermee hoeft het groepsrisico niet verder te worden verantwoord.

4.1.7 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Dit is echter vooral van belang wanneer inrichtingen worden opgericht waarbij gedurende een groot deel van de dag mensen zullen verblijven, maar ook om vast te stellen of er financiële risico's zijn als gevolg van bodemverontreiniging.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een inrichting waarin gedurende een groot deel van de dag mensen verblijven. Bodemverontreiniging kan echter op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is er voor het plangebied een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voordat de gronden in gebruik mogen worden overeenkomst dit bestemmingsplan er alvorens een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd wordt en uit dit onderzoek moet blijken dat de bodemkwaliteit naar oordeel van het bevoegd gezag geschikt is voor onderhavig plan. Hiermee is verzekerd dat de bodemgesteldheid ter plaatse geschikt zal zijn voor de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging.

4.1.8 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

De hoogspanningsleiding ligt op een afstand van ruim 3 kilometer. Op een dergelijke afstand worden de norm van 0,4 micortesla niet overschreden.

4.1.9 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.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

In afwachting van het vervolgonderzoek heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Het moratorium is in beginsel tijdelijk. Als de uitkomsten van het vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of

aan te passen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).
Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen na een zorgvuldige afweging met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:

a. het informeren van aanvragers over het risico;
b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvesten op opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen;
c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

Drie geitenhouderijen met meer dan 50 geiten zijn gelegen binnen 2 kilometer van de initiatieflocatie. De afstand tussen de initiatieflocatie en een geitenhouderijbedrijf bedraagt circa 1.250 meter. Dit is een aanzinelijke afstand. Met onderhavig initiatief worden geen nieuwe gevoelige functies gerealseerd. De bedrijfsvoering is gericht op het op- en overslaan van agrarische producten van het eigen bedrijf en van derden. Tevens zal een deel van de bebouwing dienst doen voor de opslag van machines en werktuigen. De enige gevoelige functie is de bedrijfswoning. Dit is echter al een legaal opgerichte bestaande woning, welke niet van functie en gebruik wijzigt.

Op het erf zijn geen kwetsbare doelgroepen woonachtig en werkzaam als kinderen, kwetsbare mensen en ouderen. Initiatiefnemer en zijn gezin zijn ermee bekend dat zij in de nabijheid van een geitenhouderij wonen en welke mogelijke gezondheidsrisico's hieraan kleven. Alles bovenstaand tezamen leidt ertoe dat het te verantwoorden is om medewerking te verlenen aan onderhavige ontwikkeling.

4.1.10 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. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits er een locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

Onderhavig initiatief gaat neit gepaard met de oprichting van een gevoelige functie. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.11 Voortoets MER-beoordeling

Op 16 mei 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst uit de bijlage van het besluit ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft

aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst uit de bijlage van het besluit en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kan een van twee onderstaande conclusies volgen:

1. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;
   of
2. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De bijlage maakt onderscheid in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

4.1.11.1 Omvang van het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het staken van de intensieve veehouderij en de omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf met nevenfuncties. Geen van de beoogde activiteiten komt voor op de C of D lijst. De omvang van de agrarische bedrijfsvoering neemt af. Het bouwvlak wordt ingekrompen tot een omvang van circa 9.000 m².

4.1.11.2 Plaats van het project

De locatie is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand erf. Er zullen met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2) en de paragraaf "Archeologie en cultuurhistorie" (paragraaf 4.3), geen natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden worden geschaad.

4.1.11.3 Kenmerken van het potentiële effect van het project

De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal. Zoals nader aangetoond in de paragrafen "Milieuzonering", "Luchtkwaliteit", "Geluid", "Externe veiligheid" en "Bodem" (paragraaf 4.1.1 t/m 4.1.7) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een onevenredige hinder op het gebied van milieu. Daarnaast is, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2) geen sprake van aantasting van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.2 Ecologie

4.2.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming wordt de bescherming van verschillende dieren- en plantensoorten geregeld. Met name bescherming van kwetsbare soorten is hierbij van belang.

De Wet natuurbescherming kent een vergunningplicht. Een vergunning voor een project wordt alleen verleend als de instandhoudingsdoelen van een gebied niet in gevaar worden gebracht en als geen sprake is van mogelijke aantasting van beschermde planten- en dierensoorten of de leefgebieden van deze soorten.

Voor activiteiten is het van belang om te bepalen of deze leiden tot mogelijke schade aan de natuur. De Wet natuurbescherming toetst aanvragen op drie aspecten, namelijk gebiedsbescherming, houtopstanden en soortenbescherming.

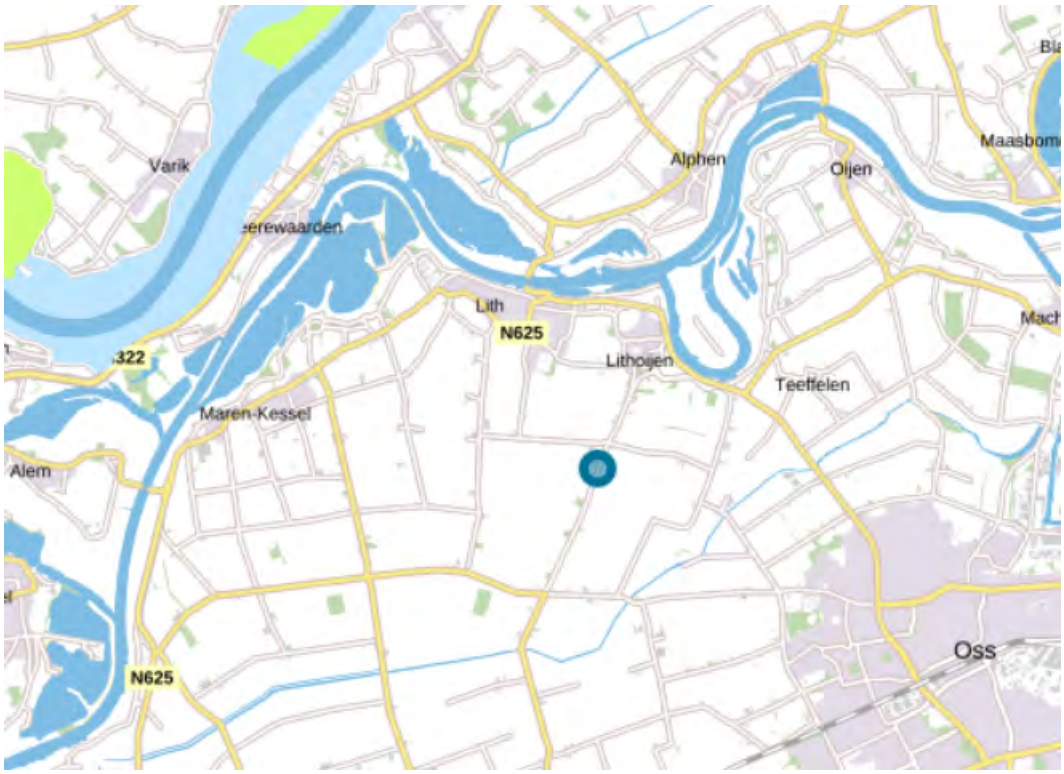
4.2.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna zijn op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen als Natura 2000 gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet gelegen in een Natura 2000. Het dichtstbijzijnd Natura 2000 gebied 38 - Rijntakken is gelegen op een afstand van ongeveer 5,6 kilometer van de locatie. Op een dergelijke afstand is het mogelijk dat de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op het betreffende gebied. Echter vindt hier sanering van een varkenshouderij plaats waardoor de stikstofdepositie op de natuur afneemt. Een voorwaarde van deelname aan de SRV is namelijk dat tenminste 85% van de ammoniakrechten ingetrokken wordt en dat dit deel van de rechten niet verhandelbaar is. Hierdoor kan er met zekerheid worden gesteld dat er een afname zal plaatsvinden van stikstof.

