BESTEMMINGPSLAN

Beekschehoevestaat 8 / Molengraaf Geffen - 2023

Toelichting





GEMEENTE Oss

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

Bestemmingsplan Beekschehoevestraat 8 – Molengraaf Geffen – 2023

Vastgesteld

Toelichting

Gemeente Oss,
Juli 2023

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 7

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 10
2.1 Huidige situatie 10

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie 13
3.1 Planvoornemen 13

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader 16
4.1 Wettelijk kader 16
4.2 Rijksbeleid 17
4.3 Provinciaal beleid 19
4.4 Gemeentelijk beleid 25

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 32
5.1 Landschap 32
5.2 Natuur 39
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie 41
5.4 Mobiliteit en parkeren 45
5.5 Water 47
5.6 Defensie 50
5.7 Milieuaspecten 51
5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 69

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels 73
6.1 Algemeen 73
6.2 Regels 73

Hoofdstuk 7 Handhaving 75
7.1 Beleidskader 75
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 75
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 76

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 77

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 78
9.1 Omgevingsdialoog 78
9.2 Vooroverleg 78
9.3 Zienswijzen 78

BIJLAGEN

-

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan (d.d. 7 april 2022)
Bijlage 2: LIR berekening (kenmerk: W-18-0925)
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Molengraaf (d.d. 23 april 2022, kenmerk: MGF.328522)
Bijlage 4: Flora- en Fauna inspectie Beekschehoevestraat (d.d. 26 april 2022)
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek (d.d. 28 april 2022 eindversie 3 augustus 2022, kenmerk: 22028)
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek (d.d. 19 oktober 2022, kenmerk: BureauL.243.WVL.v02)
Bijlage 7: Stikstofdepositie onderzoek (d.d. 19 april 2022, kenmerk: BureauL.243.Stikstof.v01)
Bijlage 8: Geuronderzoek (d.d. 28 april 2022), kenmerk: 20220507.v01)
Bijlage 9: Watertoets
Bijlage 10: Advies brandweer
Bijlage 11: Omgevingsdialoog

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Beekschehoevestraat 8 / Molengraaf Geffen

