

BESTEMMINGPSLAN

St. Jansstraat 1 Neerlangel - 2022

Toelichting



Bestemmingsplan St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022

ontwerp

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Invulling plangebied	7
2.3	Bestaande nevenactiviteit	9
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Beoogde invulling plangebied	10
3.3	Beoogde landschappelijke inpassing	12
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	14
4.1	Wettelijk kader	14
4.2	Rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	26
5.1	Landschap	26
5.2	Natuur	29
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	31
5.4	Mobiliteit en parkeren	34
5.5	Water	36
5.6	Defensie	38
5.7	Milieuaspecten	39
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	55
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	57
6.1	Algemeen	57
6.2	Regels	57
Hoofdstuk 7	Handhaving	59
7.1	Beleidskader	59
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	59
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	60
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	61
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
9.1	Omgevingsdialoog	62
9.2	Vooroverleg	62
9.3	Inspraak	63
9.4	Zienswijzen	63

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan

St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie St. Jansstraat 1 te Neerlangel, gemeente Oss, hierna plangebied genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap' met onder andere een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Ter plaatse is sprake van een akkerbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning, een cultuurhistorisch waardevolle boerderij welke in de huidige situatie niet meer wordt bewoond en een oude varkensstal. Ter plaatse wordt een akkerbouwbedrijf gevoerd met een kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij als nevenactiviteit binnen de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Beoogd wordt om de cultuurhistorisch waardevolle boerderij te renoveren en om hier weer een woonfunctie aan toe te kennen in de vorm van plattelandswoning, waarbij tevens de in pandige ambachtelijke bierbrouwerij zal worden uitgebreid. Tevens wordt beoogd een terras te realiseren voor kleinschalige horeca, waar het ter plaatse gebrouwen bier geschonken kan worden. Tot slot wordt beoogd de voormalige varkensstal eveneens te renoveren en daarmee te herontwikkelen naar een drietal recreatiewoningen. Het voorste gedeelte van de voormalige varkensstal, niet zijnde cultuurhistorisch waardevol, zal worden gesloopt.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Om deze herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie C, nummer 1091, nummer 1092 en nummer 401 (gedeeltelijk). Het plangebied omvat enkel het vigerende agrarische bouwvlak. Het plangebied kent hiermee een oppervlakte van circa 11.850 m². De overige gronden van het perceel 401 zullen geen wijzigingen ondergaan en vallen daarmee dan ook niet binnen het plangebied. Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is hierbij weergegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 1: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'St. Jansstraat 1 Neerlangel' geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij weergegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

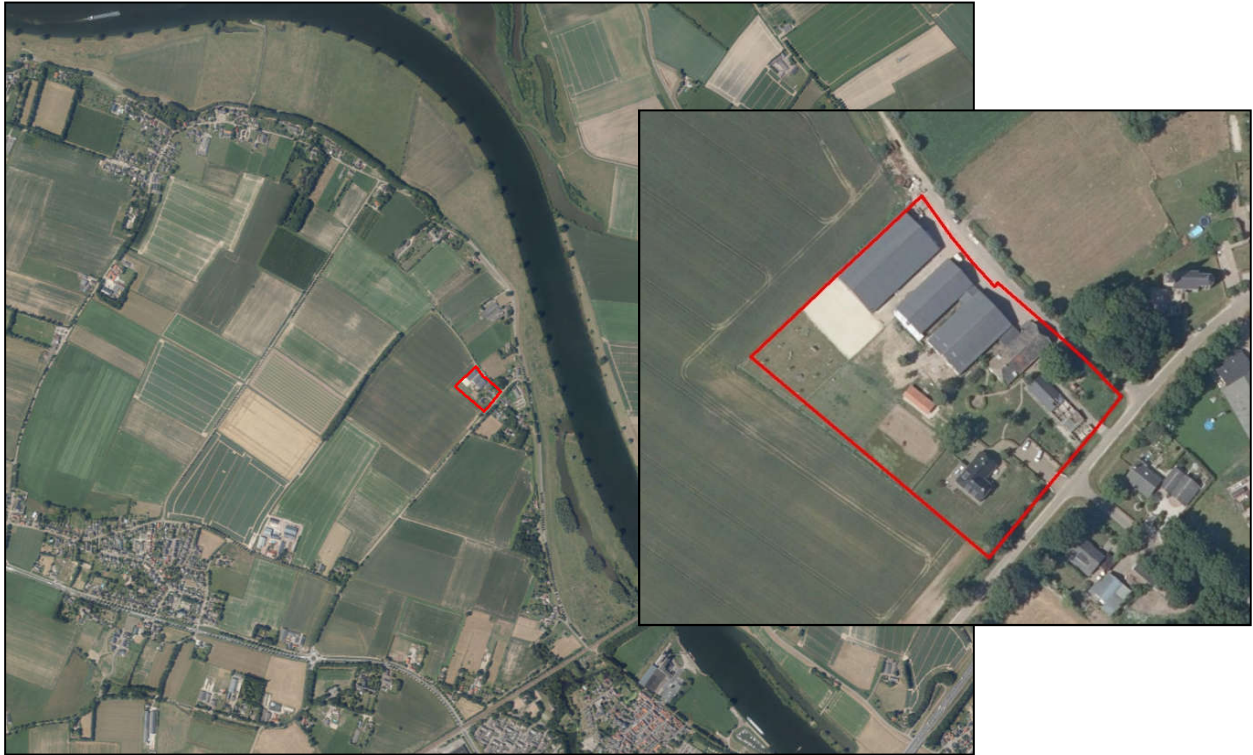
Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap' en kent tevens gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog'. Het plangebied kent tevens een 'bouwvlak', de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperking veehouderij', 'overige zone – dijkzone woningen' (gedeeltelijk) en 'overige zone – oeverwal'. Ter plaatse wordt derhalve de uitoefening van een agrarisch bedrijf met daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan, het wonen binnen een bedrijfswoning en het behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen. In de regels is tevens verankerd dat ter plaatse van het plangebied over een oppervlakte van maximaal 75 m² een ambachtelijke bierbrouwerij is toegestaan.

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ligging plangebied

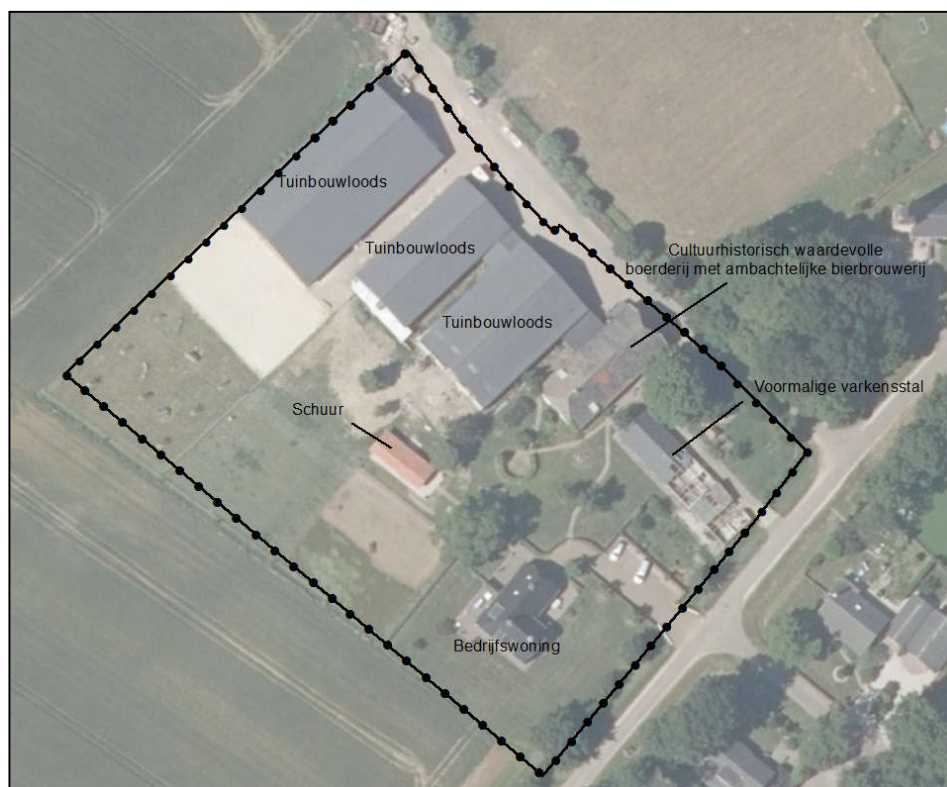
Het plangebied is gelegen in Neerlangel. De kern Neerlangel is gelegen tussen de kernen Ravenstein en Demen, in het buitengebied van de gemeente Oss. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving hiervan. Hier plangebied is rood omkaderd.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Invulling plangebied

Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een akkerbouwbedrijf met aardappels, suikerbieten en overige wortel- en knolgewassen. Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning, een drietal tuinbouwloodsen, een schuur, de voormalige bedrijfswoning in de vorm van cultuurhistorisch waardevolle boerderij en een voormalige varkensstal. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij is in het verleden altijd in gebruik geweest als zijnde bedrijfswoning. In de huidige situatie is sprake van een kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij in een gedeelte van deze boerderij. Navolgend is op luchtfoto de invulling van het plangebied nader toegelicht.



Figuur 4: Invulling plangebied in de huidige situatie

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 5: Foto's huidige situatie plangebied (1)



Figuur 6: Foto's huidige situatie plangebied (2)

2.3 Bestaande nevenactiviteit

Binnen de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij is in de huidige situatie reeds sprake van een kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij als nevenactiviteit naast de agrarische hoofdtak. De brouwerij zelf kent een oppervlakte van 35 m², met daarnaast nog opslagruimte van eveneens circa 35 m².

Momenteel is er een brouwerij ingericht met een 100 liter brouwinstallatie. Een aantal keren per maand worden 'batches' van 100 liter gebrouwen in de vorm van licht blond tot zwaardere bieren die een ruime tijd op houten vaten worden gerijpt. Hiervoor is dan ook de opslag noodzakelijk.

Gewerkt wordt veelal met producten uit de streek, zonder toevoeging van geur-, kleur- en smaakstoffen. Tijdens het verwarmen komt enige geuremissie vrij, gedurende een proces van circa 4 uur. Dit wordt in de huidige situatie via mechanische ventilatie naar buiten gebracht.

De huidige afzet is voornamelijk via horeca, slijterijen en supermarkten. Er is geen sprake van verkoop aan huis.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

Beoogd wordt om het huidige akkerbouwbedrijf ter plaatse van het plangebied te behouden. De tuinbouwloodsen en de bedrijfswoning blijven dan ook in de huidige staat behouden. De huidige kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt uitgebreid, waarbij tevens gebruik gemaakt kan worden van kleinschalige, routegebonden, horeca op een nieuw te realiseren terras ter plaatse. Beoogd wordt om hier ook het ter plaatse gebrouwen bier te mogen schenken. In de boerderij wordt tevens een plattelandswoning toegekend ten behoeve van het herstel, behoud en duurzaam onderhoud van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Ook aan de vroegere varkensstal wordt weer een duurzame functie toegekend in de vorm van een drietal recreatiewoningen. Geen nieuwbouw wordt beoogd, maar een passende, duurzame herbestemming wordt toegekend aan de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot gevolg middels het toekennen van duurzame functies voor het herstel, behoud en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

3.2 Beoogde invulling plangebied

3.2.1 Inleiding

Op navolgende figuur is de beoogde functionele invulling van het plangebied weergegeven, geprojecteerd op luchtfoto. De oppervlaktes van de beoogde nevenactiviteiten zijn weergegeven op de schets. De overige functies blijven als hoofdtak behouden en ondervinden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen wijzigingen.