Een grondgebonden teeltbedrijf op haar plaats heeft vrijwel geen uitstoot. De emissie bestaat slechts uit verkeersbewegingen ten gevolge van de bedrijfsvoering en mobiele werktuigen in bedrijf op het erf. Middels een AERIUS berekening is de depositie in de beoogde situatie berekend (bijlage 2). Hieruit is gebleken dat de beoogde bedrijfsvoering 0,00 mol N/ha/jaar bijdraagt op het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied. Hierdoor is er sprake van een positief effect op de natuurgebieden.

Sinds 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet is het vanaf 1 juli 2021 niet meer nodig om voor de aanlegfase een stikstofberekening uit te voeren. In deze wet is namelijk een bouwvrijstelling opgenomen voor tijdelijke stikstofemissies tijdens sloop-, bouw- en aanlegactiviteiten. Het slopen van de voormalige varkensstallen is een activiteit waarbij sprake is van een tijdelijke stikstofemissie, waarvoor de vrijstelling geldt.



Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden.
Bron: PDOKviewer

4.2.1.2 Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Wet natuurbescherming valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen;
- een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.1.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming voorziet in bescherming van (leefgebieden) van beschermde soorten planten en dieren en is daarmee altijd aan de orde. De soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van de wilde flora en fauna in hun natuurlijke leefomgeving. De mate van bescherming is afhankelijk van de soort en het daarvoor geldende beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent zowel verboden als de zorgplicht. De zorgplicht is altijd van toepassing en geldt voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Het is voor elke beschermde soort in elk geval verboden deze te vervoeren of bij te hebben.

- Vogelrichtlijn:
  Dit betreffen alle vogelsoorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn, met uitzondering van exoten en verwilderde soorten, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Voor soorten beschermd vanuit de Vogelrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten opzettelijk te doden of te vangen, nesten of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te vernielen of te beschadigen en/of weg te nemen, eieren van deze soorten te rapen en/of bij te hebben en/of deze soorten opzettelijk te storen (tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de instandhouding van de betreffende soort).
- Habitarichtlijn:
  Dit zijn alle soorten van bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn inclusief het verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Voor de soorten beschermd vanuit de Habitatrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, eieren van deze soorten te rapen, vernielen en/of bij te hebben, voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten te beschadigen of te vernielen en/of beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- Nationaal beschermde soorten:
  Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Voor de Nationaal beschermde soorten geldt dat het verboden is om de in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en/of beschermde vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- Zorplicht:
  Naast beschermde dier- en plantensoorten, moet iedereen voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht geldt voor alle, dus ook voor niet beschermde, soorten planten en dieren.

Als een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet Natuurbescherming. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk schadelijk is voor (leefgebieden van) in het plangebied en in de omgeving mogelijk aanwezige soorten flora en fauna is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen beperkingen waren voor de sloop van de varkensstallen. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

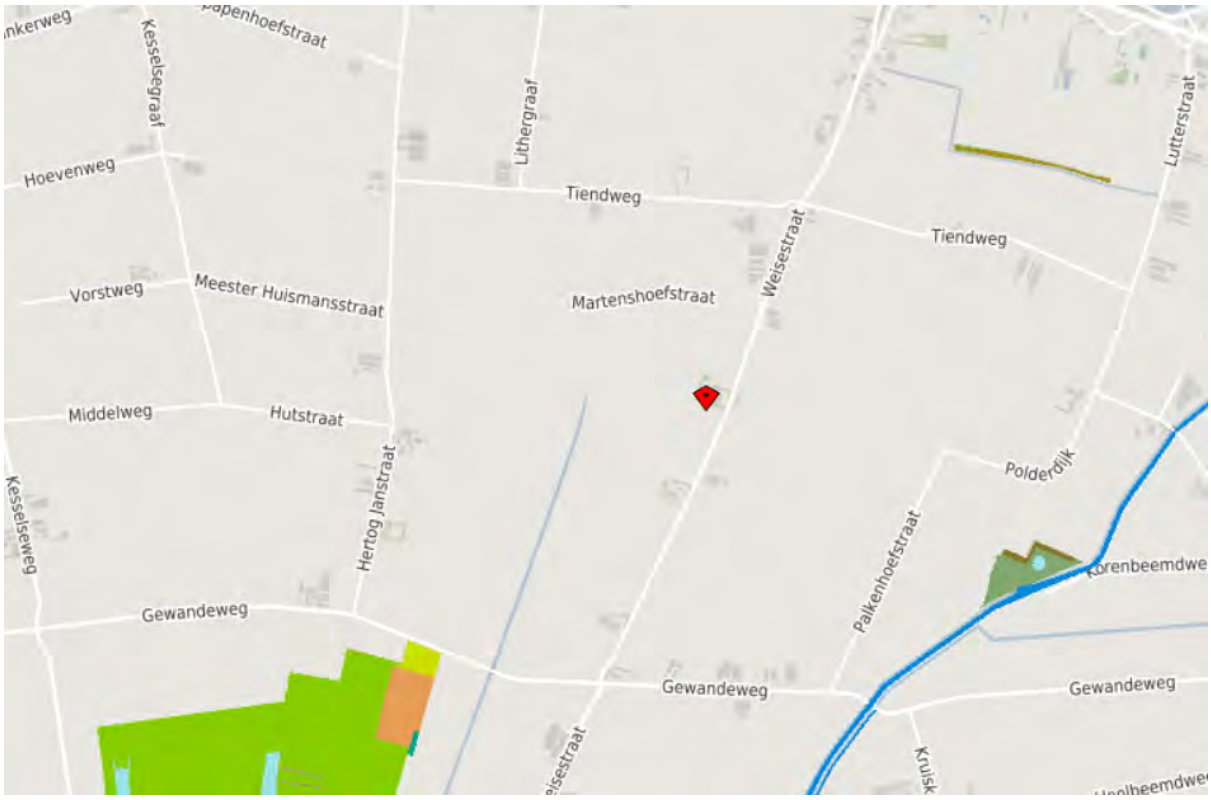
4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in het NNN gelegen. Het dichtstbijzijnd NNN-gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 1,4 kilometer.



Uitsnede kaart NNN.
Bron: Provincie Noord-Brabant

Gezien de locatie niet in het NNN is gelegen zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op deze gebieden en staat het plan de ontwikkeling van deze gebieden niet in de weg.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 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;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.
- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.

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.

4.3.2 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.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'archeologiebeleid' vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument Archeologisch (AMK-) monument	0 m^2 / 30 cm -Mv
Beschermde stadsgezichten	35 m^2 / 30 cm -Mv
Historische stads-/dorpskern	50 m^2 / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde	100 m^2 / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein Middelhoge verwachtingswaarde	1000 m^2 / 30 cm -Mv
Lage verwachtingswaarde	5 hectare / 30 cm -Mv

Reeds onderzocht	Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.
Verstoord	Geen onderzoeksplicht

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 5 hectare. Het plangebied is in zijn totaliteit kleiner dan 5 hectare, dus de vrijstellingsgres zal nooit worden overschreden.

4.3.3 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Zoals te zien in de volgende figuur zijn nabij de locatie geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. De locatie is wel gelegen in een gebied met cultuurhistorsch belang.