Hoofdstuk 1 Inleiding

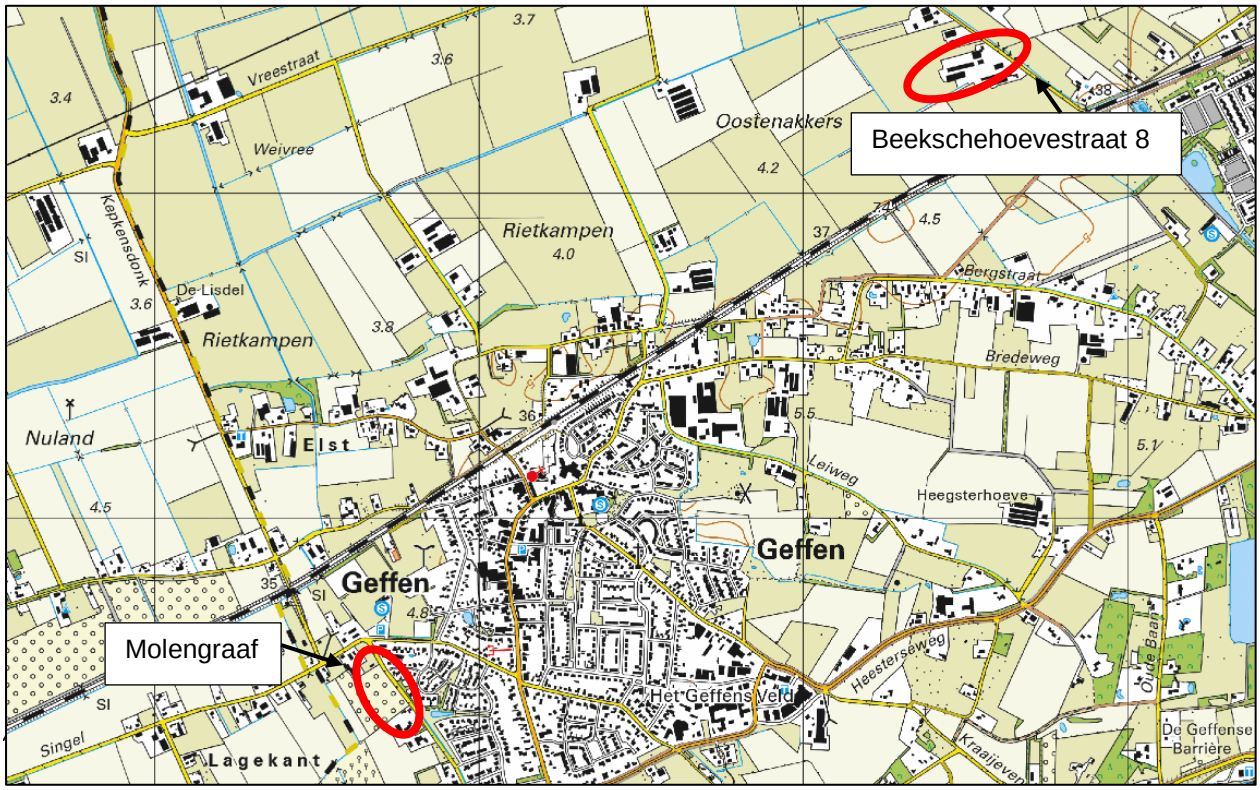
1.1 Aanleiding

Aan de Beekschehoevestraat 8 in Geffen is agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gelegen. Het gaat om een intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij.

De eigenaar (hierna 'initiatiefnemer') is op leeftijd en wil graag stoppen met het bedrijf. Verkoop van het bedrijf is geen optie, omdat het hier niet gaat om een toekomstbestendige veehouderij. De forse investering die hiervoor benodigd zou zijn, is niet rendabel gelet op de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf, op korte afstand van de kern, en het ontbreken van een bedrijfsopvolger. Derhalve is initiatiefnemer voornemens de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen en de varkenshouderij hierbij volledig te saneren.

Met het wegvallen van de agrarisch functie is er ook geen sprake meer van een bedrijfswoning. Initiatiefnemer is derhalve voornemens de agrarisch bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Ook wil initiatiefnemer in ruil voor het saneren van de varkenshouderij twee nieuwe woningen realiseren aan de Molengraaf, eveneens in Geffen.

Met het beëindigen van de intensieve veehouderij op de locatie Beekschehoevestraat vindt een grote kwaliteitswinst plaats door het volledig vervallen van geur, fijnstof en ammoniak, zeker in relatie tot de ligging nabij de kernen Oss en Geffen, maar ook in relatie tot het toekomstige uitbreidingsgebied Oss-West. Hiermee wordt de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de kern niet alleen in de huidige situatie, maar ook op de langere termijn, sterk verbeterd.



Afbeelding 1 Ligging en omgeving plangebied

1.2 Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties zijnde; de voormalige intensieve veehouderij aan de Beekschehoevestraat 8 en de woningbouwlocatie aan de Molengraaf ong. beide te Geffen. De beide locaties worden in onderhavig bestemmingsplan samen aangeduid als ”het plangebied”. Hemelsbreed liggen de beide locaties circa 2,5 kilometer van elkaar verwijderd.

Beekschehoevestraat 8
De intensieve veehouderij is gelegen aan de Beekschehoevestraat 8, ten noordoosten van de kern Geffen. De locatie is thans bebouwd met een bedrijfswoning, vier stallen en een loods. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Geffen, sectie D, nummer 880 en heeft een oppervlakte van 15.850 m².

Aan de oostelijke zijde wordt het plangebied begrenst door de Beekschehoevestraat. Aan de zuidelijke en westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door een melkveehouderij. Dit in tegenstelling tot de noordelijke zijde waar het plangebied wordt begrensd door een burgerwoning.



Afbeelding 3 Beekschehoevestraat 8

Molengraaf ong.
De locatie is thans in gebruik als akker c.q. weiland. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Geffen, sectie C, nummer 6235 (ged.) en heeft een oppervlakte van circa 4.700 m².

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrenst door de Molengraaf. Aan de overzijde van de Molengraaf is de kom van Geffen gelegen, waar overwegend woningen zijn gelegen. De locatie is dan ook gelegen in het kernrandgebied. De overige zijden worden begrensd door akker c.q. weiland. Ten noordwesten zijn twee burgerwoningen gelegen.



Afbeelding 4 Molengraaf ong.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan “Beekschehoevestraat en Molengraaf” gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	**Datum vaststelling**
Buitengebied Oss – 2020	16-04-2020
Parapluplan Geitenhouderijen - 2019	05-03-2020

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht. Beide locaties maken onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020”.

Beekschehoevestraat 8
De locatie Beekschehoevestraat is bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ en volledig voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - veehouderij’. Daarnaast is de locatie voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘overige zone - bebouwingsconcentratie’ en ‘overige zone - dekzandrand’. Tevens is de locatie voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog’.