Figuur 7: Beoogde invulling plangebied na herontwikkeling

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wijzigen dan ook de navolgende onderdelen binnen het plangebied:

- Toekenning plattelandswoning binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Vergroten ambachtelijke bierbrouwerij van maximaal 75 m² tot maximaal 165 m²;
- Toevoegen terras van maximaal 150 m²;
- Toekennen recreatiewoningen met een oppervlakte van in totaal maximaal 185 m².

Genoemde oppervlakten zijn opgenomen op de verbeelding dan wel in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Hiermee is dan ook vastgelegd dat ter plaatse van het plangebied wordt voorzien in maximaal 500 m² aan nevenactiviteiten naast het agrarisch bedrijf ter plaatse. Binnen een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van circa 11.850 m² kan worden gesteld dat de oppervlakte aan nevenactiviteiten past bij de agrarische bedrijfsvoering.

3.2.2 Plattelandswoning

De cultuurhistorisch waardevolle boerderij is in het verleden altijd in gebruik geweest als bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf ter plaatse. Door het hergebruik als plattelandswoning wordt het cultuurhistorisch waardevolle gebouw behouden en wordt deze geheel gerenoveerd. Omdat er op het bedrijf geen noodzaak is voor een tweede bedrijfswoning, wordt deze bestemd naar 'plattelandswoning'. Eigenaar van de bierbrouwerij zal woonachtig zijn in de plattelandswoning, waarmee wel een daadwerkelijke binding is tussen woning en nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf. De toekenning van deze woonfunctie is gericht op het behoud en herstel van het gebouw. Een restauratie- en renovatieplan is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

3.2.3 Bierbrouwerij met terras

Het plan is gericht op de ontwikkeling en exploitatie van een brouwerij met proeflokaal en terras, waar zowel brouwerijbezoekers als passanten gebruik van kunnen maken. In de toekomst blijft ook de historie van de omgeving van groot belang, net als in de huidige situatie. Ingespeeld wordt op de historie van het dorp Neerlangel, waarbij voornamelijk de eeuwenoude Sint Janskerk een belangrijke rol speelt.

De in totaal 165 m² ten behoeve van de bierbrouwerij zal bestaan uit 40 m² brouwerij, 80 m² proeflokaal, 10 m² sanitair, 25 m² keuken en 10 m² overig. In het proeflokaal kan men na een rondleiding de 'batches' proeven. Rondleidingen worden maximaal tweemaal per week beoogd. Buiten wordt een terras beoogd à 150 m². Zowel in het proeflokaal als op het terras kunnen zowel drankjes als hapjes worden genuttigd. De drankjes zijn voornamelijk afkomstig uit eigen brouwerij. Voor de bereiding van de hapjes wordt eveneens gebruik gemaakt van lokale producten van lokale slagers, bakkers, groentetelers, etc.

De (spoel)keuken wordt voorzien van vetafscheider en afzuiginstallatie.

Op het terras zal geen noemenswaardige muziek worden gedraaid, enkel achtergrondmuziek. Het terras zal ook een beperkte openingstijd kennen, tot maximaal 23:00uur. Het terras zal een oppervlakte hebben van 150 m², waarmee in totaal circa 50 gasten op het terras kunnen.

3.2.4 Productieproces brouwerij

Voor de bierbrouwerij wordt een grotere brouwinstallatie aangeschaft, waarmee 4/6 'batches' per maand gebrouwen kunnen worden, met in totaal maximaal 10 hectoliter bier per maand. De nieuwe installatie (met een totale inhoud van 300 liter) zal uitgerust zijn met een zogenoemde 'condensor', welke ervoor zorgt dat de geur gevormd door waterdamp door het riool kan worden afgevoerd. Nadere informatie over de nieuwe installatie is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Het gros van de grondstoffen zal in eerste instantie ingekocht worden, welke eenmaal per maand worden aangevoerd. Uiteindelijk wordt beoogd alle grondstoffen zelf te telen op het agrarisch bedrijf. Alle afvalstoffen worden reeds hergebruikt binnen het agrarisch bedrijf. Het bierborstel onder anderen wordt gevoerd aan de dieren. Ook in de beoogde situatie blijft alles zo veel als mogelijk binnen het agrarisch bedrijf.

Het gebrouwen bier zal verkocht worden bij de brouwerij zelf op het terras en voor het overige via lokale verkooppunten.

3.2.5 Recreatiewoningen

Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle schuur te renoveren, waarin een drietal recreatiewoningen wordt gerealiseerd. Hiermee wordt een passende duurzame herbestemming gegeven aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het voorste gedeelte van de voormalige varkensstal, niet zijnde cultuurhistorisch waardevol, komt daarbij te vervallen.

3.3 Beoogde landschappelijke inpassing

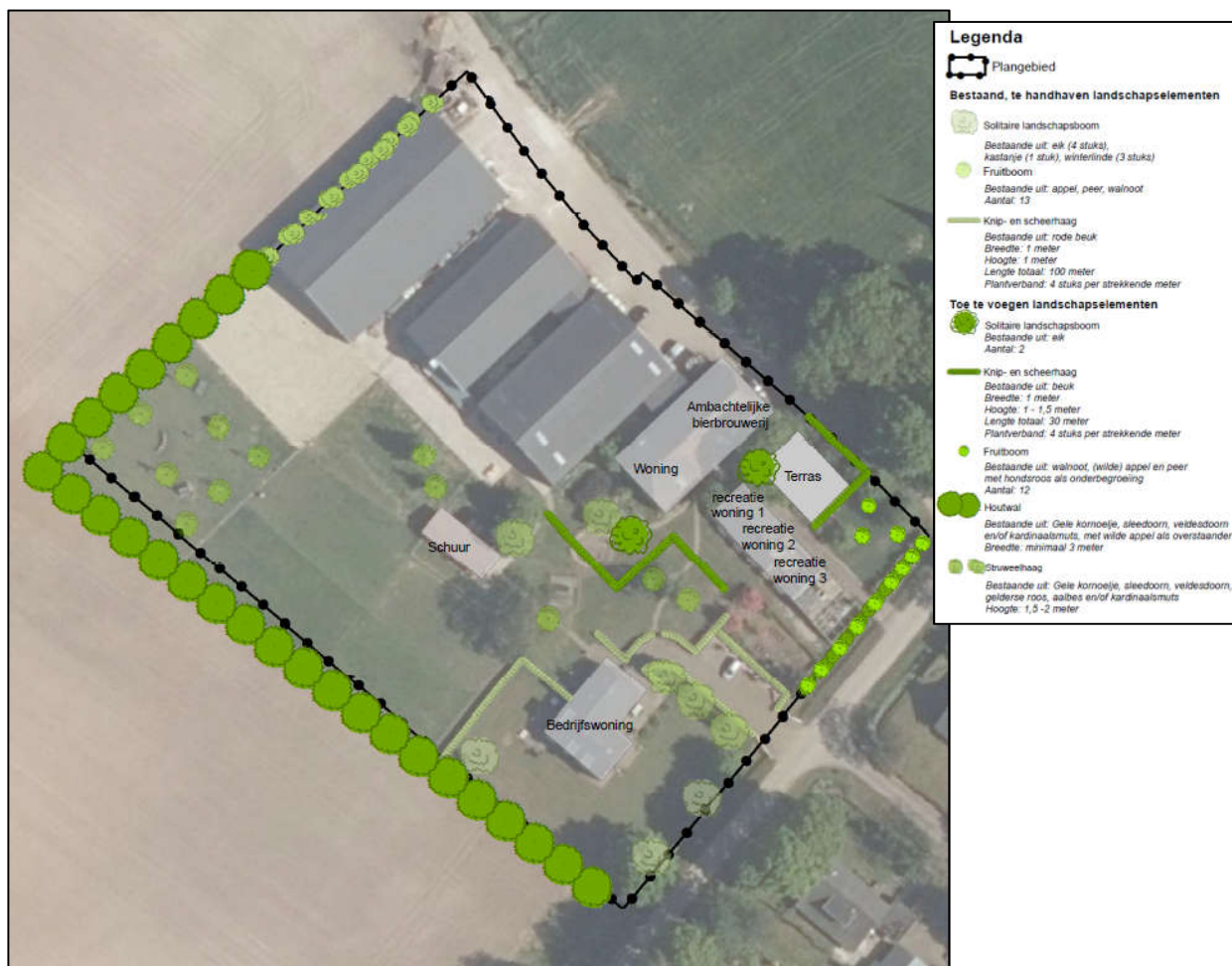
Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast. Niettemin wordt het plangebied verder ingepast met streekeigen beplanting. Ingespeeld wordt op de ligging van het plangebied aan de rand van Neerlangel, op de oeverwal van de Maas. De dichtheid en kleinschaligheid staat hierbij centraal. Het plangebied is wel vrij groot en zal dan ook verder worden ingepast, gericht op het verder verdichten van het beeld dat van buitenaf ontstaat. Sprake zal zijn van een groene begrenzing van het gehele plangebied, wat ervoor zorgt dat het beeld als onderdeel van de oeverwal wordt verstevigd.

De noordwest- en zuidwestzijde van het plangebied is voor een deel al ingeplant. Deze rand wordt verstevigd en aangevuld met boom- en struikvormers waarmee een groene rand van 3 meter breed ontstaat. Deze houtwal zal bestaan uit onder anderen Gele kornoelje, sleedoorn, veldesdoorn, Gelderse roos, aalbes en/of kardinaalsmuts als onderbegroeiing, met wilde appel als overstaander. Direct tegen de (fundering van de) noordelijke veldschuur aan zal de houtwal niet eenvoudig groeien. Tevens ter bescherming van deze fundering en het onderhoud van de ter plaatse aanwezige zonnepanelen, zal de houtwal hier dan ook niet worden doorgetrokken. De mogelijkheid bestaat om ter plaatse enkele struikvormers toe te voegen.

De bestaande beplanting rondom de bedrijfswoning blijft behouden, met tevens het behoud van de oprit naar de bedrijfswoning voor privédoeleinden. Tussen de bedrijfswoning en plattelandswoning wordt een knip- en scheerhaag beoogd om daarmee het privégedeelte afgeschermd te houden tot de overige functies binnen het plangebied. De voorzijde van het plangebied zal worden voorzien van een aantal fruitbomen (wilde appel), met hondsroos als onderbegroeiing. Hiermee ontstaat een duidelijke scheiding tot de straat en tegenovergelegen locaties. De huidige inrit ter plaatse kan komen te vervallen en zal dan ook worden voorzien van voornoemde beplanting. In het oosten van het plangebied zal een hoogstamfruitboomgaard worden aangeplant, voorzien van gras. Tevens wordt een tweetal eikenbomen toegevoegd.

Met de beoogde landschappelijke inpassing wordt daarmee ingespeeld op het authentieke boeren erf.

Op navolgende figuur is indicatief de beoogde landschappelijke inpassing na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 8: Beoogde inpassing plangebied na herontwikkeling

Dit beplantingsplan is tevens op schaal als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Het erf met de huidige en beoogde landschappelijke inpassing op de oeverwal leent zich voor soorten zoals de steenuil, kerkuil en vleermuizen. Binnen het plangebied is dan ook reeds een aantal uilenkasten en vleermuiskasten opgehangen. Deze blijven met de beoogde herontwikkeling gehouden.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

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

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur.

Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

4.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten

houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’. Ook de realisatie van een recreatieve en toeristische neventak wordt niet gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’. De beoogde herontwikkeling wordt niet gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’ en is daarmee dan ook niet ‘ladderplichtig’.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijkswaardwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

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

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijkswaardwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking

van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te 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.

De beoogde herontwikkeling is zodanig kleinschalig dat deze geen effect heeft op de doelstellingen uit de NOVI.

4.2.2 Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. De Wet plattelandswoningen regelt dat:

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming en niet langer het feitelijk gebruik;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee het beschermingsniveau ten opzichte van het agrarische bedrijf wordt bepaald. Bewoning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse opererende agrarische bedrijf, wordt toegestaan.