De locatie is gelegen in de regio Maaskant. Deze regio maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zandige oeverwallen en donken en lager gelegen open komgronden. De strijd tegen het water en de voortdurend terugkerende overstromingen van de Beerse Maas hebben de inrichting en het gebruik van het gebied bepaald. De regio heeft een grote cultuurhistorische betekenis doordat de strijd tegen het water zich nog zo goed in het huidige landschap laat herkennen. Daarnaast verlenen de vele verdedigingswerken het gebied een grote cultuurhistorische waarde.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.
Bron: Provincie Noord-Brabant

Gezien de locatie niet nabij cultuurhistorisch waardevolle elementen is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Tevens is deze ontwikkeling niet gebiedsingrijpend. Daarmee is er geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.3.4 Aardkundig waardevolle gebieden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied gelegen.



Uitsnede kaart aardkundig waardevolle gebieden.
Bron: Provincie Noord-Brabant

Gezien de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van aardkundige waarden.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 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.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van herbestemming van een intensiefveehouderij bedrijf naar een akkerbouw/teelt bedrijf met als nevenactiviteiten. In vergelijking met de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen in beperkte mate toenemen.

In de huidige situatie is sprake van een volwaardig intensief veehouderijbedrijf, zijnde een varkenshouderij. Ten behoeve van het bedrijf vinden in de huidige situatie gemiddeld de volgende verkeersbewegingen plaats:

- Leveren van dieren: 2 vrachtwagens per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Afvoeren van dieren: 2 vrachtwagens per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Leveren van voer: 1 vrachtwagen per week, leidt tot 2 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Afvoeren van mest: 1 vrachtwagen per week, leidt tot 2 verkeersbewegingen per week met

vrachtverkeer.
- Controle/bezoek dierenarts: 1 bestelauto of personenauto per week, leidt tot 2 verkeersbewegingen per week met personenvervoer.
- Levering van overige diensten en goederen: 2 bestelauto's en/of personenauto's per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met personenvervoer.

In de beoogde situatie is er sprake van een grondgebonden teeltbedrijf met agrarisch technische bedrijfsactiviteiten als nevenactiviteit. Het grondgebonden teeltbedrijf en de loonwerkactiviteiten worden enkel uitgevoerd door initiatiefnemer. Voor wat betreft de fouragehandel zullen er vrachtwagens van derden de locatie aandoen. Ten behoeve van de beoogde bedrijfsvoering zullen naar verwachting gemiddeld de volgende verkeersbewegingen plaatsvinden:
- Verkeersbewegingen ten gevolge van grondgebonden teelt en loonwerk: 1 tractor per dag welke 4 maal per dag de locatie aandoet, leidt tot 8 verkeersbewegingen per dag met licht vrachtverkeer;
- Verkeersbewegingen ten gevolge van fouragehandel: 2 vrachtwagens per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.

Het aantal verkeersbewegingen neemt toe, maar er zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de verkeersveiligheid of toenemende overlast aan de omgeving. Dit aantal verkeersbewegingen met licht tot zwaar vrachtverkeer is passend in het lokale verkeersbeeld. Er zal in vergelijking met piekdagen van het intensieve veehouderijbedrijf geen significante verandering zijn in de beoogde situatie. Tevens zijn de wegen in de directe omgeving gedimensioneerd op landbouwverkeer.

4.4.2 Infrastructuur en parkeren

Een goede ontsluiting is gerealiseerd op de Weisestraat. De locatie is voorzien van meerdere inritten welke aansluiten op de openbare weg. Hierbij heeft het inkomend en vertrekkend verkeer voldoende ruimte om het bedrijf te betreden en verlaten, waardoor geen onnodige verkeershinder op de openbare weg zal plaatsvinden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken. Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van het project geheel op eigen terrein plaatsvindt. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In de nota is opgenomen dat bij een vrijstaande woning in het buitengebied tenminste 2,4 parkeerplaatsen per woning benodigd zijn. Voor de agrarische bedrijfsvoering en de beoogde nevenactiviteiten zijn geen normen opgenomen. De parkeerbehoefte zal relatief klein zijn. Worst-case zullen de beide vrachtwagens die de locatie per week aandoen gelijktijdig op het erf geparkeerd worden evenals de tractor van initiatiefnemer zelf. Dit betekent dat er op eigen terrein ruimte dient te zijn voor 3 voertuigen. Ook na realisatie van het project zal er op eigen terrein voldoende gelegenheid zijn voor zowel vracht- als personenauto's om te kunnen parkeren. Dit zal plaatsvinden op de erfverharding tussen de twee bedrijfsgebouwen. Hiermee zal parkeren, ook na realisatie van het project, geheel op eigen terrein plaatsvinden.

Op het terrein zelf is voldoende gelegenheid voor personenauto's en vrachtwagens om te keren. Hierbij hoeft niet op de openbare weg alsnog gekeerd te worden, waardoor geen achteruit rijdende personenauto's en/of vrachtwagens de openbare weg op hoeven rijden. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

4.5 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;
- Laagvleigroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidzones voor militaire luchtvaartterreinen.

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

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

4.6 Wateraspecten

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en projecten van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden.

De locatie valt onder het werkgebied van het waterschap Aa en Maas (hierna: het waterschap).

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

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;

    Het programma ‘Waterveiligheid’ draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de

Maas en het regionale watersysteem.

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;

   Het programma ‘Klimaatbestendig en gezond watersysteem’ draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water;

   In het programma ‘Schoon Water’ speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

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.

Keur

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 in beleids- en algemene regels.

Legger

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.

4.6.1 Voorgenomen activiteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het herbestemmen van een intensieve veehouderij naar een akkerbouw/teeltbedrijf.

Afkoppeling van het hemelwater zal plaatsvinden middels een gescheiden stelsel. Hierbij zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet op het riool worden afgevoerd, maar middels straatkolken en dakgoten worden afgevoerd naar infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen. Van belang daarbij is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie). Voor de mate van compensatie hanteert het waterschap de volgende richtlijnen:

Wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² wordt de rekenregel toegepast en bij toename van meer dan 10.000 m², of bij het niet voldoen aan de rekenregel, wordt de beleidsregel toegepast. Bij een toename van minder dan 500 m² is geen extra compensatie nodig. Bij onderhavige ontwikkeling is er sprake van een afname van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met circa 5.400 m² aan dakoppervlakte en de daaraan gekoppelde erfverharding.

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt/worden:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast;
- een bergingsvoorziening gerealiseerd.

De locatie is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de woning op wordt geloosd. Hemelwater wordt hierbij niet afgevoerd op het rioleringssysteem, maar wordt middels dakgoten en straatkolken afgevoerd naar bestaande bergingsvoorzieningen en/of oppervlaktewateren. Hiermee is geen sprake van afkoppeling van hemelwater naar Rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de waterhuishouding ter plaatse.

4.6.2 Compenserende waterberging

Ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak bij ruimtelijke ontwikkelingen dient compenserende waterberging plaats te vinden om wateroverlast te voorkomen. Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Voorgenomen activiteit" (paragraaf 4.6.1) is voor de voorgenomen ontwikkeling geen compenserende waterberging nodig, aangezien er sprake is van een afname van het verhard oppervlakte.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaar van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

"***Artikel 6.2.1***

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m^2 bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte."

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, waarmee geen exploitatieplan nodig is.

Kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure zijn daarnaast voor rekening van de initiatiefnemer. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Oss.

Hiermee kan worden gesteld dat het project financieel haalbaar wordt geacht.