Afbeelding 5 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Beekschehoevestraat 8 Geffen)

Molengraaf ong.

De locatie Molengraaf is grotendeels bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Landschap’. Daarnaast is de gehele locatie voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – beperking veehouderij’, ‘overige zone - dekzandrug’, ‘overige zone – groenblauwe mantel’ en ‘overige zone – stads- en dorpsranden’. Tevens is de locatie voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’.



Afbeelding 6 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Molengraaf ong. Geffen)

De voor ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ aangewezen gronden zijn bestemd voor uitoefening van een agrarisch bedrijf met daaronder begrepen hobbymatig agrarische grondgebruik. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - veehouderij’ is tevens een veehouderij en paardenhouderij toegestaan. Per bouwvlak is niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht en het bouwvlak geheel bebouwd mag worden. Per agrarische bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

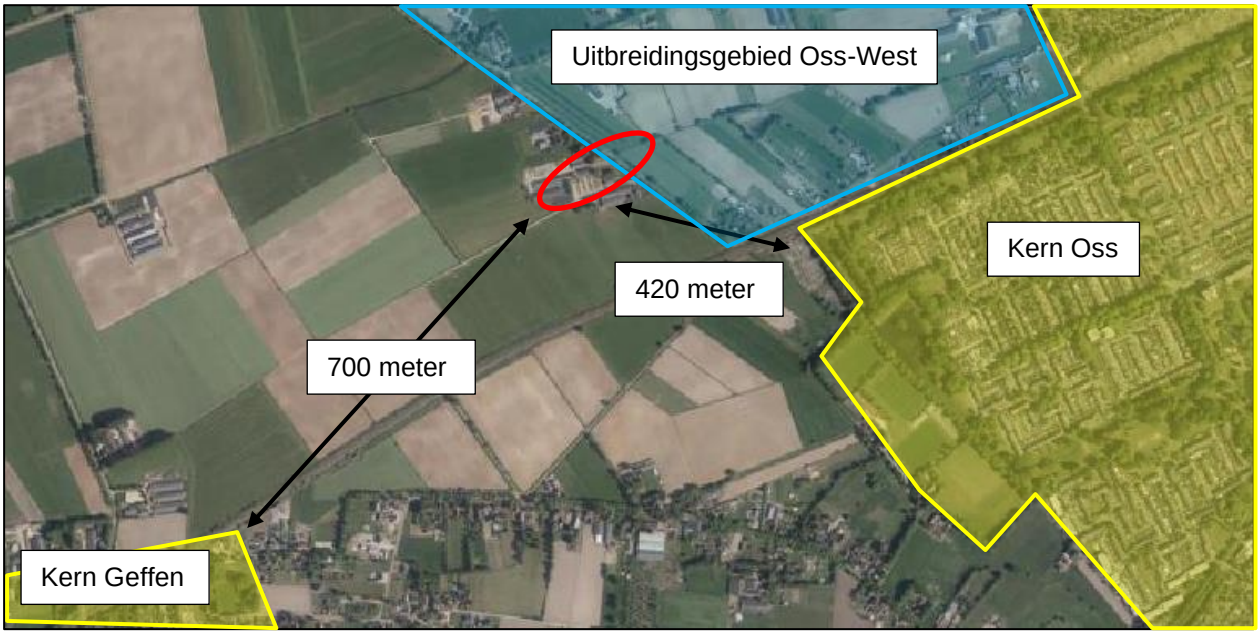
In de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om de bestemming ‘Agrarische met Waarden - Landschap’ te wijzigen in ‘Wonen’ voor de omschakeling van agrarische bedrijvigheid naar wonen, mits voldaan wordt aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

In dit geval kan echter geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid omdat niet alleen de bestaande woning wordt omgezet maar er ook sprake is van nieuwbouw. Derhalve kan er niet worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Huidige situatie

Beekschehoevestraat 8
In het buitengebied van de gemeente Oss, aan de Beekschehoevestraat 8 in Geffen is een intensieve veehouderij gelegen. Het gaat hier om een intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij. De locatie is thans bebouwd met een bedrijfswoning, vier stallen en een loods. De locatie is gelegen op een afstand van 420 meter van de, ten oosten gelegen, kern Oss en op een afstand van 700 meter van de, ten noordwesten gelegen, kern Geffen.