De Wet plattelandswoningen voegt een nieuw artikel 1.1a toe aan de Wabo: *“Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.”* De plattelandswoning wordt daarmee gelijkgesteld aan de bedrijfswoning. Het beschermingsniveau van de plattelandswoning ligt daarmee gelijk aan die van een bedrijfswoning.

Ook is aan artikel 2.14 van de Wabo een lid toegevoegd, overeenkomstig artikel 1.1a. Daarbij zijn artikel 1 Wet geluidhinder, artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij en artikel 11.1 eerste lid Wet milieubeheer aangevuld dan wel gewijzigd, waaruit eveneens blijkt dat de plattelandswoning gelijk wordt gesteld aan een bedrijfswoning.

Plattelandswoningen zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die eveneens door derden (burgers) mogen worden bewoond. De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk dat een voormalige agrarische bedrijfswoning bewoond mag worden door iemand die geen functionele binding heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Personen die geen functionele relatie hebben met het agrarisch bedrijf kunnen ook burgers zijn die nog nooit een functionele relatie hebben gehad met het agrarisch bedrijf. De wet regelt dat deze woningen in mindere mate worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Tegen hinder afkomstig van omliggende bedrijven wordt de plattelandswoning wel beschermd, op de zelfde wijze als ware het een bedrijfswoning. Om deze vorm van burgerbewoning toe te staan dient het bevoegde gezag deze woningen wel specifiek aan te wijzen als plattelandswoning in het ruimtelijke plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen is reeds een aantal uitspraken gedaan door de Raad van State, waarbij de wet nader onder de loep is genomen, wat dan ook heeft geleid tot jurisprudentie. De algehele lijn van de jurisprudentie is dat de toekenning van een plattelandswoning mogelijk is, mits voldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van de toekenning van een plattelandswoning. Uit gedegen onderzoek moet blijken dat de toekenning geen belemmeringen met zich meebrengt en dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoogd wordt aan de voormalige agrarische bedrijfswoning in de cultuurhistorische boerderij binnen het plangebied de aanduiding ‘plattelandswoning’ toe te kennen. Eigenaar van deze woning heeft zijdelings wel binding met het agrarisch bedrijf ter plaatse maar houdt zich voornamelijk bezig met de ambachtelijke bierbrouwerij ter plaatse. Beoogd wordt om deze woning om te zetten naar plattelandswoning waarmee bewoning door derden tevens mogelijk wordt gemaakt. Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, wat blijkt uit onderhavige toelichting. De toekenning van de plattelandswoning leidt tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse, door het behoud, herstel en duurzame onderhoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

4.3 Provinciaal beleid

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

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen.

De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:

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

In dit plan wordt een horecafunctie en recreatieve functie toegekend als nevenfuncties naast het bestaande akkerbouwbedrijf. Tevens wordt een plattelandswoning toegekend in de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Het initiatief draagt kleinschalig bij aan een concurrerende, duurzame economie.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Inleiding

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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

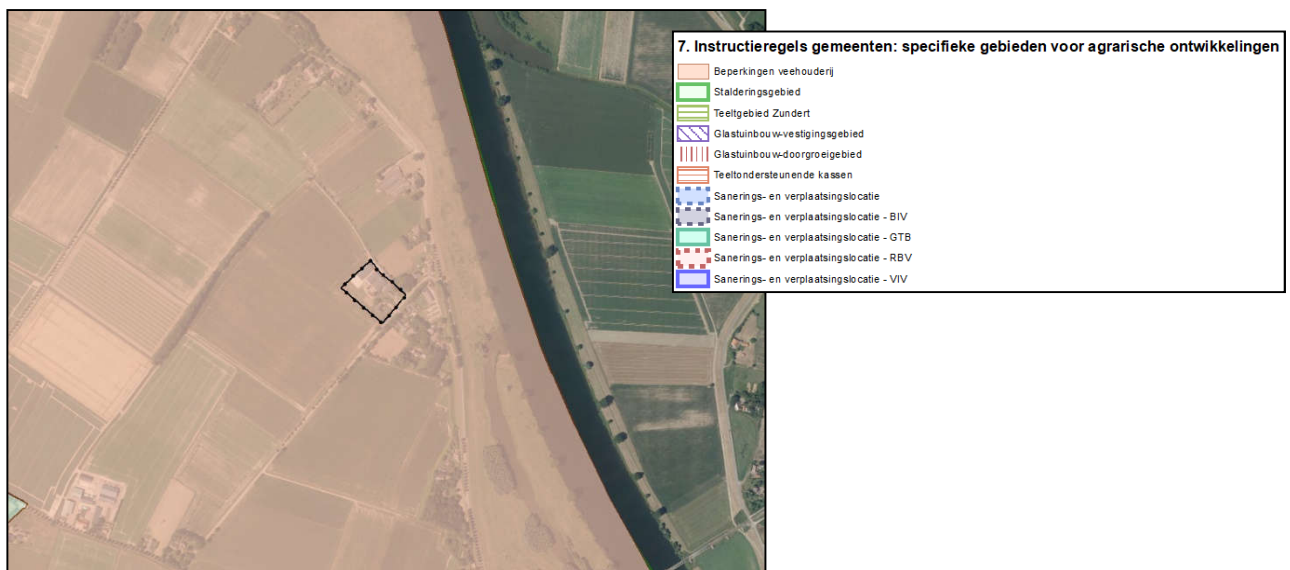
In april 2022 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die in werking treedt als de Omgevingswet in werking treedt. Wij hebben voor dit initiatief de wijzigingen van de Interim omgevingsverordening doorgenomen en geconstateerd dat het toetsingskader hetzelfde is gebleven.

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de Interim omgevingsverordening waarop de ligging van het plangebied met de zwarte bolletjeslijn is aangeduid op de relevante kaarten.



Figuur 9: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels worden gegeven over het wonen binnen het landelijk gebied.



Figuur 10: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' (op bovenstaande kaart niet zichtbaar) en 'Beperkingen veehouderij'.

Het plangebied kent geen andere specifieke aanduidingen in de Interim omgevingsverordening.

Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Als een veehouderij binnen Beperkingen veehouderij ligt, gelden er afwijkende regels. Uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten binnen dit gebied. De beoogde herontwikkeling ziet niet toe op de uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een veehouderij.

De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Beperkingen veehouderij'.

Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Artikel 3.69 sub b geeft een uitzondering op het verbod op nieuwvestiging voor de vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt weer een woonfunctie toegekend in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan St. Jansstraat 1 te Neerlangel in de vorm van plattelandswoning. Daartoe zal de boerderij worden hersteld en duurzaam behouden en onderhouden. Een restauratie- en renovatieplan is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat de beoogde herontwikkeling een aanzienlijke kwaliteitsverbetering levert ten aanzien van de cultuurhistorische waarden en dat daarmee de beoogde herontwikkeling dient ten behoeve van het herstel en duurzaam behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden. Dit is tevens nog nader toegelicht in paragraaf 5.3.4 van deze toelichting. De beoogde herontwikkeling past daarmee binnen de regels voor wonen binnen het Landelijk gebied.

Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Artikel 3.71 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan binnen het Landelijk gebied regels moet stellen aan bestaande niet-agrarische functies. Bestaande planologische activiteiten dienen te worden vastgelegd. Een redelijke uitbreiding is toegestaan op grond van sub c., mits dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
3. Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.

Naast de agrarische hoofdactiviteit wordt reeds 75 m² aan ambachtelijke bierbrouwerij toegestaan binnen het plangebied. Beoogd wordt om dit uit te breiden tot maximaal 165 m². Deze activiteit zal een nevenfunctie naast de agrarische bedrijfsvoering blijven. Met het uitbreiden en daarmee vastleggen van deze activiteit wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit. Door hergebruik van de voormalige agrarische bebouwing wordt namelijk leegstand en verloedering voorkomen. Ingezet wordt op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, waarbij een invulling wordt gegeven aan de impulsen voor toerisme en recreatie als nevenactiviteit. De functie is passend binnen de in de gemeentelijke structuurvisie aangegeven visie op de bebouwingsconcentratie. In paragraaf 4.4.2 wordt nader ingegaan op de gemeentelijke structuurvisie.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Conform artikel 3.73 kan binnen het Landelijk gebied onder voorwaarden een niet-agrarische functie worden toegekend binnen een bestaand bouwperceel. De vestiging van de functie dient te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Aangegeven dient ook te worden hoe wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit. Er mag geen sprake zijn van splitsing van het bouwperceel. Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en er mag geen sprake zijn van een kantoor met baliefunctie, lawaaisporten of mestbewerking.

Met de uitbreiding van de ambachtelijke bierbrouwerij, wordt tevens een kleinschalig terras beoogd, binnen het bestaand bouwperceel. Het terras zal een oppervlakte kennen van maximaal 150 m²,

waarmee de kleinschaligheid wordt geborgd. Er zal geen sprake zijn van splitsing van het bouwperceel, daar de horeca slechts als nevenactiviteit zal dienen binnen het bestaand agrarisch bouwvlak. Ingespeeld wordt op de recreatieve omgeving, waarbij onder anderen de fietsende voorbijganger op het terras kan landen voor bijvoorbeeld een eigen gebrouwen biertje en een hapje van producten afkomstig uit de omgeving. De beoogde kleinschalige horecatak als nevenactiviteit naast het bestaande, te behouden, agrarisch bedrijf is een passende ontwikkeling binnen het Landelijk gebied.

Artikel 3.75 Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening

In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 conform artikel 3.75, tweede lid dat het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd en dat permanente bewoning wordt uitgesloten. Met de beoogde herontwikkeling wordt aan de voormalige varkensstal, zijnde cultuurhistorisch waardevol, een passende herbestemming gegeven in de vorm van een drietal recreatiewoningen. In de regels is verankerd dat de woningen niet permanent mogen worden bewoond. De woningen worden bedrijfsmatig beheerd, weliswaar als zijnde nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

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

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

Onderhavig initiatief is zodanig kleinschalig dat deze niet direct bijdraagt aan de doelstellingen zoals gesteld in de structuurvisie.

4.4.2 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

4.4.2.1 Inleiding

De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de 'Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015'. Het plangebied van deze structuurvisie is het totale buitengebied van de gemeente Oss, met uitzondering van motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid

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

De bovenstaande doelstellingen worden doorvertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype.

De gemeente maakt onderscheid tussen:

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

Per landschapstype is een gebiedsbeschrijving, een ruimtelijke en een functionele visie opgenomen. Naast de visies per landschapstype zijn er ook ontwikkelingsvisies opgesteld per bebouwconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven, evenals een visie over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties. De gemeente beschrijft in de visie in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast wordt aangegeven welke andere functies eventueel mogelijk zijn. Uitgangspunt is nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. In hoofdlijn zijn de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied beperkt tot drie mogelijkheden: in de vorm van een stedelijke ontwikkeling binnen zoekgebied verstedelijking, in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking.

4.4.4.2 Bebouwingsconcentratie 'Neerlangel-Ravenstein'

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Neerlangel-Ravenstein'. Deze bebouwingsconcentratie is gelegen op en langs de Maasdijk tussen Neerlangel en Ravenstein. De belangrijkste aanwezige functie is 'wonen' met enkele agrarische bedrijven en een maatschappelijke voorziening. De eerste bebouwing is ontstaan op de oeverwal langs de Maasoever. De oeverwallen vormden hoge, droge plekken die geschikt waren om bebouwing neer te zetten. De verkaveling was gerelateerd aan de rivier en het reliëf. De oorspronkelijke bebouwing was vooral gerelateerd aan de landbouw, met name voor de fruit- en notenteelt op de oeverwallen. De fruitboomgaarden zijn kenmerkend voor oeverwallen. Helaas zijn deze nagenoeg verdwenen. Uniek in Neerlangel is de kerk. De oudste bekende kerk op deze plaats werd in de elfde eeuw gebouwd op een rivierduin. Het turfstenen muurwerk van de toren en een deel van de westmuur van het huidige kerkgebouw vormt het overblijfsel van deze van oorsprong geheel turfstenen kerk. Binnen de bebouwingsconcentratie is sprake van een onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling.