5.2 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een dialoog met de omgeving gevoerd. Hierbij zijn omwonenden en belanghebbenden op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling en zijn de plannen met hen besproken. Daarbij zijn de omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid geweest op de voorgenomen plannen te reageren. De reacties vanuit de omwonenden en belanghebbenden zijn overwegend positief. De reacties op de ontwikkelingen zijn samengevoegd in een document. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 4 Omgevingsdialoog van deze toelichting. Het verslag is vanwege privacy overwegingen geanonimiseerd.

5.2.2 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'.

Ter uitvoering daarvan zijn op 15 februari 2022 provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Ook is het concept ontwerpbestemmingsplan ter informatie toegestuurd naar de Dorpsraad Lith. Het plan is niet overlegd met de diensten van de Rijksoverheid, omdat het Rijk in 2012 heeft aangegeven dat vooroverleg alleen nog maar hoeft als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. In dit plan gaat het hier niet om en daarom is het niet voorgelegd aan het Rijk.

Het vooroverleg heeft het volgende opgeleverd.

Provincie Noord-Brabant

De gemeente kan met behulp van een e-formulier een ruimtelijk plan elektronisch toezenden aan de provincie Noord-Brabant. Met dat formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. De gemeente ontvangt vervolgens via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan op 15 februari 2022 door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft hierop gereageerd dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan als afgerond worden beschouwd.

Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft op 7 maart 2022 aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld. Het Waterschap Aa en Maas geeft aan dat er niet verwezen wordt naar het 'Waterbeheerplan 2022 – 2027'. Daarnaast is op pagina 37 van de toelichting beschreven welke richtlijnen het waterschap hanteert i.r.t. het toename van het verhard oppervlak, maar deze zijn incorrect. Er wordt namelijk gerefereerd naar een grenswaarde van 2.000 m², maar deze grenswaarde dient 500 m² te zijn. Ook is er een B-watergang aan het noorden van het plangebied gesitueerd. In paragraaf 4.6.1 zou moeten worden geformuleerd hoeveel toename van het verhard oppervlak het bestemmingsplan mogelijk maakt of juist niet.

De toelichting is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap Aa en Maas over het verwijzen naar het 'Waterbeheerplan 2022-2027', de grenswaarde is aangepast naar 500 m² en in paragraaf 4.6.1 is het verhard oppervlak verder geformuleerd.

Veiligheidsregio Brabant-Noord

De veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 18 februari 2022 gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio Brabant-Noord geeft aan de conclusies uit de paragraaf over externe veiligheid (paragraaf 4.1.6) te onderschrijven. Naast externe veiligheid is ook gekeken naar de mogelijkheden om reguliere incidenten te bestrijden. De veiligheidsregio heeft in dat kader een opmerking. De dichtstbijzijnde bluswatervoorziening ligt op ruim 600 meter van de planlocatie. Dit betekent dat er onvoldoende bluswater in de omgeving aanwezig is om een adequate brandweerinzet te kunnen doen. In de handreiking bluswater en bereikbaarheid staan de uitgangspunten voor de bluswaterbehoefte. Bij een industriefunctie in het buitengebied is de bluswaterbehoefte 60 m³ per uur

binnen 3 minuten en 90 m³ per uur binnen 15 minuten. Om hier aan te voldoen adviseert de veiligheidsregio om een bluswatervoorziening te realiseren van minimaal 90 m³ per uur nabij het plangebied.

Hoewel er door de Veiligheidsregio geadviseert wordt om een nieuwe bluswatervoorziening te realiseren, wordt dit niet noodzakelijk geacht. Het bestemmingsplan heeft enkel tot doel om de intensieve veehouderijbestemming te verwijderen. De nevenacitiviteiten die gelijktijdig positief bestemd worden, kunnen ook met een binnenplanse afwijking van het vigerende bestemmingpslan mogelijk gemaakt worden, zonder dat dit een aanpassing aan de bluswatervoorzieing vraagt. Tevens is er sprake van een aanzienlijke afname van bebouwing, wat leidt tot minder kans op brandgevaar.

Dorpsraad Lith

Dorpsraad Lith is op 7 april 2022 via de wijkcoördinator geïnformeerd.

5.2.3 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 het herbestemmen van een voormalige intensief veehouderijbedrijf naar een grondgebonden teeltbedrijf met een agrarisch loonbedrijf, fouragehandel en opslag van agrarische producten als nevenactiviteit. De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplangemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

5.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er is PM zienswijze naar voren gebracht. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3 Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Oss vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen

6.1 Doel en reikwijdte

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat twee begrippen centraal staan. Dit zijn:

1. goede ruimtelijke ordening;
2. uitvoerbaarheid.

Als een plan aan deze twee eisen voldoet, voldoet het aan de wet.

Via een bestemmingsplan worden functies aan gronden gegeven. Vanuit de Wro volgt een belangrijk principe, namelijk toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan bepaalt uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en kan daarbij regels geven voor:

1. het bebouwen van de gronden;
2. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Via overeenkomsten kan de gemeente met betrokken partijen aanvullende afspraken maken voor zover dat niet via het bestemmingsplan geregeld kan worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeker stellen dat bepaalde activiteiten ook werkelijk verricht worden om zo het toelatingskarakter van een bestemmingsplan aan te scherpen.

6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen. Dit zijn de toelichting, de planregels en de verbeelding (plankaart).

6.2.1 De toelichting

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere motivatie dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook zowel ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en voor een ander deel beheergericht).

Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek voor zover nodig voor de uitvoerbaarheid en de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Als er bij het bestemmingsplan een milieu-effect rapport is gemaakt hoeft niet ingegaan te

worden op monumentale en/of andere waarden in het plangebied noch de milieukwaliteit in het gebied, want dat gebeurt in dat geval in het milieu-effect rapport. Via de toelichting wordt zo inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Centraal in de toelichting moet staan waarom de functies als opgenomen op de plankaart, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden en waarom dit past op die locatie.

Bijlagen bij de toelichting:

Bij de toelichting kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf. Omdat ze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het bestemmingsplan kan de toelichting zelf kort van tekst blijven omtrent het desbetreffende onderwerp. Hierdoor blijft de toelichting zelf kort en daarmee leesbaar.

Algemene beleidsdocumenten hoeven vanwege het algemeen geldende karakter niet als bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan. Denk aan verschillende sectorale beleidsdocumenten als ook structuurvisies. Een toelichting moet, voor zover het beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

6.2.2 De planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels:
   In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn soms erg belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;
2. Bestemmingsregels:
   In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;
3. Algemene regels:
   In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkingsmogelijkheid van de regels in het bestemmingsplan zelf, dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). In de algemene regels kunnen erg belangrijke bepalingen zijn opgenomen;
4. Overgangs- en slotregels:
   In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

6.2.3 De verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc.. Via de bijhorende regels in de planregels wordt bepaald wat hier wel en niet is toegestaan.

De verbeelding wordt ook wel plankaart genoemd. Dan wordt hetzelfde bedoeld. Belangrijk te weten is dat een digitaal bestand (een '.gml-bestand') leidend is. Dat digitaal bestand bepaalt waar welke bestemming ligt en waar welke aanduidingen etc.. Een afgeleide van dat digitale bestand is bijvoorbeeld een '.pdf-bestand' of een papieren (analoge) verbeelding. Bij twijfel over een '.pdf-bestand' of een papieren versie van de verbeelding geeft het digitale bestand de juridische doorslag.

6.3 Voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemming:

- 'Agrarisch met waarden - Landschap', waarbij de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - veehouderij wordt verwijderd.