Afbeelding 7 Ligging Beekschehoevestraat (rood; plangebied)

De locatie is bebouwd met een bedrijfswoning, vier stallen en een loods. De huidige agrarische bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 4.227 m². Aan de voorzijde van het perceel (zijde Beekschehoevestraat) is de bedrijfswoning gelegen. Direct achter de woning zijn twee, kleine, stallen gelegen. Ten zuiden hiervan is een loods gelegen die thans in gebruik is als opslag. Achter op het perceel zijn nog twee grotere stallen gelegen.



Afbeelding 8 Luchtfoto huidige situatie (rood; plangebied)

De veehouderij beschikt over een milieutoestemming voor het houden van 2.200 vleesvarkens. In de volgende tabel is de vergunde situatie weergegeven.

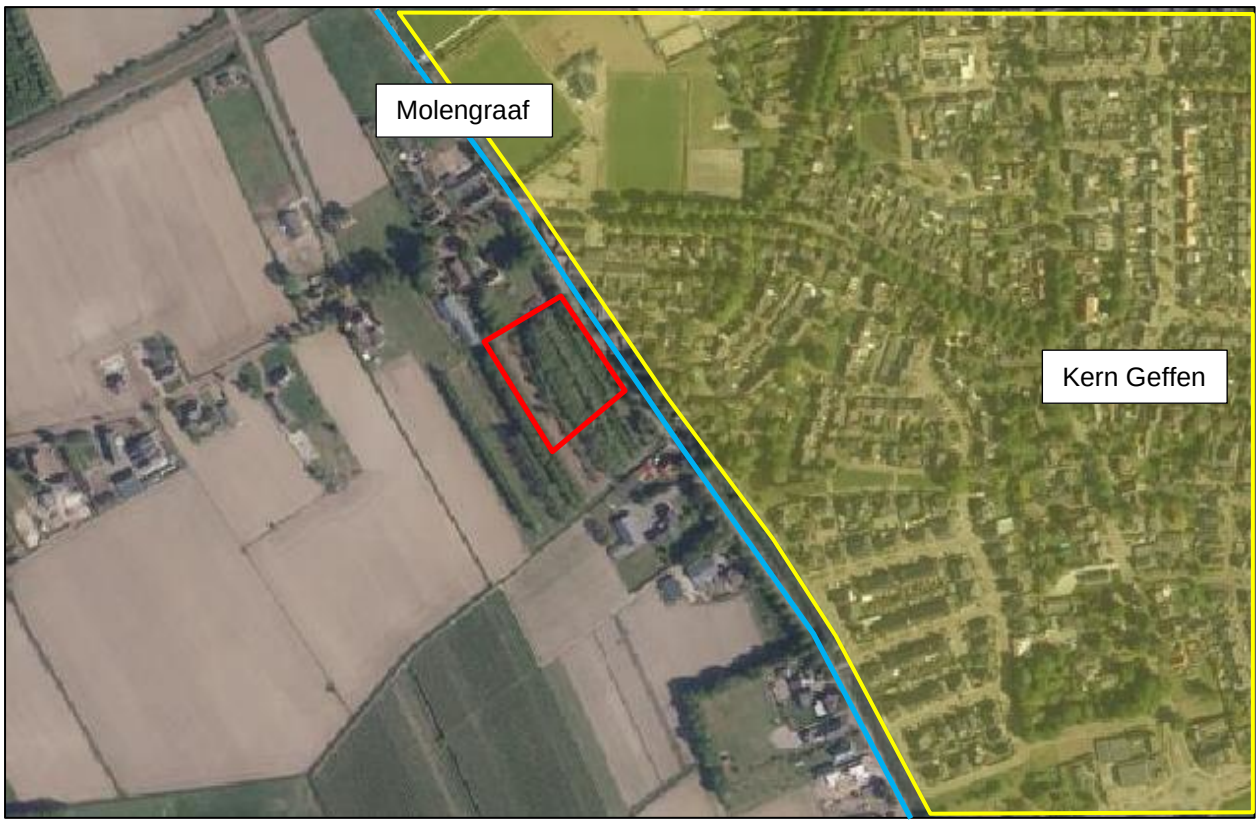
Tabel 1 Vergunde situatie Beekschehoevestraat

Diercategorie	**Huisvestingsstyseem**	**Aantal dieren**	**Ammoniak (NH_3)**	**Geuremissie (OU/s)**	**Fijnstof emissie (PM_{10})**
Vleesvarkens	D3.2.1.1	504	1.512	11.592	138
Vleesvarkens	D3.4.1	960	2.400	22.080	264
Vleesvarkens	D3.4.2	736	2.576	16.928	202
Totaal		**2.200**	**6.488**	**50.600**	**604**

Molengraaf

Aan de rand van de kern Geffen, aan de Molengraaf is een onbebouwd perceel gelegen dat thans in gebruik is als akker c.q. weiland. Het onbebouwde perceel is gelegen ten noordoosten van de woning Molengraaf 5 en ten zuidoosten van de woningen Wolfdijk 18 en 18A.