Volgens de gemeentelijke structuurvisie is het belangrijk de waarden van het gebied verder te versterken. Het is een interessant gebied voor bewoners en recreanten. Ook omdat de oeverwal met zijn zichtrelaties naar het komgebied en de meanderende rivier een bijzondere aantrekkingskracht uitoefent op fietsers en wandelaars. Het is belangrijk om de oude fruitgaarden en houtwallen zo veel mogelijk in oorspronkelijke staat te herstellen.

4.4.4.3 Toets initiatief aan structuurvisie

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingezet op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, waarbij een invulling wordt gegeven aan de impulsen voor toerisme en recreatie als nevenactiviteit. De beoogde herontwikkeling heeft een positieve werking op het vitaal buitengebied, met een goed evenwicht tussen alle aanwezige functies. De hoofdactiviteit blijft agrarisch, maar sprake zal tevens zijn van een toeristische neventak in de vorm van recreatiewoningen en een ambachtelijke bierbrouwerij met kleinschalige horecafunctie. Ingespeeld wordt op de fietser en de wandelaar; in de recreant in het algemeen. Genoten kan worden van de cultuurhistorische waarden in het gebied, met in het bijzonder het zicht op de unieke kerk, de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het eigen plangebied. Het plangebied wordt ook verder landschappelijk ingepast, waarbij wordt ingespeeld op de van oudsher typerende fruitgaarden. De beoogde herontwikkeling is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

4.4.3 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 beschermd 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, maar wel in de nabijheid van een monument, zijnde de kerk ten noordoosten van het plangebied. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. Wel is voor de renovatie van het cultuurhistorisch waardevolle pand een bouwhistorische verkenning met waardenstelling en aanbeveling opgesteld. Dit document is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.4.4 Visie Toerisme en Recreatie

In de nota toerisme & recreatie staat de economische ontwikkeling en het behoud van de leefbaarheid centraal. Daarbij wordt met name gericht op de het landelijk gebied in de gemeente Oss en de voormalige gemeente Lith. Binnen de gemeenten wordt onderscheid tussen verschillende zones. Deze zones zijn de Maasrand, het poldergebied, de stad Oss, Herperduin en de stadsrand. Per zone worden de sterke en zwakke punten beschreven, maar ook de onderlinge relatie tussen de verschillende zones.

Door in te zetten op de toeristische en recreatie nevenfunctie naast de reeds bestaande en te behouden agrarische hoofdfunctie, wordt ingespeeld op de visie binnen de Maasrand.

4.4.5 Horeca

In het Integraal Horecabeleidsplan zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken. Ruimtelijk gezien zijn de volgende uitgangspunten uit het horecabeleidsplan van belang:

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

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

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

Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino (n.b. de definities in dit bestemmingsplan kennen een andere categorie-indeling).

Met de beoogde herontwikkeling wordt een kleinschalige horecafunctie als nevenactiviteit beoogd naast het agrarisch bedrijf. Niet tegemoet wordt gekomen aan de uitgangspunten zoals gesteld in het gemeentelijk horecabeleid. De beoogde ontwikkeling is echter kleinschalig van aard en draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied. Deze routegebonden horeca past binnen de recreatieve omgeving.

4.4.6 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is erop gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 3 opgenomen bij de regels.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of

activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 *Nota Landschapsbeleid*

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

In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst.

Het plangebied is gelegen binnen de Oeverwal. De oeverwal is een hogergelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijs op enige afstand van de rivier de Maas. Het karakter van de oeverwal is kleinschalig en halfopen tot besloten. Het verkavelingspatroon op de oeverwal is blokvormig en overwegend regelmatig. Bebouwing (veelal geconcentreerd in kleine kernen en in bebouwingslinten), beplantingselementen (houtwallen, een enkele boomgaard) en grondgebruik (grasland, bouwland) bepalen hier de maat van de ruimte.

Het menselijk handelen is in dit landschapstype duidelijk aanwezig; het is een intensief in cultuur gebracht gebied. Deels is nog de oude percelering van voor 1850 herkenbaar aanwezig. Zo'n 100 jaar geleden was de karakteristiek van de oeverwal uitgesprokener dan nu: het was zeer kleinschalig en besloten, met veel boomgaardjes, houtwallen, boomsingels, akkers en kleine kernen. Op diverse plekken dragen monumentale bomen bij aan het ruimtelijke beeld.

In het Nota landschapsbeleid is aangegeven dat recreatie en toerisme een steeds belangrijker rol zal gaan spelen. Door de vergrijzing en doordat mensen meer vrije tijd hebben zal er meer behoefte zijn aan recreatie in de woonomgeving. Om routegebonden recreatie te versterken zijn routes naar toeristisch aantrekkelijke gebieden wenselijk. Daarnaast zullen mogelijkheden moeten worden geboden voor 'een blokje om'. Ook naar recreatief medegebruik van landbouwgronden, het zogenaamde 'wandelen over boerenland' zal vraag zijn. Er zal volgens de Nota in het buitengebied meer kleinschalige bedrijvigheid komen die gericht is op toerisme en recreatie, zoals bed & breakfast en dergelijke. Ook de verbrede landbouw zoals kamperen bij de boer zal zich verder ontwikkelen. Door de toename van de recreatie zal de vraag naar een aantrekkelijk landschap toenemen.

Door in te zetten op de toeristische en recreatie nevenfunctie naast de reeds bestaande en te behouden agrarische hoofdfunctie, wordt ingespeeld op de visie binnen de oeverwal. De beoogde herontwikkeling past daarmee binnen de gemeentelijke Nota landschapsbeleid.

5.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

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

Toepassingsbereik

De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie.

Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Oss regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

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

Afspraken kwaliteitsverbetering

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

De realisatie van een woonfunctie binnen de cultuurhistorisch waardevolle boerderij valt binnen categorie 1. Een tegenprestatie is daartoe dan ook niet noodzakelijk.

De realisatie van de recreatiewoningen vindt plaats binnen eveneens cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Geen sprake zal zijn van nieuwbouw. Met deze nevenactiviteit wordt een passende herbestemming gegeven aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Sprake zal zijn van een beperkte impact. Deze activiteit kan dan ook worden gezien als een categorie 2-ontwikkeling, waarvoor enkel een landschappelijke inpassing noodzakelijk wordt geacht.

Ook met de uitbreiding van de ambachtelijke bierbrouwerij binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het daarbij behorend terras kan worden gezien als een categorie 2-ontwikkeling, waartoe enkel een landschappelijke inpassing wordt vereist.

Het plangebied is reeds landschappelijk goed ingepast maar zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling nog verder worden ingepast.

Het plangebied ligt aan de rand van Neerlangel, op de oeverwal van de Maas, met aan de oostzijde de oeverwal en de dijk, met bebouwing, kleinschaligheid en menging van functies. De beoogde herontwikkeling sluit goed aan bij de beoogde ontwikkeling in het gebied dat beleidsmatig wordt nagestreefd. Met de beoogde landschappelijke inpassing wordt hierop ingespeeld door de dichtheid en kleinschaligheid centraal te laten staan. De beoogde landschappelijke inpassing is reeds nader toegelicht in hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting.

Door de toekenning van duurzame passende herbestemming binnen de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met het daarbij behorende herstel, behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden, wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Een restauratie- en renovatieplan voor de boerderij is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.2 Natuur

5.2.1 Wet natuurbescherming

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).

Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.2.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuurinclusief bouwen

De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel 'natuurinclusief' te bouwen.

Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen

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

5.2.3 Natuurtoets

5.2.3.1 Inleiding

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

5.2.3.2 Gebiedsbescherming

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS 'gesneuveld' is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming. Hoewel er geen directe relatie lag en ligt tussen een bestemmingsplan en de PAS, is het sneuvelen van de PAS ook voor RO en bestemmingsplannen van belang, met name ook door de aandacht voor stikstof. Tot nu toe werd

als ondergrens waaronder je geen Natuurvergunning nodig had (0,05 Mol/ha) ook in de RO vaak gebruikt om aan te tonen dat stikstof geen probleem was voor de voorgenomen planontwikkeling.

De beoogde herontwikkeling heeft geen nieuwbouw tot gevolg. Een passende herbestemming wordt gegeven aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse. Bovendien is het plangebied gelegen op grote afstand tot Natura 2000-gebieden. Een berekening van de stikstofdepositie op basis van een aanlegfase is dan ook niet aan de orde.

Wel is een AERIUS-berekening gemaakt ten behoeve van de gebruiksfase. Sprake zal zijn van een toename van een drietal recreatiewoningen, met een toename van 2,6 vervoersbewegingen per etmaal per recreatiewoning. Voor de plattelandswoning wordt gerekend met een toename van 7,8 vervoersbewegingen per etmaal. Voor de beoogde horecafunctie is gerekend met een toename van nog eens 6 vervoersbewegingen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een toename van circa 21,6 vervoersbewegingen per etmaal.

De plattelandswoning en de recreatiewoningen mogen in principe nog worden aangesloten op het gasnet, en zijn derhalve in de berekening meegenomen met de nieuwe situatie. Per woning is gerekend met een emissie van 3,59 kg nox/jaar.

Vanuit de bierbrouwerij zal geen sprake zijn van stikstofemissie. Bij het huidige verwarmingsproces wordt wel stikstofoxide uitgestoten, namelijk door het verbranden van aardgas. Met de huidige brouwinstallatie wordt door aardgas te verbranden de installatie voorzien van warmte door het 'maischen' en 'koken'. Echter wordt in de beoogde situatie gekozen voor een elektrische brouwinstallatie, waardoor geen gas meer wordt gebruikt. De daarvoor benodigde elektriciteit wordt volledig opgewekt door de eigen zonnepanelen op de tuinbouwloods in het noorden van het plangebied.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De uitgevoerde AERIUS-berekening is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden.

5.2.3.3 Soortenbescherming

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen gebouwen of landschapselementen verloren. Ter plaatse worden enkel landschapselementen toegevoegd en wordt een passende herbestemming gegeven aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Initiatiefnemer is zelfs voornemens om nestkasten op te hangen aan de achterzijde van de plattelandswoning. De nestkasten zijn bedoeld voor de typische soorten van erven op de oeverwal, zoals de steenuil en kerkuil.

Tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied dient wel te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen. Artikel 1.11 van de Wnb stelt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd om zodoende die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De zorgplicht geldt altijd, en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Gesteld kan dan ook worden dat de beoogde herontwikkeling geen bezwaar is in het kader van flora- en faunawaarden. Een flora- en faunaonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

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

Het gaat om:

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

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen, zoals de Wabo en het Bro.

5.3.2 Archeologiebeleid

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

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
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i> <i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	0 m ² / 30 cm -Mv
<i>Beschermd stadsgezicht</i>	35 m ² / 30 cm -Mv
<i>Historische stads-/dorpskern</i>	50 m ² / 30 cm -Mv
<i>Hoge verwachtingswaarde</i>	100 m ² / 30 cm -Mv
<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i>	1000 m ² / 30 cm -Mv

<i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	<i>5 hectare / 30 cm -Mv</i>
<i>Reeds onderzocht</i>	<i>Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.</i>
<i>Verstoord</i>	<i>Geen onderzoeksplicht</i>

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied gedeeltelijk een hoge 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 100 m².

5.3.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een hoge verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

Toetsing van de plannen

De beoogde herontwikkeling heeft geen bodemroeringen tot gevolg.