Dit plan kent de volgende noemenswaardige bijzonderheden:

- 'specifieke vorm van agrarische nevenactiviteiten- Weisestraat 19'

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Weisestraat 19 Lithoijen - 2022

bestemmingsplan

Projectleider

F.C.J.L. Klomp-Pullens

Datum:

30-05-2022

Inhoudsopgave

Planregels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**
Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 16

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **18**
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap 18

Hoofdstuk 3 Algemene regels **25**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 25
Artikel 5 Landschappelijke tegenprestatie 26
Artikel 6 Algemene bouwregels 27
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 29
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 30
Artikel 9 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen 32
Artikel 10 Wijzigingsregels 33
Artikel 11 Overige regels 37

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **38**
Artikel 12 Overgangsrecht 38
Artikel 13 Slotregel 39

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Weisestraat 19 Lithoijen - 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPweisestr19lth-ON01 van de gemeente Oss;

1.2 aan-huis-gebonden activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld over het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtergevel

de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het gebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan. In hoeksituaties is sprake van slechts één achtergevel, waarbij de oriëntering van de woning bepalend is.

1.7 afhankelijke woonruimte

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de bijbehorende woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 agrarisch bedrijf

een (vollegronds)teeltbedrijf.

1.9 agrarisch medegebruik

agarisch medegebruik in de vorm van extensief beheerd grasland en/of het extensief begrazen van het gebied, waarbij de instandhouding en versterking van omliggende en ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden voorop staat.

1.10 agrarisch verwant bedrijf

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruikt gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

1.11 agrarisch-technisch hulpbedrijf

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking en bedrijven die uitsluitend administratieve werkzaamheden verrichten en/of administratieve dienstverlening aanbieden.

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.13 bed and breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis en/of bijbehorende aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw, en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit met uitzondering van bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit, kantoor of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.16 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.17 bedrijvenlijst

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.18 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.19 bestaand

a. voor bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

b. voor gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat legaal aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.20 bestaande ammoniakemissie

het bestaand aantal dierplaatsen voor de bestaande diersoorten, vermenigvuldigd met de emissiefactoren van het bestaande stalsysteem, waarbij geldt:

a. bestaand stalsysteem: het stalsysteem ten tijde van de vaststelling van het plan;
b. bestaande aantal dierplaatsen: het aantal legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan;
c. bestaande diersoorten: de diersoorten waarvoor de legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan zijn gebouwd.

1.21 bestaand dierenverblijf

uitsluitend voor zover het betreft de toepassing van de artikelen 3.4 en 3.5: een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu ex artikel 2.1, eerste lid onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of omgevingsvergunning beperkte milieutoets ex artikel 2, eerste lid onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer, op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren.

1.22 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.26 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.27 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder.

1.30 bouwmassa

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.31 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.32 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.34 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.35 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf

een bouwwerk dat dient als tijdelijk verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben, inclusief aan- en uitbouwen.

1.36 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.37 daghoreca

horecavoorzineing die gericht is op het verstrekken van eenvoudige maaltijden, etenswaren als broodjes, hapjes, snacks en dranken gedurende de dagperiode tot uiterlijk 19 uur en die daarmee een bijdrage levert aan de exploitatie van de voorziening waarvan zij onderdeel uitmaakt en hier wat betreft openingstijden op aansluit.

1.38 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.39 dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

1.40 dierverblijf

een gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen.

1.41 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.42 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.43 extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en naar de aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.44 functie

activiteiten waarvoor gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.45 galerie

ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstobjecten.

1.46 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen zonder de verkoop van motorbrandstoffen.

1.47 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.48 gebruiksoppervlakte

de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik, bepaald volgens NEN2580.

1.49 glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf waarin de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen.

1.50 groepsmatige activiteit

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan drie of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.51 grondgebonden veehouderij

een veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie. Of hiervan sprake is wordt getoetst op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant door Gedeputeerde Staten zijn gesteld.

1.52 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.53 GVE (groot vee-eenheid)

eenheid waarmee de fosfaatproductie van landbouwhuisdieren wordt uitgedrukt en waarbij 1 GVE overeenkomt met de fosfaatproductie van één melkkoe.

1.54 hobbymatig agrarisch grondgebruik

het gebruik van grond voor agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd, met uitzondering van volkstuinen.

1.55 hokdier

runderen met uitzondering van melkrundvee, varkens, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren met uitzondering van nertsen.

1.56 hokdierhouderij

veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij.

1.57 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.58 horeca van categorie 1

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie, en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is, zoals een hotel of pension.

1.59 horeca van categorie 2

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren voor consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zoals een (hotel)restaurant, pannenkoekenhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.60 horeca van categorie 3

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie, zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, maaltijdafhaalcentrum, lunchroom en ijssalon.

1.61 horeca

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het exploiteren van zaalaccommodatie;

d. het bieden van gelegenheid tot dansen.

1.62 huishouden

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste twee verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
    1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
    2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.63 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar, al dan niet administratief of anderszins ondersteund door ten hoogste één andere persoon.

1.64 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.65 kampeerterrein

een terrein, speciaal ingericht om in een kampeermiddel te overnachten.

1.66 kas

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter.

1.67 kavelpad

een pad zonder doorgaande functie dat dient ter ontsluiting van een individueel agrarisch perceel of enkele individuele agrarische percelen.

1.68 kelder

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.69 kwetsbaarobject

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.70 landschappelijke waarde/landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht.

1.71 lawaaisport

voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport, waterskiën en de modelvliegsport.

1.72 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten

de lijst, behorend bij deze regels (bijlage 6), waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.73 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: asielzoekerscentrum, bibliotheek, drugsopvang, gezondheidszorg (inclusief apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.74 manege

een bedrijf dat is gericht op het geven van paardensportinstructie en/of het geven van gelegenheid aan derden tot het recreatief dan wel sportief paardrijden, al dan niet in combinatie met een paardenpension.

1.75 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.76 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.

1.77 ondergeschikte detailhandel

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.78 overig agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, (vollegronds)teeltbedrijf, paardenhouderij of glastuinbouwbedrijf valt.

1.79 paardenbak

een al dan niet door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere aangebrachte ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het laten loslopen van paarden en/of pony's dan wel het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.80 paardenhouderij

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken, opfokken, beleren en/of trainen van paarden.

1.81 peil

a. voor bouwwerken op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.82 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.83 prositutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.84 risicovolle inrichting

een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.85 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.86 schuilgelegenheid

een niet voor bewoning bestemd agrarisch bedrijfsgebouw dat dient voor beschutting van vee tegen weersinvloeden.

1.87 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.88 slaapplaats

een ruimte of plek waarop een ledikant, een slaapplek of iets dergelijks staat, dan wel waarop een matras, slaapmatje, luchtbed of iets dergeljks ligt, en waarop men slapen kan of pleegt te slapen, alsmede een plek of ruimte waarop een voorwerp staat dat geschikt is om op betrekkelijk eenvoudige en snelle wijze te worden omgebouwd tot een plaats waarop men slapen kan.

1.89 statische opslag

pslag van goederen die naar hun aard weinig verplaatsing nodig hebben, zoals caravans, campers, boten en (klassieke) auto's.

1.90 teeltbedrijf/vollegrondsteeltbedrijf

een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.91 teeltondersteunende voorzieningen

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om één of meer van de volgende doelen na te streven:

a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;

b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoeken, boomteelthekken, hagelnetten, insectengazen, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten.

Knalapparatuur wordt niet aangemerkt als teeltondersteunende voorziening.

1.92 tijdelijke teeltondersteunende voorziening

teeltondersteunende voorziening die zo lang de teelt het vereist aanwezig is, met een maximum van acht maanden per jaar.

1.93 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.94 vee

runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

1.95 veehouderij

een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

1.96 voorgevellijn

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.97 werk

een constructie die geen bouwwerk is.