De Molengraaf vormt de grens tussen de kom van Geffen en het buitengebied. De locatie is dan ook gelegen aan het kernrandgebied van de kom. Aan de westkant van de Molengraaf is sprake van verspreid gelegen bebouwing met een diversiteit aan functies. Burgerwoningen en (agrarische) bedrijven worden afgewisseld door akker c.q. weilanden. Aan de oostkant van de Molengraaf is geen bebouwing gelegen, hier vormt de weg met daarlangs een watergang de grens tussen buitengebied en bebouwde komt.



Afbeelding 9 Ligging Molengraaf (rood; plangebied)

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Planvoornemen

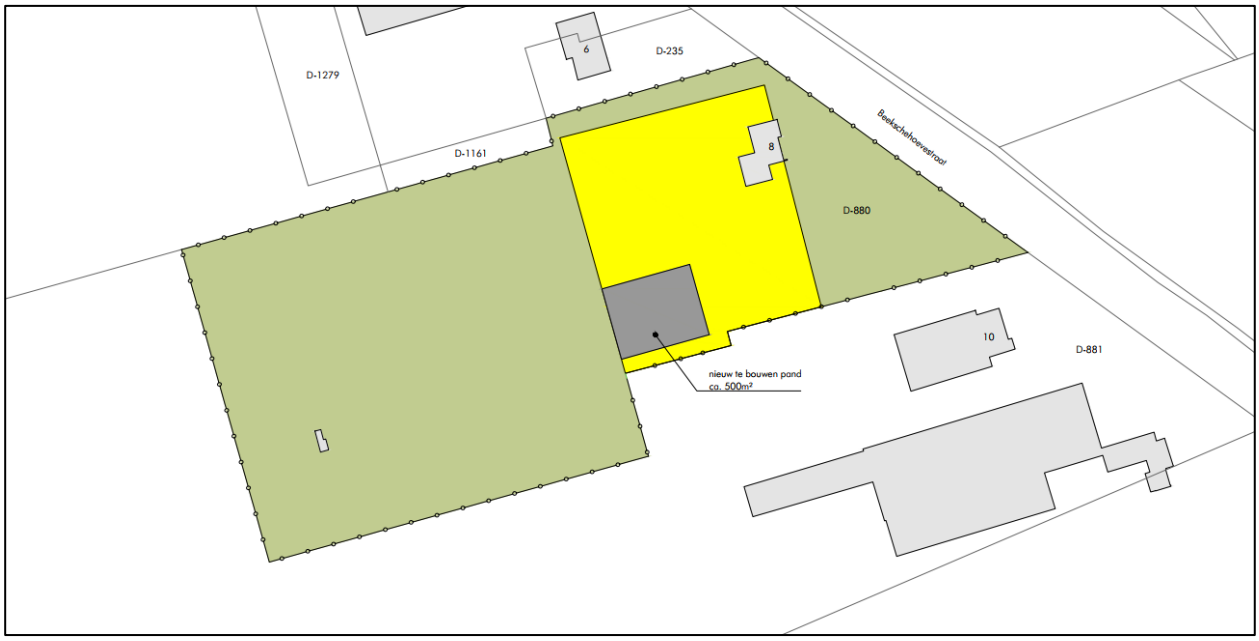
Op de locatie Beekschehoevestraat 8 in Geffen is de intensieve veehouderij, zijnde een varkenshouderij, van initiatiefnemer gevestigd. De locatie is thans bebouwd met een bedrijfswoning, vier stallen en een loods. De initiatiefnemer heeft inmiddels bijna de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en is door het ontbreken van bedrijfsopvolging is initiatiefnemer voornemens de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Een alternatief voor beëindigen van de bedrijfsactiviteiten is het verkopen van de bedrijfslocatie met voorzetting en intensivering van de agrarische activiteiten. Dit is gelet op de beperkte uitbreidingsmogelijkheden niet rendabel en gelet op de ligging, nabij de kern ook niet wenselijk. Daarnaast zou er, bij verkoop, in het kader van de versnelde transitie naar een zorgvuldige veehouderij een forse investering moeten worden gedaan om aan de nieuwe eisen te kunnen voldoen. Dit is gelet op de beperkte uitbreidingsmogelijkheden niet rendabel.