Bestemmingsplanregels

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Archeologisch onderzoek is niet aan de orde. De reeds bestaande dubbelbestemming voor archeologische verwachtingswaarde blijft niettemin behouden, waarmee ook eventuele archeologische waarden in de toekomst gewaarborgd blijven.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de

Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2019. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Met de onder het kopje ‘archeologie’ genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korte tijdshalve wordt naar het kopje ‘archeologie: bestemmingsplanregels’ verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorie: waardenbepaling binnen plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In samenwerking met Jos Bertens is door Schamp Bouwkundig Advies een bouwhistorische verkenning gemaakt waaruit een waardestelling voortkomt met daar bij behorende aanbevelingen. Naar aanleiding van de eerste aanbevelingen heeft overleg plaatsgevonden met de gemeentelijke Erfgoedcommissie, waarna de stukken zijn aangevuld. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de uitgevoerde verkenning:

“Conclusie

De boerderij heeft als onderdeel van een historische dorpskern een hoge situationele waarde. Aangezien de hoofdvorm van het gebouw geheel is behouden en de wijzigingen, die in het verleden zijn aangebracht, door bouwsporen in de gevels herkenbaar zijn gebleven, wordt deze waarde nog versterkt. Een minpunt is de reeks bijgebouwen aan de westzijde.

Advies

Daar de bouwsporen in de gevels exact aangeven hoe de situatie in het verleden is geweest, adviseren wij om de hinderlijke wijzigingen uit die tijd conform deze informatie ongedaan te maken. Bouwsporen uit een langer verleden, die te maken hebben met de evolutie van het boerenbedrijf, kunnen worden gehandhaafd. We denken dan aan de twee mestdeuren in de eindgevel en de beide woonhuisvensters in het stalgedeelte aan de westzijde. De bouw van de noodkerk pal naast de boerderij kan hiertoe ook gerekend worden. Een aangepaste voorgevel van dit bijgebouw strekt dan wel tot aanbeveling.”

Deze bouwhistorische verkenning met waardestelling en aanbeveling d.d. 21 maart 2022 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Naar aanleiding van deze verkenning wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied gerestaureerd, waarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ontstaat ter plaatse van het plangebied maar ook in de omgeving hiervan. Door Schamp Bouwkundig Advies is tevens een restauratie- en renovatieplan opgesteld, waarin omschreven is hoe wordt omgegaan met de bestaande, te handhaven maar ook terug te brengen waarden. Het restauratie- en renovatieplan d.d. 21 maart 2022 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg is de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Het plan behelst de toevoeging van een wooneenheid binnen de cultuurhistorisch waardevolle boerderij, een drietal recreatiewoningen en een kleinschalige horecafunctie. Voor de toename motorvoertuigbewegingen is gekeken naar de kencijfers zoals gesteld in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfer naar parkeernormen'. Voor een extra woning in het 'Landelijk wonen' wordt gerekend met 7,8 bewegingen per etmaal. Voor een recreatiewoning wordt gerekend met 2,6 vervoersbewegingen per etmaal, waarmee dan ook sprake zal zijn van een toename van 7,8 vervoersbewegingen per etmaal. De beoogde horecafunctie wordt niet benoemd in de CROW-publicatie. Beoogd wordt ook vooral om in te spelen op de fietsende voorbijganger. Deze functie zal dan ook nauwelijks een toename van motorvoertuigbewegingen tot gevolg hebben. Naar eigen inschatting wordt hiervoor gerekend met een toename van nog eens 6 vervoersbewegingen per etmaal.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling kan dan ook sprake zijn van een toename van in totaal circa 21,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze minimale toename leidt niet tot problemen over de weg.

Verkeer: ontsluitingswegen

De St. Jansstraat betreft een zijstraat van de Langelsestraat. De bestaande bedrijfswoning is dan ook gesitueerd aan de Langelsestraat. Deze beide wegen betreffen Erftoegangswegen type II, met een maximumsnelheid van 60 km/uur. De minimale toename van vervoersbewegingen als gevolg van de beoogde herontwikkeling vormt geen belemmering voor de wegen St. Jansstraat dan wel de Langelsestraat. Ook de afwikkeling vanuit de straat op het plangebied zal niet leiden tot problemen.

De bedrijfswoning behoudt haar eigen inrit vanuit de Langelsestraat, om daarmee privégedeelte gescheiden te houden van het agrarisch bedrijf. De inrit tussen de beoogde recreatiewoningen en het beoogde terras komt te vervallen. Gebruik zal worden gemaakt van de inrit ten noordoosten hiervan, waartoe een duidelijke toegang gerealiseerd zal worden ten oosten van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij.

5.4.2 Parkeren

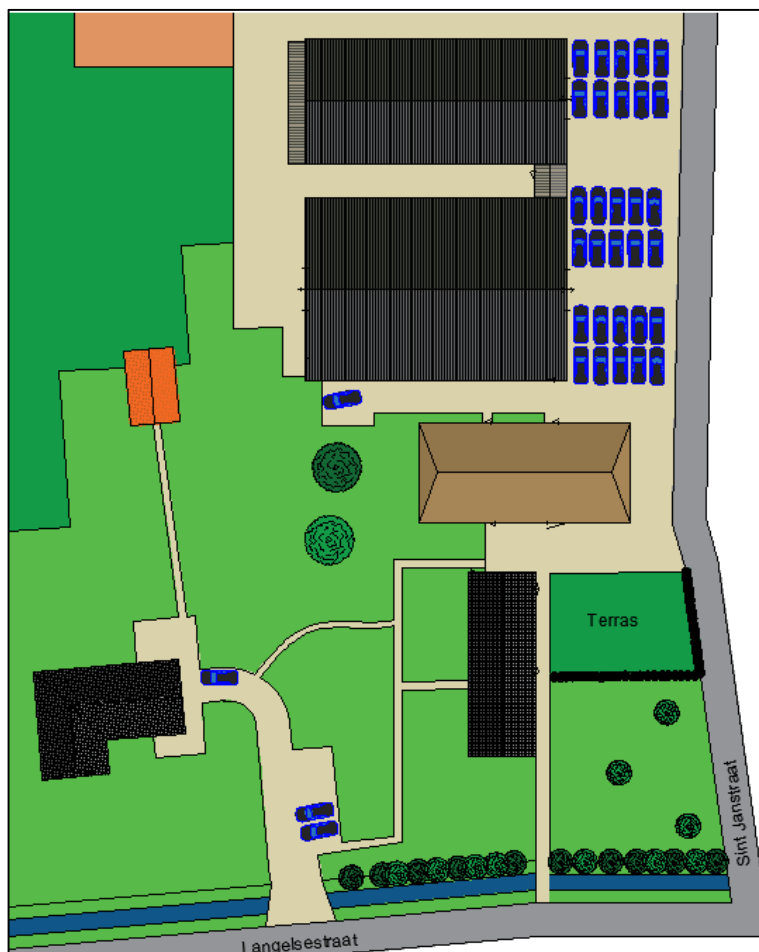
De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Voor de parkeerbehoefte is gekeken naar de normen zoals gesteld in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfer naar parkeernormen'.

Voor de extra wooneenheid binnen de cultuurhistorisch waardevolle boerderij geldt een norm van 2,4 parkeerplaatsen. Ten (zuid)westen van deze woning is hiervoor voldoende ruimte.

Voor de recreatiewoningen wordt in de CROW-publicatie een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per recreatiewoning aangehouden. Hiertoe dient dan ook ruimte te worden gevonden voor in totaal 6,3 parkeerplaatsen. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

Voor de beoogde kleinschalige horecafunctie ter plaatse wordt geen specifieke norm gesteld in de CROW-publicatie. Ingezet wordt ook voornamelijk op de fietsende voorbijganger. Niettemin dient rekening te worden gehouden met parkeerplaatsen, waarbij gerekend wordt met 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bedrijf, arbeidsintensief / bezoekersextensief). Met de bierbrouwerij à 165 m² en terras à 150 m² komt dit neer op 7,6 parkeerplaatsen.

In totaal dient te worden voorzien in 17 (16,3) parkeerplaatsen. Op navolgende figuur is indicatief de beoogde parkeergelegenheid weergegeven. Het plangebied biedt meer dan voldoende ruimte voor de benodigde parkeergelegenheid.



Figuur 11: Beoogde parkeergelegenheid

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

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

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

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.

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

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

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

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer

en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

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 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.

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:

1. Hergebruik
2. Infiltratie/bergen
3. Afvoer

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:

1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.5.2 Watertoets

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt niet voorzien in nieuwe bebouwing. Voorzien wordt wel in een terras met een oppervlakte van 150 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

De gemeente geeft er de voorkeur aan om hemelwater te infiltreren op eigen terrein. Het plangebied biedt voldoende ruimte om hemelwater van de verharding te laten afvloeien om vervolgens te infiltreren op eigen terrein. Het terras kan ook iets worden verhoogd, met een bijvoorbeeld een infiltratiegoot over de

volledige lengte van het terras, waarmee al het extra hemelwater wat valt op dit terras, direct kan worden geïnfiltreerd op de bodem ter plaatse.

5.5.3 Afvalwater

De toename van afvalwater zal minimaal zijn; enkel een plattelandswoning wordt toegevoegd en een drietal recreatiewoningen. Door de gemeente Oss wordt aangegeven dat in de buitengebied gebruik wordt gemaakt van mechanische riolering. Deze wordt aangelegd voor het inzamelen en transport van afvalwater (of wat daar naar aard en omvang gelijk aan is) en geen afvoer van afstromend hemelwater.

Uitgangspunt hierbij is de capaciteit die gelijk wordt gesteld aan een maximaal debiet van 0,36 m³/h en dat vervolgens 10 uur per dag, geeft 3,6 m³ per dag.

Vanuit de recreatiewoningen wordt afvalwater verwacht als gevolg van voornamelijk douchen en toiletgebruik en slechts sporadisch koken en afwassen. Gerekend wordt met circa 4 m³ per maand, per recreatiewoning. Voor drie recreatiewoningen wordt derhalve rekening gehouden met 12 m³ per maand, overeenkomende met circa 0,4 m³ per etmaal.

Voor de extra wooneenheid binnen de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gerekend met een toename van circa 0,5 m³ per etmaal.

Binnen de brouwerij worden toiletten gerealiseerd voor bezoekers. Hier zal naar schatting sprake zijn van een toename van circa 0,6 m³ per etmaal.

Het afvalwater vanuit de bierbrouwerij is verwaarloosbaar. Per brouwdag zal er 200 liter aan water worden gebruikt als spoelwater. Dit gebeurt 4 tot 6 maal per week. Hierbij wordt rekening gehouden met bezoekersdagen; op een drukke dag wordt niet gebrouwen. De (spoel)keuken, waar ook hapjes worden bereid, wordt voorzien van vetafscheider, waarbij geen vet wordt afgevoerd in de riolering.

Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling met verwachte toename lozing van afvalwater geen negatief effect zal hebben op de bestaande riolering ter plaatse.

5.6 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

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

Dit 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.

5.7 Milieuaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied': *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

De omgeving van het plangebied kan worden gezien als een 'gemengd gebied'. Richtafstanden zoals aangegeven in de VNG-brochure kunnen dan ook met één afstandsstap verlaagd worden.

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Ten (noord)oosten van het plangebied is sprake van een maatschappelijke bestemming, alwaar de kerk is gesitueerd. Een kerk valt volgens de VNG-brochure binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een 'gemengd gebied' een vaste afstand van ten minste 10 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelige functie. Tussen de maatschappelijke bestemming en het plangebied is sprake van een afstand van circa 8 meter. Echter, de daadwerkelijke kerkelijke activiteiten bevinden zich op grotere afstand van het plangebied. De kerk zelf is gelegen op een afstand van bijna 50 meter tot het plangebied. Gevoelige

functies binnen het plangebied bevinden zich ook op nog grotere afstand van de kerk. Deze maatschappelijke functie vormt van ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Aan Maasdijk 61 is sprake van een agrarisch bedrijf met een recreatieve nevenfunctie. Ter plaatse is sprake van vakantiewoningen, een multifunctionele ruimte, een theehuis en een terras. Tevens is sprake van een beroep aan huis in de vorm van een fotostudio. De meest dicht bij het plangebied gelegen activiteiten betreffen een vakantiewoning, een parkeerterrein en terras. Het terras en parkeerterrein vallen binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een 'gemengd gebied' een afstand van ten minste 10 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Een vakantiewoning is in de VNG-brochure niet nader gedefinieerd maar kan gelijk worden gesteld aan 'hotels en pensions'. Dit valt binnen de milieucategorie 1 waarvoor in een 'gemengd gebied' een vaste afstand geldt van 0 meter. Alle functies binnen de locatie Maasdijk 61 zijn gelegen op grotere afstand van het plangebied en vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

Bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied

Andersom worden binnen het plangebied nevenfuncties toegestaan waarbij rekening dient te worden gehouden met de omgeving. Ter plaatse van het plangebied wordt reeds een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan binnen de milieucategorie 2.