1.98 wonen

het bewonen van een woning.

1.99 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.100 woonhuis

en gebouw dat één grondgebonden woning omvat.

1.101 zorgvuldige veehouderij

een veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het betreffende bouwwerk op een bouwperceel.

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 de bebouwingspercentage

de oppervlakte die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

2.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de breedte van een bouwperceel

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over ten minste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.9 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
b. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
c. activiteiten, genoemd in bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
d. het opwekken van duurzame energie middels zon-op-dak systemen;
e. een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
f. extensieve dagrecreatie;
g. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
h. verkeer, uitsluitend in de vorm van
    1. bestaande uitwegen en kunstwerken
    2. onverharde wegen en onverharde paden
    3. bestaande halfverharde wegen en bestaande halfverharde paden
i. bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten;
j. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van watergangen, sloten en greppels, alsmede voor andere wateren met een kleinere oppervlakte dan 200 m²;
k. erf- en randbeplantingen;
l. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Detailering

In het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf':

a. is binnen elk bouwvlak niet meer dan één bedrijf toegestaan;
b. zijn niet-natuurlijke waterretentie, opslag (onder andere van mest en voer), sleufsilo's, kuilvoerplaten, tuinen, paardenbakken, vis(kweek)vijvers en andere permanente voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mede begrepen;
c. is per agrarisch bedrijf maximaal de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) begrepen/toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan de hoogste depositie ingevolge:
    1. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van de legaal bestaande ammoniakemissie ten tijde van de vaststelling van het plan; dan wel
    2. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
        - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die opgenomen is in Bijlage 8 Tabel 'Stikstofrechten', voor zover deze vergunning onherroepelijk is, dan wel
        - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die opgenomen is in Bijlage 8 Tabel 'Stikstofrechten', voor zover deze vergunning onherroepelijk is, dan wel

- een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 8 van de Regeling programmatische aanpak stikstof, zoals die opgenomen is in Bijlage 8 Tabel 'Stikstofrechten'.

d. is de verkoop aan huis van op het agrarisch bedrijf geproduceerde goederen mede begrepen, tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 35 m²;
e. zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. het gebruik voor de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
    2. de vorm, omvang en locatie van de nevenactiviteit zijn beperkt tot de vorm, omvang en locatie van bedrijvigheid zoals die zijn vermeld in Bijlage 4 Bestaande kleinschalige activiteiten;
    3. er vindt geen buitenopslag voor de nevenactiviteiten plaats;
    4. het parkeren vindt op eigen terrein en binnen het bouwvlak, plaats;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Algemene bouwregels voor het agrarisch bedrijf

a. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a
    1. zijn ook buiten bouwvlakken erf- en terreinafscheidingen en leipalen toegestaan.
c. Het bouwvlak mag, met inachtneming van de overige regels van dit plan, volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
    1. windturbines niet zijn toegestaan.

3.2.3 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de woonfunctie

a. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt per bouwvlak maximaal één.
b. Voor de voorgevel van de bedrijfswoning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevel met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.
c. De inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mag maximaal 750 m3 bedragen;
d. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mogen niet meer bedragen dan 5 respectievelijk 10 m.
e. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 m.
f. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan 100 m².
g. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd.

3.2.4 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfsgebouwen

a. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien aanwezig, worden gebouwd. Als er meer dan één bedrijfswoning aanwezig is, geldt als achtergevel uitsluitend die achtergevel die het dichtst bij de weg is gelegen.
b. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan:
    1. binnen de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' 6 m;

3.2.5 Specifieke bouwregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn voor het agrarisch bedrijf

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag
    1. binnen bouwvlakken voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is niet meer bedragen dan

1,2 m;
2. binnen bouwvlakken voor het overige niet meer bedragen dan 2 m;
3. buiten bouwvlakken niet meer bedragen dan 1,2 m.

b. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
c. De bouwhoogte van voersilo's, monovergisters en windwokkels mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
e. De bouwhoogte van stapmolens mag niet meer bedragen dan 4 m.
f. De bouwhoogte van leipalen voor bomen-, planten- en gewassenteelt mag niet meer bedraagt dan 3 m.
g. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 3 m.
h. Bouwwerken die geen gebouw zijn, moeten, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1,2 m, achter de voorgevellijn worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan:

a. de situering van de bebouwing;
b. de nokrichting van daken;
c. de oriëntatierichting van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Basisregel	Voorwaarden
Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfswoningen	artikel 3.2.3 onder d	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5m
Het situeren van bedrijfsgebouwen vóór de achtergevel van de bedrijfswoning, dan wel situering van de bedrijfswoning dusdanig dat bestaande bedrijfsgebouwen niet achter de achtergevel van de bedrijfswoning zijn gebouwd	artikel 3.2.4 onder a	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - het bedrijfsgebouw is op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning gesitueerd

Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfsgebouwen	artikel 3.2.4 onder c	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m
Het bouwen van een windmolen voor regulering van de waterstand buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a en c1	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m
Het bouwen van windturbines binnen het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder c1 en artikel 3.2.5 onder g	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 25 m - de windturbine mag grootschalige opwekking van wind- en zonne-energie niet schaden
Het bouwen van ooievaarsnesten buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 m
Het bouwen van bijenstallen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²
Het overschrijden van de maximale inhoudsmaat van een woning	artikel 3.2.3 onder c	- er is sprake van één bestaande hoofdbouwmassa die bestaat uit woning en (voormalig) stalgedeelte - het ruimtelijke beeld wijzigt niet door het toevoegen van het (voormalige) stalgedeelte aan de woning - artikel 35 is niet van toepassing - de inhoud mag maximaal 1.000 m³ zijn - de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving - artikel 35 is van toepassing

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Voorwaarden

Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 100 m² - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw of bedrijfsgebouw
Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een maatschappelijk belang, bijvoorbeeld reclassering - op het perceel dient al een bedrijfswoning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor bewoning te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 40 m² - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning
Kleinschalige activiteiten	- de activiteit wordt uitgeoefend als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf - het gebruik voor de kleinschalige activiteit vindt plaats binnen het agrarisch bouwvlak - de afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse - er dient voldaan te worden aan het bepaalde in bijlage 3 Mogelijkheden kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven, met dien verstande dat als een bouwvlak binnen meerdere zones ligt, per kleinschalige activiteit het ruimste regime geldt - buitenopslag is niet toegestaan - er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekking - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte binnen het bouwvlak - lawaaisporten zijn niet toegestaan - de maximale oppervlakte voor opslag bedraagt 1.000 m², verminderd met de oppervlakte die in gebruik is voor andere kleinschalige activiteiten dan opslag; - de maximale oppervlakte van andere kleinschalige activiteiten dan opslag bedraagt 500 m², met dien verstande dat de maximale oppervlakte voor verkoopactiviteiten niet meer dan 200 m² bedraagt - verkoop van streekproducten mag alleen plaatsvinden in combinatie met verkoop van agrarische dan wel ambachtelijke producten van het eigen agrarische dan wel ambachtelijke bedrijf

Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten	- het betreft uitsluitend voorzieningen in de vorm van overnachtingsmogelijkheden en verblijfsruimten voor tijdelijke arbeidskrachten die benodigd zijn voor en werkzaam zijn bij het betreffende bedrijf gedurende het plant- en oogstseizoen, met een maximum van zes maanden per jaar - de voorzieningen hebben een maximale oppervlakte van 200 m²
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in Bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 5 Bedrijvenlijst - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering
Het toestaan van paardenbakken voor hobbymatig gebruik	- de paardenbak is gesitueerd direct aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak - de totale oppervlakte bedraagt niet méér dan 1.225 m² per bijbehorend agrarisch bouwvlak - de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van de as van de weg - de paardenbak is voorzien van een goede landschappelijke inpassing - de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van woningen van derden
Het bewonen van een bedrijfswoning met aan-, uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning (de plattelandswoning)	- binnen het bouwvlak is een agrarisch bedrijf actief - er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren; als milieuhygiënisch bezwaar worden in ieder geval niet beschouwd milieuhygiënische bezwaren als gevolg van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak - de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast
Het halfverharden van onverharde wegen en paden, en het aanleggen van verharde kavelpaden	n.v.t.
Het gebruik van agrarische gronden buiten het bouwvlak voor erfverharding	- de verharding ligt aansluitend aan het bijbehorend bouwvlak - de noodzaak is aangetoond - er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing - de totale oppervlakte van de erfverharding inclusief het bijbehorend bouwvlak is niet groter dan * 2 ha voor een teeltbedrijf/vollegrondsteeltbedrijf

Het gebruik als tuin van agrarische gronden buiten het bestemmingsvlak op een grotere afstand tot het bijbehorende bestemmingsvlak dan 20 m	- de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt, is niet groter dan 1.500 m²
Toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) op Natura 2000 gebied	De natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden mogen niet worden aangetast. Deze kenmerken worden niet aangetast als op grond van de Wet natuurbescherming vergunning is verleend.
De huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande bedrijfswoning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 1'	-er worden niet meer dan 8 personen in één plattelandswoning gehuisvest -er is maximaal één slaapplaats per persoon aanwezig -de grootte van de woning is geschikt. Dit is het geval als er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon aanwezig is -er kan worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen -de privacy van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Landschappelijke tegenprestatie

5.1 Tegenprestatieplicht

a. De ontwikkelingen als bedoeld in artikel 5.2 die worden gerealiseerd op basis van dit bestemmingsplan met toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dan wel met toepassing van een wijzigingsregeling moeten gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuur.
b. Deze fysieke verbetering dient duurzaam in stand te worden gehouden.
c. Als de vereiste fysieke verbetering niet kan worden gerealiseerd, dient deze te worden uitgevoerd als een financiële storting in een gemeentelijk fonds voor financiering van landschappelijke projecten.
d. De omvang van de tegenprestatie is afhankelijk van de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling en moet in een redelijke verhouding hiertoe staan.

5.2 Tegenprestatieplichtige ontwikkelingen

De ontwikkelingen als bedoeld in artikel 5.1 onder a zijn:

a. het vergroten van een agrarisch bouwvlak tot een omvang van meer dan 1,5 ha;
b. het omschakelen met toepassing van wijziging zoals beschreven in artikel 10;
c. het vergroten van de inhoud van woningen tot een inhoud tussen 750 en 1.000 m3 met toepassing van artikel 3.4, tenzij elders in deze regels expliciet anders is bepaald.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afwijkende bebouwing

Als de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

a. goothoogte
b. bouwhoogte
c. oppervlakte
d. inhoud
e. afstand tot de as van de weg
f. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
g. situering ten opzichte van andere bebouwing

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

6.2 Parkeervoorzieningen

6.2.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op wat er geregeld is voor de voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

a. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op de situatie ter plaatse. De afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - moet minstens 3,50 bij 5,00 m bedragen.
c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

6.2.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

6.3 Ondergronds bouwen

6.3.1 Ondergrondse bouwwerken

a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden geen beperkingen behalve voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behalve voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
    1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte

bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
3. in afwijking van het bepaalde onder b1 en b2 zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
7. de inhoud van ondergrondse gebouwen voor zover gelegen onder het maaiveld wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning;
8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

6.3.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.3.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming van de betreffende gronden, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Afstand van bouwwerken tot de weg

De afstand van bouwwerken tot de as van de weg dient ten minste 20 m te bedragen. In aanvulling hierop geldt voor rijksweg A50 een afstand van 30 m uit de rand van de weg voor (beperkt) kwetsbare objecten.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

a. Onder het gebruiken van gronden, bouwwerken of onderkomens in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken:
   1. als stort- en/of opslagplaats
   2. voor buitenopslag
   3. voor (detail)handel
   4. voor bedrijfsdoeleinden
   5. voor een kleinschalig kampeerterrein, groepskampeerterrein en/of natuurkampeerterrein
   6. voor motor-, water- en modelvliegtuigsport en andere vormen van lawaaisport
   7. voor een seksinrichting en/of escortbedrijf
   8. voor bewoning
   9. als ligplaats voor woonschepen of woonarken
   10. als vis- of viskweekvijver binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'
b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing als de bestemmingsomschrijving (inclusief detaillering) in de overige planregels het betreffende gebruik expliciet toestaat.

7.2 Verboden gebruik geitenhouderij

a. Het is niet toegestaan het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen ten behoeve van het houden van geiten in die zin dat er niet meer geiten mogen worden gehouden dan is toegestaan op grond van een vóór 5 september 2018:
   1. ingediende melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer of de Wet milieubeheer;
   2. verleende vergunning op basis van de Hinderwet;
   3. verleende omgevingsvergunning beperkte milieutoets;
   4. verleende omgevingsvergunning milieu op basis van artikel 2.1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo); of
   5. verleende vergunning op basis van de Wet milieubeheer.
b. Het verbod onder a geldt niet voor:
   1. het hobbymatig houden van minder dan 10 geiten op een bedrijf of locatie waar geen geiten worden gehouden; of
   2. geitenlammeren met een leeftijd tot 30 dagen die gehouden worden op de geitenhouderij waar ze geboren zijn.
c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a nadat het moratorium voor geitenhouderij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden.

7.3 Afwijken van inrichtingsplannen

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikel 8.1 Overige zone - inrichtingsplan voor het anders uitvoeren van een inrichtingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
b. Met een omgevingsvergunning kan worden bepaald dat het verbod als bedoeld in de artikel 8.1 Overige zone - inrichtingsplan pas geldt na een langere periode dan 1 respectievelijk 2 jaar als daar genoemd indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Overige zone - inrichtingsplan

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan' het volgende:

a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan, en de gronden duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden conform Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting.
c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

8.2 Overige zone - komgebied

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

a Vergunningsplicht komgebied

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in gronden met de aanduiding 'overige zone - komgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

1. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
2. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
3. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van gronden;
4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
6. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

b Uitzonderingen komgebied

Het verbod onder a geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

1. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
3. binnen bouwvlakken;
4. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. die de uitvoering betreffen van een voorgeschreven inrichtingsplan.

c Toelaatbaarheid komgebied

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering

van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.

2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.

8.3 Overige zone - primair agrarisch gebied

Binnen deze zone zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.

8.4 Overige zone - voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek' is uitsluitend toegestaan indien er uit bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit naar het oordeel van het bevoegd gezag geschikt is voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

Artikel 9 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen

9.1 Afwijkingen

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende grondenmilieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld
d. de landschappelijke en natuurwaarden
e. de verkeersveiligheid
f. de woonsituatie

kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 25% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat de inhoud van woningen na deze afwijking niet meer mag bedragen dan 1.000 m3.
b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit of andere verkeerskundige redenen daartoe aanleiding geven; hierbij geldt dat de grens van de weg slechts over een ondergeschikte lengte mag opschuiven, waarbij de maximale overschrijding 15 m bedraagt;
c. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, wordt vergroot:
    1. voor kunstwerken die geen gebouw zijn tot niet meer dan 15 m;
    2. voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. voor overige bouwwerken die geen gebouw zijn tot niet meer dan 10 m;
f. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd tot maximaal 2 m, mits de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast;
g. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
h. de regels voor de minimale afstand van gebouwen tot de weg, mits het bepaalde in de Wet geluidhinder in acht wordt genomen.