Initiatiefnemer is derhalve voornemens de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen en de varkenshouderij hierbij volledig te saneren. De bedrijfswoning zal hierbij behouden blijven en omgezet worden naar een burgerwoning. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om, in ruil voor het saneren van de intensieve veehouderij, elders binnen de gemeente, twee nieuwe woningen op te richten. Deze woningen zijn beoogd aan de Molengraaf, net buiten de kern van Geffen.

Beekschehoevestraat 8
De agrarisch bebouwing behorende bij de intensieve veehouderij wordt in het kader van de onderhavige ontwikkeling gesloopt. In totaliteit zal er circa 4.227 m² aan bebouwing worden gesloopt. Enkel de huidige bedrijfswoning zal behouden blijven. Initiatiefnemer is voornemens om bij de woning een nieuw bijgebouw van circa 500 m² te realiseren ten behoeve van opslag. Dit nieuwe bijgebouw is ondergeschikt aan de woonfunctie en voorziet in het woongenot van de (toekomstige) eigenaren. Gezien de ligging en grootte van het perceel is het aannemelijk dat de bewoners van deze locatie hier hobbymatige activiteiten zullen ontplooien, waarvoor een opslagruimte noodzakelijk is. Denk hierbij aan opslagruimte voor hobbymatige machines om de omliggende gronden te onderhouden of opslag ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. In dit bestemmingsplan wordt daarom een aanduiding toegekend aan deze locatie waarmee het oppervlakte van bijgebouwen 500 m² mag bedragen.

Met het beëindigen van de intensieve veehouderij vindt een grote kwaliteitswinst plaats door het volledig vervallen van geur, fijnstof en ammoniak, zeker in relatie tot de ligging nabij de kernen Oss en Geffen. Het plangebied is tevens gelegen aan de rand van het nieuw te realiseren de woningbouwontwikkeling Oss-West. Dit gebied zal in de komende jaren worden herontwikkeld naar een nieuwe woonwijk waarbinnen ruimte is voor circa 3.000 woningen. Hiermee wil de gemeente een forse bijdrage leveren aan het heersende woningtekort. Met het saneren van de intensieve veehouderij vormt deze eveneens geen belemmering meer ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling Oss-West.

Daarnaast vindt er aanzienlijke ontstening van het buitengebied van Oss plaats en vervalt de verkeersaantrekkende werking (voornamelijk zware vrachtwagens) van en naar de intensieve veehouderij volledig.



Afbeelding 10 Beoogde situatie Beekschehoevestraat

Molenstraat

In ruil voor het saneren van de intensieve veehouderij aan de Beekschehoevestraat is initiatiefnemer voornemens aan de Molengraaf twee nieuwe woningen te realiseren. De twee nieuwe woningen zijn beoogd op een thans onbebouwd perceel aan de Molengraaf. Het onbebouwde perceel is gelegen ten noordoosten van de woning Molengraaf 5 en ten zuidoosten van de woningen Wolfdijk 18 en 18A.

Op deze locatie zijn twee ruime (circa 1.500 m²) bouwkavels voorzien welke van elkaar gescheiden worden door een groene buffer, iedere bouwkavels is bestemd voor één vrijstaande burgerwoning. Aan de Molengraaf zijn reeds diverse woningen gelegen, het realiseren van twee nieuwe woningen ter plaatse zorgt dan ook voor een passende toevoeging aan het bestaande bebouwingslint.

Daarnaast is de locatie gelegen aan de rand van de bebouwde kom, de omgeving kan getypeerd worden als een (niet-)agrarisch overgangsgebied/kernrandzone tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Dit gebied vormt de geleidelijke overgang tussen het de kern Geffen en het buitengebied. In de toekomstige situatie is er aan de Molengraaf sprake van verspreid liggende woningen met hiertussen doorzichten naar het achterliggende buitengebied. Dit is zeer passend binnen de visie van een kernrandzone, waar de agrarische functie steeds meer afneemt en ‘Wonen’ en agrarisch grondgebruik de boventoon voert.



Afbeelding 11 Beoogde ontwikkeling Molengraaf

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.

4.1.2 Grondexploitatiewet

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.

Doorwerking plangebied

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

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.

Doorwerking plangebied
Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en aard van het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene

maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

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

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

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.
Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrenst.