De beoogde kleinschalige horecafunctie valt eveneens binnen de milieucategorie 2.

De beoogde recreatiewoningen vallen binnen de milieucategorie 1.

De beoogde nevenfuncties zijn daarmee dan ook altijd minder milieubelastend dan het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf.

De ambachtelijke bierbrouwerij is reeds kleinschalig toegestaan binnen de bestaande agrarische bestemming als nevenactiviteit. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt deze vergroot tot een oppervlakte van maximaal 165 m². Aan een volwaardige bierbrouwerij wordt conform de VNG-brochure een milieucategorie 4.2 toegekend (SBI-code 1105). De maatgevende factor hiervoor is de factor Geur, waarvoor in een 'gemengd gebied' in principe een afstand aangehouden dient te worden van minimaal 200 meter tot een gevoelig object. Echter, de beoogde activiteit binnen het plangebied is niet te vergelijken met een bierbrouwerij zoals bedoeld in de VNG-brochure. Er wordt slechts op kleine schaal gebrouwen. Enkel tijdens het verwarmen/koken komt geuremissie vrij, gedurende een proces van circa 4 uur, gemiddeld 4 tot 6 maal per maand. Echter, zal de beoogde installatie zijn uitgerust met een condensor, welke de geur afvangt en afvoert naar het riool. Geen sprake zal dan ook zijn van geur- of fijnstofuitstoot. Ook geluidemissie zal zeer minimaal zijn. Met een akoestisch onderzoek industrielawaai is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor geluid.

Gebruik wordt voornamelijk gemaakt van eigen grondstoffen dan wel grondstoffen uit de omgeving. Afvalstoffen blijven eveneens op eigen terrein. Het aantal transportbewegingen zal dan ook zeer minimaal zijn. De bedrijfsactiviteiten komen meer overeen met de activiteiten van 'vervaardiging van wijn, cider, e.d.' (SBI-code 1102 t/m 1104), wat wordt gezien als milieucategorie 2. Gesteld kan dan ook worden dat de ambachtelijke bierbrouwerij zodanig weinig milieueffect heeft, dat dit geen belemmering vormt voor gevoelig objecten in de omgeving.

De beoogde plattelandswoning bevindt zich binnen de zelfde bebouwing als de bierbrouwerij. Nauwelijks sprake zal zijn van milieueffecten afkomstig van deze activiteit, zoals hiervoor omschreven. Slechts enkele malen per maand wordt er geproduceerd, waarbij nauwelijks milieuhinder kan worden ondervonden. Bovendien gebeurt het productieproces door bewoner van de plattelandswoning zelf. Bewoner van de plattelandswoning zal dan ook geen hinder ondervinden.

Conclusie

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering vormt geen belemmering.

5.7.2 Bodem

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

Ter plaatse van het plangebied is reeds verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Resultaten NEN5740

Tijdens het veldwerk is een meest zwakke bijmenging van met name baksteen aangetroffen in de bodem tot 0,70 m-mv. In het mengmonster BG1 van de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde. In het grondwater van peilbuis 1a is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de streefwaarde.

In het mengmonster BG2 van de baksteen en plastichoudende bovengrond zijn gehalten aan minerale olie, zware metalen, PAK en OCB's gemeten boven de achtergrondwaarden. Het gehalte aan minerale olie is verhoogd boven de tussenwaarde en vormt aanleiding voor aanvullend onderzoek. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen en het gebruik van het terrein door de jaren heen. In het mengmonster BG3 van visueel schone bovengrond zijn gehalten aan zware metalen en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In het mengmonster BG4 van baksteenhoudende bovengrond zijn gehalten aan PCB's, PAK en zware metalen gemeten boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In het mengmonster OG1 van de zintuiglijk schone ondergrond zijn gehalten aan zware metalen gemeten boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 6 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging is toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Resultaat aanvullend onderzoek BG2

Uit aanvullend onderzoek van mengmonster BG2 naar het gehalte aan minerale olie blijkt dat in beide deelmonsters geen gehalte aan minerale olie is gemeten boven de achtergrondwaarde. De resultaten vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Resultaten verkennend asbestonderzoek druppelzone

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden. In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is hechtgebonden asbest aangetroffen. Het gewogen gehalte aan asbest bedraagt 16 mg/kgds. Deze concentratie vormt geen aanleiding voor nader onderzoek of bodemsanering.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding voor het aanpassen van de onderzoeksstrategie. De locatie is, behoudens de onderzochte druppelzone, onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. Op basis van het verrichte bodemonderzoek bestaat geen belemmering voor de bestemmingswijziging en herontwikkeling van de locatie.”

Aanvullend hierop heeft Bodeminzicht geconstateerd dat ter plaatse van de mogelijke druppelzone in het verleden sprake was van dakgoten. Geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van een asbestverdachte druppelzone. Ter verduidelijking is een fotoblad toegevoegd aan het uitgevoerde

bodemonderzoek welke als bijlage is bijgevoegd. Hieruit blijkt dat sprake was van goten en hemelwaterafvoer ten tijde van de asbesthoudende dakplaten. Het uitgevoerde onderzoek (Bodeminzicht, verkennend bodemonderzoek Sint Jansstraat 1 te Neerlangel, projectnummer B2840, versie 4, d.d. 2 mei 2022) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

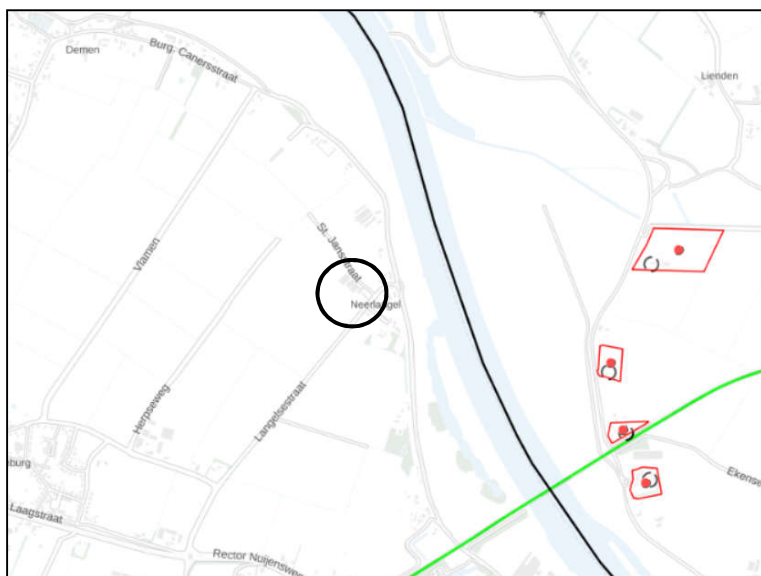
Gemeentelijk kader

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

Toetsing plangebied

Inleiding

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de regionale veiligheidskaart met daarop de mogelijke transportlijnen en -leidingen, inrichtingen en risicocontouren inzichtelijk gemaakt. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 12: Uitsnede kaart externe veiligheid (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Inrichtingen

Het meest dicht bij het plangebied gelegen bedrijf waar sprake is van gevaarlijke stoffen, is gelegen op een afstand van circa 840 meter ten oosten van het plangebied. Op zodanig grote afstand kan worden gesteld dat geen sprake kan zijn van beïnvloeding.

Vervoer over de weg

De meest dicht bij het plangebied gelegen weg waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden betreft de A50, gelegen op een afstand van circa 1,8 kilometer ten oosten van het plangebied. Op zodanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatshebben.

Vervoer over het water

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 200 meter vanuit de Maas, een Basisnet-binnenvaartroute. De Maas is gecategoriseerd als zware vaarroute. Dit betekent:

- er is geen sprake van plaatsgebonden risico-contouren op de oever.
- het invloedsgebied is 1.070 meter, gebaseerd op het vervoer van toxische stoffen.

Binnen 200 meter dient extra aandacht te worden besteed aan de verantwoording van het groepsrisico. Met een afstand van ruim 200 meter tussen het plangebied en de Maas is dit aspect hierbij dan ook niet aan de orde.

Vervoer over het spoor

Het plangebied is gelegen op een afstand van bijna 900 meter vanuit het spoortracé Tilburg – Nijmegen, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het plangebied is daarmee gelegen binnen het invloedsgebied van 3 kilometer. Over de spoorweg Tilburg – Nijmegen worden veel brandbare vloeistoffen vervoerd (o.a. benzine, diesel, LPG) en in mindere mate toxische stoffen (acrylnitril). Het spoortraject Tilburg – Nijmegen heeft geen PR10-6 contour. Bij ruimtelijke besluiten binnen een invloedsgebied dient invulling gegeven te worden aan de verantwoordelijkheid van het groepsrisico. In de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oss' zijn daarvoor planologische kaders gegeven welke zijn afgestemd op de kans dat een groep mensen in een gebied betrokken raakt bij een incident met gevaarlijke stoffen. De kaders zijn gebaseerd op een zone indeling, gebaseerd op de reikwijdte van effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen. Door het volgen van deze zone indeling wordt door

middel van ruimtelijke scheiding de externe veiligheid geborgd. In navolgende tabel is de zone-indeling uit de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oss' weergegeven.

Zone indeling voor spoor- en rijkswegen	
Zones	Grootte (vanaf de rand van de bron)
I	0-30 meter
II	30-200 meter
III	200-300 meter
IV	>300 meter

Het plangebied valt met een ligging van bijna 900 meter binnen zone IV. Hier geldt een standaard verantwoordingsplicht. Binnen deze zone wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten, bescherming wordt geboden door 'ramen en deuren te sluiten'. Schuilen binnen bouwwerken biedt dan de beste wijze van zelfredzaamheid.

Door Brandweer Brabant-Noord is een advies gegeven op onderhavige ontwikkeling. Het advies is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.7.4 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

Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijbedrijven gevestigd. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied. Het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 13: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijen zijn de navolgende dieren aantallen vergund:

5355 KD, Dijkstraatje 3, NEERLANGEL, OSS

Beschikingsdatum: 06-01-1982

RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	300	207	27	13	2340	22
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	24	199	16	6	669,60	4
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	3	17	2	1	56,10	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.4				bedrijf	1.0	81	81	58	4	1449,90	12
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	40	120	40	2	920	6
Totalen							448	624	143	26	5435,60	45	

Figuur 14: Vergunde dieren aantallen Dijkstraatje 3 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5352 LC, Hoogstraat 6, DEURSEN-DENNENBURG, OSS

Beschikingsdatum: 02-06-2016
RAV-tabelversie: RAV 2016-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	136	1768	0	164	0	20
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	20	88	0	5	0	1
Totalen							156	1856	0	169	0	21	21

Figuur 15: Vergunde dieren aantallen Hoogstraat 6 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5355 KA, Maasdijk 61, NEERLANGE, OSS

Beschikingsdatum: 09-06-2016
RAV-tabelversie: RAV 2016-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	78	1014	0	94	0	12
A2	zoogkoelen ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	15	62	0	4	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	30	132	0	8	0	1
Totalen							123	1208	0	106	0	14	14

Figuur 16: Vergunde dieren aantallen Maasdijk 61 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5355 KA, Maasdijk 63, NEERLANGE, OSS

Beschikingsdatum: 19-12-2018
RAV-tabelversie: RAV 2018-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoelen ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	2	8	0	1	0	
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	15	11	5	1	117	
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	624	431	57	4	4867,20	4
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	36	299	24	9	1004,40	
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100				bedrijf	4.2	180	756	60	47	3366	3
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	3	17	2	1	56,10	
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.1.1				bedrijf	1.0	750	750	536	33	13425	11
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14				bedrijf	0.15	263	39	188	11	4234,30	2
Totalen							1873	2311	872	107	27070,00	22	

Figuur 17: Vergunde dieren aantallen Maasdijk 63 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Woon- en leefklimaat

Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend wordt derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij het dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen.