9.2 Uitzonderingen

Het bevoegd gezag kan niet afwijken als bedoeld in artikel 8.1 voor:

a. recreatiewoningen
b. verkooppunten voor motorbrandstoffen

Artikel 10 Wijzigingsregels

10.1 Wijziging actualisering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor de actualisering van de in het plan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaires, publicaties, instanties en dergelijke, als het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden met het oog op de verwijzing leidt en als de actualisering geen inhoudelijke beleidswijziging betreft.

10.2 Wijziging vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' van vorm te veranderen mits:

a. de oppervlakte van het te wijzigen bouwvlak niet wijzigt;
b. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
c. het bouwvlak goed en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast met inheemse beplanting;
d. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt.

10.3 Wijziging vergroting agrarisch bouwvlak

10.3.1 Vergroting agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een bouwvlak van een agrarisch bedrijf binnen de bestemming ' Agrarisch met waarden - Landschap' te vergroten tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha mits:

a. de noodzaak ervan is aangetoond aan de hand van een ondernemersplan, in welk kader burgemeester en wethouders advies inwinnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
b. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
c. het bouwvlak goed en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast met inheemse beplanting;
d. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt;
e. er geen sprake is van de vestiging van, de uitbreiding van, de omschakeling naar en/of een toename van de oppervlakte dierenverblijf van geitenhouderijen.

10.3.2 Vergroting agrarisch bouwvlak tot 2 ha

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om onder de in artikel 9.3.1 genoemde voorwaarden een bouwvlak van een agrarisch bedrijf binnen de bestemming ' Agrarisch met waarden - Landschap' te vergroten tot een maximale oppervlakte van 2 ha onder de volgende aanvullende voorwaarden:

a. er is sprake van een teeltbedrijf/vollegrondsteeltbedrijf.

10.3.3 Vergroting agrarisch bouwvlak tot 2,5 ha

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om onder de in artikel 9.3.1 genoemde voorwaarden een bouwvlak van een agrarisch bedrijf binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te vergroten tot een maximale oppervlakte van 2,5 ha onder de volgende aanvullende voorwaarden:

a. het agrarisch bedrijf is gelegen in de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied'.

10.4 Wijziging omschakeling naar veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' voor de uitoefening van een veehouderij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' toe te kennen, in combinatie met het opnemen van een veetype mits:

a. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
b. sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
c. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt;
d. de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 1,5 ha bedraagt, waarvan minimaal 10% moet bestaan uit een goede landschappelijke inpassing met inheemse beplanting;
e. als sprake is van een groter bestaand bouwvlak dan 1,5 ha, het bouwvlak, inclusief de minimaal vereiste 10% landschappelijke inpassing, moet worden teruggebracht tot maximaal 1,5 ha;
f. is geborgd dat ter plaatse alleen een zorgvuldige veehouderij is toegestaan;
g. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving. Het betreft hier onder andere bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden, verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid;
h. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
i. de toelichting een verantwoording bevat dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
j. er geen sprake is van een diersoort of bedrijfsvorm die eerder is beëindigd in het kader van de beëindigingsregelingen RBV, VIV, BIV, SUN of de 'uitzonderingsregeling stoppende veehouderij' als bedoeld in artikel 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
k. er geen sprake is van de omschakeling naar een geitenhouderij.

10.5 Wijziging omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' voor de vestiging van een paardenhouderij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' toe te kennen, in combinatie met het opnemen van een veetype mits:

a. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
b. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt;
c. de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 1,5 ha bedraagt, waarvan minimaal 10% moet bestaan uit een goede landschappelijke inpassing met inheemse beplanting;
d. als sprake is van een groter bestaand bouwvlak dan 1,5 ha, het bouwvlak, inclusief de minimaal vereiste 10% landschappelijke inpassing, moet worden teruggebracht tot maximaal 1,5 ha;

10.6 Wijziging omschakeling naar overig agrarisch bedrijf

urgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig agrarisch bedrijf' toe te kennen, mits:

a. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
b. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt;
c. de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 1,5 ha bedraagt, waarvan minimaal 10% moet bestaan uit een goede landschappelijke inpassing met inheemse beplanting;
d. als sprake is van een groter bestaand bouwvlak dan 1,5 ha, het bouwvlak, inclusief de minimaal vereiste 10% landschappelijke inpassing, moet worden teruggebracht tot maximaal 1,5 ha;

10.7 Wijziging omschakeling naar bedrijfsmatige activiteiten

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf" voor het omschakelen naar een (andersoortige) bedrijvigheid of functie, mits:

a. de in voorkomend geval uitgeoefende agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
b. er wordt voldaan aan het bepaalde in bijlage 2 Mogelijkheden functieverandering agrarische bedrijven;
c. er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf behorende tot milieucategorie 3 of hoger, met dien verstande dat bij een agrarisch verwant bedrijf en een agrarisch-technisch hulpbedrijf de milieucategorie maximaal 3 mag zijn;
e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
f. bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto- en nettoruimtebeslag bevordert;
h. buitenopslag uitsluitend plaatsvindt voor de toegestane functie;
i. geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het betreft de verkoop van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
j. het aantal bedrijfswoningen na de wijziging niet meer bedraagt dan het aantal agrarische bedrijfswoningen dat op basis van dit bestemmingsplan is toegestaan vóór de functiewijziging;
k. de inhoud van een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 750 m3 dan wel de bestaande grotere inhoud;
l. alle gebouwen voor de te wijzigen functie worden gesloopt, met uitzondering van
    1. de eventueel aanwezige bedrijfswoning(en) inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en maximaal 100 m² vrijstaande bijgebouwen per bedrijfswoning;
    2. maximaal 1.000 m² aan al dan niet te herbouwen bedrijfsgebouwen dan wel, uitsluitend als het betreft een agrarisch-technisch hulpbedrijf, 5.000 m²;
m. het bestemmingsvlak goed en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast met inheemse beplanting;
n. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt;
o. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
p. als sprake is van een groter bestaand bouwvlak dan 0,5 ha, het bestemmingsvlak moet worden teruggebracht tot maximaal 0,5 ha dan wel, indien sprake is van een agrarisch-technisch hulpbedrijf buiten de groenblauwe mantel, 1,5 ha.

10.8 Wijziging omschakeling naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor de omschakeling van agrarische bedrijvigheid naar wonen, mits:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
b. voor zover het agrarische bedrijven betreft die zijn gelegen binnen de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' is aangetoond dat voortgezet agrarisch gebruik van het agrarische bedrijf op de betreffende locatie niet reëel is;
c. er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
d. het aantal woningen na de wijziging niet meer bedraagt dan 1, dan wel het aantal agrarische bedrijfswoningen dat op basis van dit bestemmingsplan is toegestaan vóór de functiewijziging;
e. alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van
    1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
    2. de eventueel aanwezige bedrijfswoning(en) inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en maximaal 100 m² vrijstaande bijgebouwen per bedrijfswoning;
    3. niet-overtollige bebouwing met een maximum van 1.000 m² aan al dan niet te herbouwen bedrijfsgebouwen;
f. de inhoud van de woningen niet meer bedraagt dan 750 m3 dan wel de bestaande grotere inhoud;
g. het bestemmingsvlak dan wel de bestemmingsvlakken 'Wonen' wordt/worden teruggebracht tot een omvang die passend is voor een bestemming 'Wonen';

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan "Weisestraat 19 Lithoijen - 2022".