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 rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Geconcludeerd kan worden dat het Barro niet van toepassing is op onderhavig plan.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"
Vanaf 1 oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). Gemeenten moeten plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Per 1 juli 2017 is de Ladder vereenvoudigd, en vervangen door de volgende tekst (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening):

"*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".*

Doorwerking plangebied

Doorwerking plangebied
Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief mede sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar woondoeleinden.

Naast de functiewijziging worden er ook twee nieuwe woningen gerealiseerd. Gelet op de kleinschaligheid van het woningbouwplan (welke slechts de toevoeging van twee woningen omvat), voorziet het initiatief, conform de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2013 in zaaknummer 201302867/1/R4, niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro verder niet van toepassing is.

Er hoeft in het kader van het toevoegen van de woningen dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.3 Provinciaal beleid

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

De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

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

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een ‘klimaatproof’ Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Doorwerking plangebied
Met het initiatief wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Door het wegvallen van de uitstoot van fijnstof, ammoniak, geur en de verkeersaantrekkende werking van met name zware verkeersbewegingen betekent dit een enorme verbetering voor het woon- en leefklimaat op de locatie en de omgeving. De huidige bedrijfswoning wordt hierbij omgezet naar een burgerwoning. In ruil voor het saneren van de intensieve veehouderij zullen aan de Molengraaf, net buiten de kern van Geffen, twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Het beëindigen van de ongewenste agrarische bedrijvigheid in de nabijheid van een woonkern en het wijzigen van de betreffende agrarische bestemming naar een woonbestemming past binnen de visie van Noord-Brabant. Ook het oprichten van twee woningen, elders binnen de gemeente, past binnen de visie van Noord-Brabant omdat het, al is het maar op kleine schaal, bijdraagt aan de forse provinciale woningbouwopgave.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid. In april 2022 is de laatste actualisatie doorgevoerd.

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.

Beekschehoevestraat 8
Deze locatie is gelegen in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Landelijk gebied – gemengd landelijk gebied' heeft. Met onderhavig planvoornemen zijn specifiek de artikel 3.9 en 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant relevant.



Afbeelding 12 Uitsnede Iov kaart 2

In Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap van Afdeling 3.1 is het volgende opgenomen:

Lid 1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

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

Lid 3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

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

In Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied lid 1 van Afdeling 3.6 is het volgende opgenomen:

Lid 1. Een bestemmingplan van toepassing op landelijk gebied bepaal dat:

a. Alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
b. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Doorwerking plangebied:

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving zoals gesteld in artikel 3.9. De verbetering moet financieel,

juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen. De “notitie toepassingsbereik” vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. De notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Deze notitie geeft de minimale benodigde inspanning weer die regionaal is afgesproken.

Voorliggend initiatief is op basis van de “notitie toepassingsbereik" als een categorie 2 ontwikkeling (wijziging agrarische bestemming met bouwvlak in een woonbestemming) te beschouwen. Dat betekent dat er een landschappelijke inpassing moet worden geleverd. Het initiatief voorziet in de omschakeling van een agrarische bestemming (met bouwvlak) ten gunste van een woonbestemming. In het kader van onderhavig initiatief wordt de locatie landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.4) zodat de locatie op een passende wijze onderdeel uit maakt van het omliggende landschap. Het initiatief is dan ook stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.

Het initiatief voorziet op deze locatie slechts in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er worden op deze locatie geen nieuwe woningen toegevoegd. Het initiatief op deze locatie is derhalve passend in de Interim omgevingsverordening.

Molengraaf
Deze locatie is gelegen in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding ‘Landelijk gebied – groenblauwe mantel’ heeft. Met onderhavig planvoornemen is specifiek de artikel 3.32 en artikel 3.78 relevant.



Afbeelding 13 Uitsnede Iov

In artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel van afdeling 3.2 is het volgende opgenomen:

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op de groenblauwe mantel:

a. Strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
b. Stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
c. Borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een omschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

In artikel 3.78 maatwerk met als doel omgevingskwaliteit van afdeling 3.7 is het volgende opgenomen:

Lid 1. Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

a. De ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven aan de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
b. De realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere manier is verzekerd;
c. De ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
d. De ontwikkeling en versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;
e. Is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, bezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
f. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
g. Bij de uitwerking van het plan deskundige worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2. De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd;

a. Als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
    I. Wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in het Landelijk gebied;
    II. Is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en
    III. Is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;
b. Als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken;
c. Als de activiteit de ontwikkeling van een landgoed betreft:
    I. Heeft het landgoed tenminste een omvang van 10 hectare;
    II. Bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
    III. Wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;

IV. Is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van een landgoed;
V. Wordt e bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
VI. Zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
VII. Is de openheid van het landgoed verzekerd.

d. Als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de cultuurhistorische waardenkaart, de invulling gericht is op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Lid 3. Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als;
a. De locatie in een bebouwingsconcentratie ligt; of
b. De ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Lid 4. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:
a. Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
b. Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
c. Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, eerste lid, onder a.