Op de veehouderijen aan Hoogstraat 6, Maasdijk 61 en Maasdijk 63 worden (ook) dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve kan voor deze dieren geen geurberekening worden uitgevoerd maar dient een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 25 meter. Met een afstand van respectievelijk ruim 700 meter, 35 meter en 110 meter tot het plangebied wordt voldaan aan deze vaste afstand.

Op de veehouderijen aan Dijkstraatje 3 en Maasdijk 63 worden (ook) dieren gehouden waarvoor wel bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Gezien de afstand tot het plangebied en de

geuremissie afkomstig van de betreffende veehouderij, kan worden gesteld dat de veehouderij aan Maasdijk 63 de dominante veehouderij betreft. Derhalve is een geurberekening gemaakt van de voorgrondbelasting op het plangebied, afkomstig van de veehouderij aan Maasdijk 63. Navolgend is de berekening weergegeven. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij binnen het plangebied. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft hierbij de meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van het bouwvlak. Hiermee is de worst-case-scenario berekend vanuit de veehouderij.

Berekende ruwheid: 0,11 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Maasdijk 63	172 700	424 533	6,0	6,0	0,50	4,00	27 070

Geur gevoelige locaties:

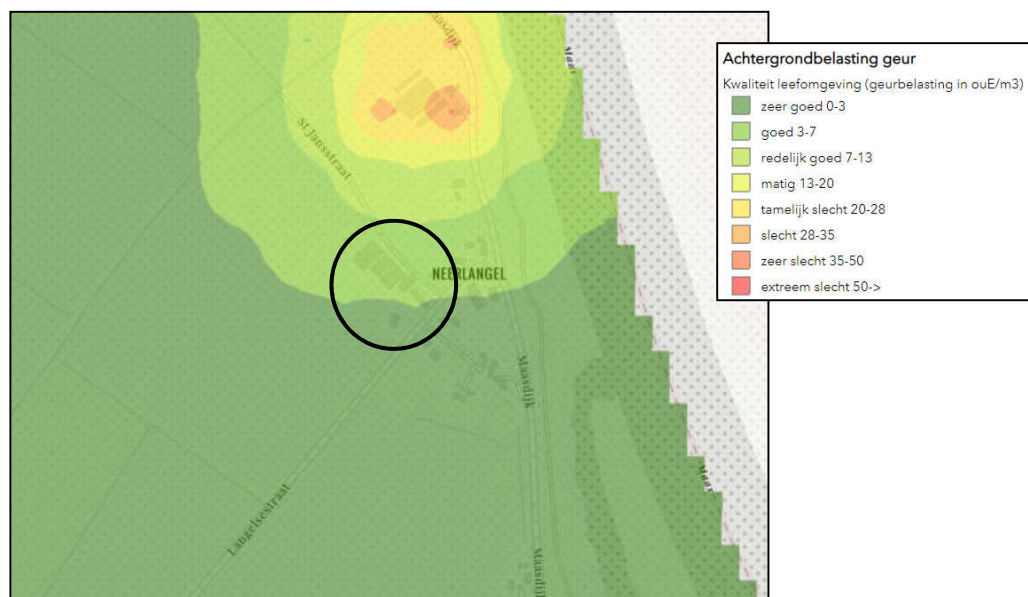
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	N	172 745	424 371	8,0	6,0
3	W	172 725	424 352	8,0	5,0
4	O	172 754	424 362	8,0	5,3
5	Z	172 734	424 343	8,0	4,7

Tabel 1: Voorgrondbelasting Maasdijk 63 op cultuurhistorisch waardevolle boerderij

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan Maasdijk 63 op de cultuurhistorisch waardevolle boerderij binnen het plangebied bedraagt maximaal 6 oue/m³.

Achtergrondbelasting

De geurbelasting van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De Omgevingsdienst Zuidoost Brabant publiceert jaarlijks een kaart met de achtergrond geurbelasting. Navolgend is een uitsnede weergegeven van deze kaart met daarop de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel. Als bronnenbestand van deze kaart is een export van het bestand veehouderijen Brabant genomen (februari 2021).



Figuur 18: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied (Bron: odzob.nl)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 7-13 oue/m³.

Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Met een voorgrondbelasting van maximaal 6 oue/m³ kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied de voorgrondbelasting bepalend is. Met een dergelijke voorgrondbelasting kan op grond van de Wet geurhinder en veehouderij worden gesteld dat sprake is van een 'redelijk goed woon- en leefklimaat'.

Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in de belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit het voortzetten van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Binnen de cultuurhistorisch waardevolle boerderij binnen het plangebied wordt weer een woonfunctie toegekend in de vorm van een plattelandswoning. De plattelandswoning blijft onderdeel uitmaken van de agrarische inrichting ter plaatse. Tussen deze woning en omliggende veehouderijen zijn overigens reeds geurgevoelige objecten gelegen. Als gevolg van de toekenning van de plattelandswoning worden omliggende veehouderijbedrijven niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie. Daarbij is bij de berekening van de voorgrondbelasting ter plaatse, reeds alle geuremissie van de veehouderij aan Maasdijk 63 op de hoekpunt van het bouwvlak geprojecteerd, daar waar in de huidige situatie geen sprake is van bebouwing. Gesteld kan dan ook worden dat, zelfs indien deze veehouderij zou uitbreiden tot dit hoekpunt van het bouwvlak, nog steeds sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Bij besluitvorming omtrent de geurgevoelige objecten binnen het plangebied dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord te worden gegeven op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

Ter plaatse is sprake van een 'redelijk goed woon- en leefklimaat'. Ook worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen veehouderijen in de belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling is in het kader van het aspect 'geur' geen bezwaar.

5.7.5 Geur: industrieel

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

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

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd met een geurcontour in het kader van de NeR.

5.7.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

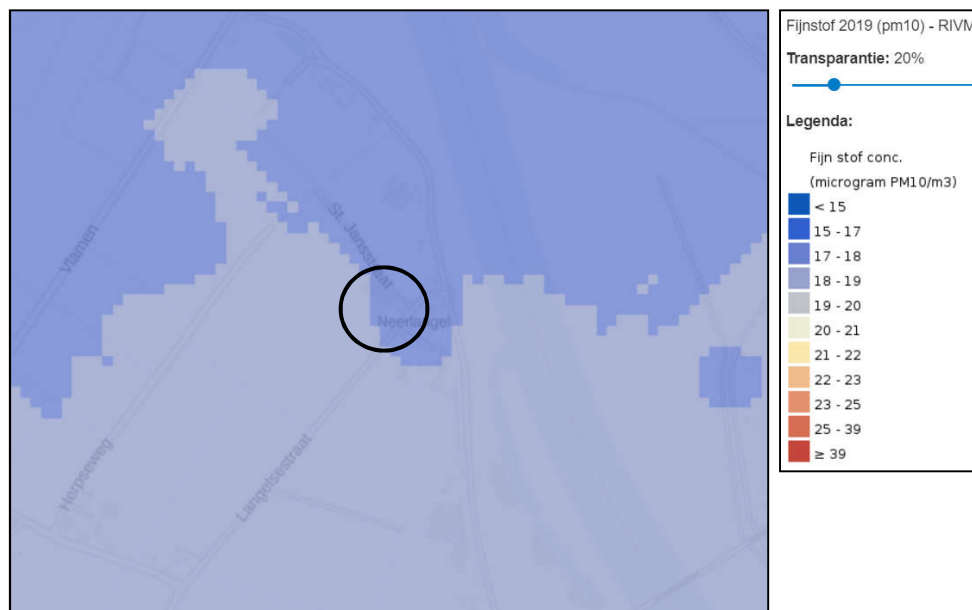
Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt enkel een plattelandswoning toegekend in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij ter plaatse van het plangebied, wordt een drietal recreatiewoningen toegevoegd en de kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij uitgebreid, met tevens een kleinschalige horecafunctie met bijbehorend terras. Met de tool Niet in Betekende Mate (versie 2021) is gezien of de beoogde herontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hierbij zijn de uitgangspunten uit paragraaf 5.4.1 van deze toelichting gehanteerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2022
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			21,6
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Tabel 2: Uitkomst NIBM-tool

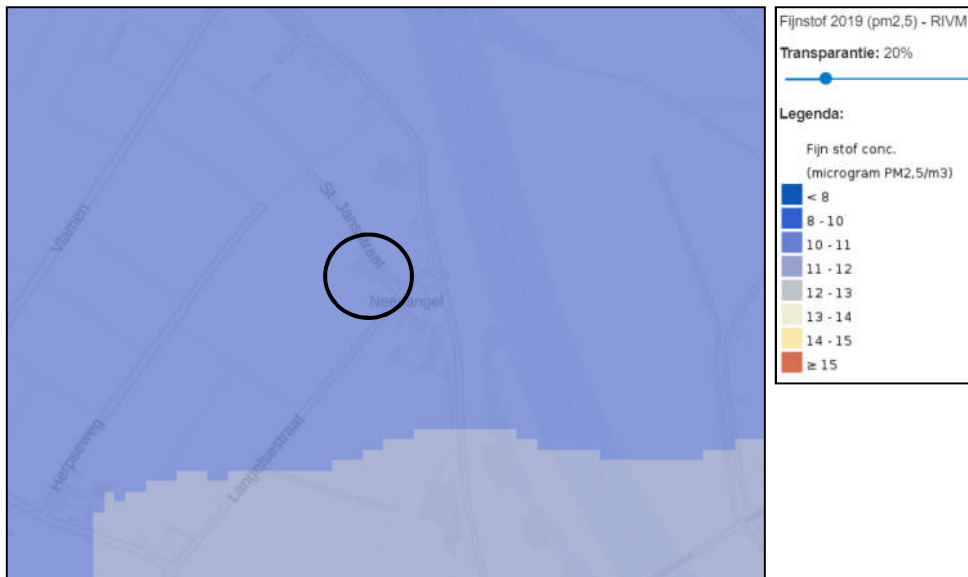
Gesteld kan worden dat het plan onder een NIBM-project valt en het aspect luchtkwaliteit niet van toepassing is op de beoogde herontwikkeling. Niettemin dient ten alle tijden sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van het aspect luchtkwaliteit.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer. Het plangebied is hierbij aangeduid met zwarte cirkel.



Figuur 19: Fijnstof 2019 (PM₁₀) (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

De jaargemiddelde concentratie fijnstof PM₁₀ bedraagt ter plaatse van het plangebied 18-19 µg/m³. De concentratie blijft daarmee ruim beneden de norm.



Figuur 20: Fijnstof 2019 (PM_{2,5}) (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

De jaargemiddelde concentratie fijnstof PM_{2,5} bedraagt ter plaatse van het plangebied 10-11 µg/m³. De concentratie blijft daarmee ruim beneden de norm.

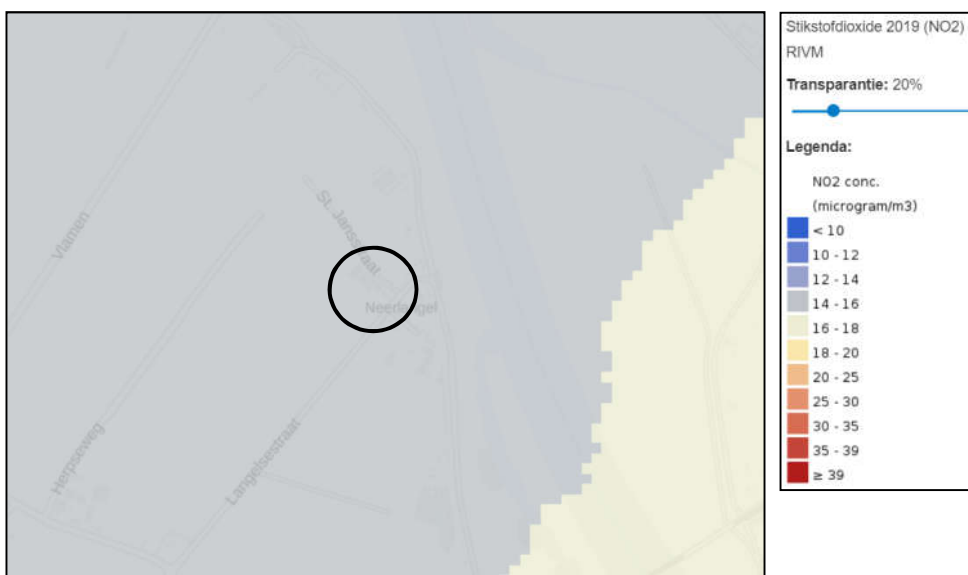
Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied op grond van het aspect fijnstof sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer. Het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 21: Stikstofdioxide 2019 (NO₂) (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 14-16 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.7.7 Straling

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

In de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van een hoogspanningslijn. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

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

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

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezonde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een plattelandswoning toegekend in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij, welke kan worden gezien als geluidsgevoelig object. Ter plaatse is echter in het verleden altijd sprake geweest van een bedrijfswoning. Aangenomen kan worden dat voldaan wordt aan de vereisten zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

De beoogde recreatiewoningen worden in de Wet geluidhinder niet gezien als geluidsgevoelige objecten. De Wet geluidhinder beschermt namelijk:

- woningen;

- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

De recreatiewoningen betreffen geen 'woningen' daar deze niet zijn bestemd voor permanente bewoning. Andere geluidsgevoelige gebouwen betreffen:

- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

De recreatiewoningen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als zijnde geluidsgevoelig. Een akoestisch onderzoek ten behoeve van deze ontwikkeling is dan ook niet aan de orde.

Andersom wordt binnen het plangebied de ambachtelijke bierbrouwerij uitgebreid met de realisatie van een terras. Nauwelijks sprake zal zijn van geluidemissie afkomstig van de bierbrouwerij. Enkel 4 tot 6 keer per maand zal productie plaatsvinden, waar zeer minimaal geluid wordt geproduceerd door onder andere de condensor en afzuigingen. Deze geluidemissie is verwaarloosbaar binnen het agrarisch bouwvlak met actieve bedrijfsvoering.

Op het terras en in het proeflokaal zal sprake zijn van achtergrondmuziek, maar er zal geen sprake zijn van versterkte muziek. Stengeluid zal maatgevend zijn. Ten behoeve van deze beoogde nevenactiviteit is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Navolgende conclusie komt voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Uit dit onderzoek volgt dat de onderzochte bedrijfsvoering geen knelpunten veroorzaakt met betrekking tot de geluiduitstraling en dat het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse van geluidgevoelige objecten in de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.”

De volledige rapportage (Akoestisch onderzoek industrielawaai Sint Jansstraat 1 te Neerlangel, NIPA milieutechniek bv, rapportnummer N210620.002/LHO d.d. 21 maart 2022) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Geen sprake zal zijn van geluidhinder afkomstig van het plangebied op de omgeving.

5.7.9 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

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 de aanvragers over het risico
- b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of 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.

'De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Conform de vigerende vergunning wordt aan Dorpenweg 27 te Deursen-Dennenburg een tiental geiten gehouden. Dit betreft echter een woonbestemming, temidden van meerdere woonbestemmingen. Niet aannemelijk wordt geacht dat ter plaatse kan worden voorzien in een volwaardige geitenhouderij. Binnen een straal van 2 kilometer zijn verder geen geitenhouderijen gevestigd. Op grond van dit aspect kan dan ook worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7.10 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehandhaafd. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits er een locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat in de nabijheid van het plangebied sprake is van gronden die agrarisch worden gebruikt. Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied is echter geen sprake van boomteelt of de teelt van andere gewassen waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen en waarvan drift afkomstig is. Spuitzones vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?

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

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

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

1. kenmerken van het project
2. plaats van het project
3. kenmerken van het potentiële effect.

Is het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer, dan is het bevoegd gezag, anders dan een derde, niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen.

Verantwoording

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Geen van de beoogde ontwikkelingen komen voor op de C-lijst. Op de D-lijst staat een activiteit welke mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

- *D37.1 de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie van een bierbrouwerij.*

Navolgend wordt gezien of wordt voldaan aan de drempelwaarde in kolom 2: 'gevallen':

- *D37.1: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een productiecapaciteit van 75 miljoen liter per jaar of meer.*

In de huidige situatie is reeds sprake van een kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij. Er is reeds een vergunning verleend voor het brouwen van 20 hectoliter (2.000 liter) per maand, dus 24.000 liter per jaar. De kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij wordt iets uitgebreid, maar zal de drempelwaarde van 75 miljoen liter per jaar nooit overschrijden. De bierbrouwerij blijft kleinschalig van aard, als zijnde nevenfunctie naast het akkerbouwbedrijf. Dit plan blijft dan ook ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D37.1. Het plan is derhalve niet m.e.r.-plichtig.

Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient dus wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht. Hiertoe is een aanmeldnotitie opgesteld en als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 en 4), de algemene regels (artikelen 5 tot en met 12) en de overgangs- en slotregels (de artikel 13 en 14). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een lijst met mogelijkheden voor functieverandering agrarische bedrijven, bedrijvenlijst, lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten, mogelijkheden kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven en een lijst van hobbymatig vee.

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschap

Het gehele plangebied kent de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' ten behoeve van een agrarisch bedrijf, met daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik. Ter plaatse wordt tevens een drietal recreatiewoningen toegestaan binnen de aanduiding 'recreatiewoning', een 'terras' voor kleinschalige horeca binnen de aanduiding 'terras', een bedrijfswoning, een plattelandswoning binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' en een ambachtelijke bierbrouwerij binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke bierbrouwerij'.

Artikel 4: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Een gedeelte van het plangebied kent de dubbelbestemming ten behoeve van de instandhouding en bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Artikel 5: Anti-dubbeltelregel
- Artikel 6: Landschappelijke tegenprestatie
- Artikel 7: Algemene bouwregels
- Artikel 8: Algemene gebruiksregels
- Artikel 9: Algemene aanduidingsregels
- Artikel 10: Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen
- Artikel 11: Wijzigingsregels
- Artikel 12: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 14: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

- Bijlage 1: Mogelijkheden functieverandering agrarische bedrijven
- Bijlage 2: Bedrijvenlijst
- Bijlage 3: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten
- Bijlage 4: Mogelijkheden kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven
- Bijlage 5: Hobbymatig vee

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9

Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Begin mei 2021 heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd in de omgeving van het plangebied. Zes adressen in de directe omgeving, Stichting Neerlangel Historie en Toekomst en Sint Jansgilde Neerlangel zijn betrokken bij deze dialoog. De dialoog is informeel gevoerd, is positief ontvangen en heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Een verslag van de omgevingsdialoog is bekend bij de gemeente Oss.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereidingen 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'. Daarom is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord. Ook is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Dorpsraad Ravenstein. Het vooroverleg heeft het volgende opgeleverd.

9.2.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft op 29 juli 2021 een reactie gegeven. Het inhoudelijke standpunt is als volgt geformuleerd.

“Afwijkende regels Wonen in landelijk gebied (IOV art. 3.69, onder b)

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is 1 bedrijfswoning toegestaan. Alleen deze woning zou in beginsel omgezet kunnen worden naar plattelandswoning. Dit gebeurt dan op grond van de Wet plattelandswoning. Indien het gaat om een voormalige -niet legaal aanwezige- bedrijfswoning zou er bij uitzondering een nieuwe woonfunctie in gevestigd kunnen worden, in geval het een cultuurhistorisch waardevol pand betreft en de woonfunctie is gericht op het behoud en herstel van het gebouw. Als we het bestemmingsplan goed lezen betreft dit hier het restaureren van de boerderij. Welke cultuurhistorische waarden er behouden c.q. hersteld worden en op welke wijze is echter niet duidelijk.

De betreffende cultuurhistorische bebouwing komt niet voor op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart, en ook niet op de gemeentelijke Erfgoedkaart. Volgens het bij het bestemmingsplan bijgevoegde rapport is het gebouw vooral om situationele redenen waardevol. Op welke wijze deze (deel-)ontwikkeling hieraan bijdraagt is ook niet duidelijk.

Wij verzoeken u dit aspect nader toe te lichten en indien nodig hierover nader in overleg te treden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (IOV art. 3.9)

De recreatieve nevenfunctie binnen het bestaande gebouw (3 recreatiewoningen) over een oppervlakte van 200–250 m², valt binnen categorie 2, waartegenover een landschappelijke inpassing staat.

Ook de uitbreiding van de ambachtelijke bierbrouwerij en daarbij behorend terras kan worden gezien als een categorie 2-ontwikkeling, waarvoor ook een landschappelijke inpassing wordt vereist. Een inrichtingsplan is bijgevoegd bij het plan, echter de borging hiervan met een voorwaardelijke verplichting in de planregels ontbreekt nog. Wij verzoeken u dit aan te passen.”

Naar aanleiding van deze reactie is aan het bestemmingsplan toegevoegd een Omschrijving van de uitgangspunten van het plan, met betrekking tot behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hierin is opgenomen welke elementen op welke wijze gerestaureerd worden en behouden blijven. Deze omschrijving is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze toelichting. Het landschappelijk inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

9.2.2 Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft op 14 juni 2021 aangegeven dat er geen ruimtelijke waterschap belangen binnen het plangebied van toepassing zijn. Er zijn dan ook geen opmerkingen.

9.2.3 Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 17 juni 2021 het volgende advies gegeven.

“De relevante scenario's i.r.t het plangebied zijn een BLEVE en een toxische wolk. Voor het scenario BLEVE geldt dat het plangebied op de 1% letaliteitsgrens ligt met een klein deel. Het grootste deel valt buiten deze grens. Om deze reden wordt het scenario BLEVE niet relevant geacht. In 5.7.3. wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hierin wordt aangegeven wat het handelingsperspectief is voor het scenario toxisch. Dit wordt onderschreven door de veiligheidsregio. Aanvullend adviseert de veiligheidsregio het volgende:

- *Bij dreiging moet men binnen blijven en het gebouw zo goed mogelijk proberen af te sluiten. Geadviseerd wordt om voor het gebouw of onderdeel van het gebouw extra aandacht te besteden aan de afdichting van het gebouw. Een eventuele aanwezige luchtbehandelingsinstallatie moet afgeschakeld kunnen worden.*
- *Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.”*

Het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen de bijlagen bij deze toelichting. In paragraaf 5.7.3 wordt hiernaar verwezen. Het advies geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

9.2.4 Dorpsraad Ravenstein

Dorpsraad Ravenstein is op 18 november 2021 via de wijkcoördinator geïnformeerd.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak, waarbij een plattelandswoning wordt toegekend binnen de bestaande bebouwing, de ambachtelijke bierbrouwerij wordt uitgebreid met tevens de realisatie van een nieuw terras en een drietal recreatiewoningen wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 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.