<u>Doorwerking plangebied</u>

Het initiatief voorziet het saneren van een intensieve veehouderij nabij de kernen Geffen en Oss en in ruil hiervoor op de locatie Molengraaf twee nieuwe woningen realiseren. De locatie waar de nieuwe woningen zijn beoogd is aan te merken als het overgangsgebied/kernrandzone tussen de kern Geffen en het buitengebied. Ruimtelijk gezien is er derhalve sprake van een aanvaardbare en passende locatie waarbij woningen op deze locatie een zeer passende invulling bieden. Mede gelet op het feit dat er aan de Molengraaf al diverse vrijstaande woningen zijn gelegen, welke allen op een groen ingepast en ruim perceel zijn gelegen. De beoogde nieuwe woningen zullen betreffen eveneens vrijstaande woningen op een groen ingepast en ruim perceel. Met het toevoegen van twee nieuw woningen op deze locatie wordt de kernrandzone van Geffen verder ingekleed en wordt er een passende invulling gegeven aan een thans onbebouwd perceel aan de rand van de kern. Gelet op het woningtekort kan met enige zekerheid gesteld worden dat de kavels op korte termijn verkocht en bebouwd zullen worden, leegstand en economische onzekerheid zijn derhalve niet aan de orde. Daarnaast sluit het toevoegen van de twee woningen welke ingepast worden in het groen goed aan bij het landelijke karakter van de Molengraaf. Voor beide woningen wordt een fysieke tegenprestatie geleverd die qua omvang gelijk is aan een ruimte-voor-ruimtekavel. De hoogte van deze tegenprestatie is vastgelegd in een LIR berekening. Voor een nadere toelichting van de LIR berekening wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

Het initiatief voorziet tevens in het oplossen van een knelpunt elders binnen de gemeente door het saneren van de intensieve veehouderij aan de Beekschehoevestraat. Met het saneren van de intensieve veehouderij zal enerzijds sloop plaats vinden van de voormalige bebouwing, alsmede het intrekken van de vigerende milieuvergunningen. Dit zorgt voor een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat. Het initiatief op deze locatie is derhalve passend in de Interim omgevingsverordening.

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en voor zover het landelijk gebied betreft ook kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt, omdat het een herontwikkeling betreft, hieraan invulling gegeven. Sprake is van vervanging van functies, waarbij een

bestaande bebouwde ruimte wordt herontwikkeld waardoor een lagere milieubelasting ontstaat. Ook wordt invulling gegeven aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap, daarop wordt verderop in deze toelichting ingegaan. Dit geldt ook voor alle van toepassing zijnde milieuaspecten, die in het volgende hoofdstuk van deze toelichting aan de orde komen.

Voldaan wordt aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de ‘Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015’. 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

Doorwerking plangebied

Met de beoogde herontwikkeling van de locatie Beekschehoevestraat wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en wordt het plangebied herbestemd naar wonen. De sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen heeft een positief effect op de belevingswaarde van het gebied en draagt bij aan de ontstening van het buitengebied. Na sanering zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van de locatie en de omgeving aanzienlijk verbeteren door het volledig wegvallen van de emissies van geur, fijnstof en ammoniak.

Op de locatie Molengraaf worden, op zeer korte afstand van de kern twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Het is ruimtelijk niet noodzakelijk om deze locatie in te vullen met wonen, omdat hier op dit

moment geen knelpunt aanwezig is. De invulling van twee woningen op deze locatie is echter wel acceptabel, omdat op de andere locatie in het buitengebied wel een knelpunt wordt opgelost. Daarnaast sluit het initiatief aan bij de landelijke karakteristiek van de Molengraaf.

4.4.2 Aanvulling ontwikkelingsvisie bebouwingsconcentraties

Recentelijk heeft de gemeente een enkele aanvullingen gedaan op de structuurvisie voor wat betreft de bebouwingsconcentraties. De locatie Molengraaf is gelegen in de bebouwingsconcentratie ‘Geffen West’.

Geffen West

Huidige ruimtelijke situatie

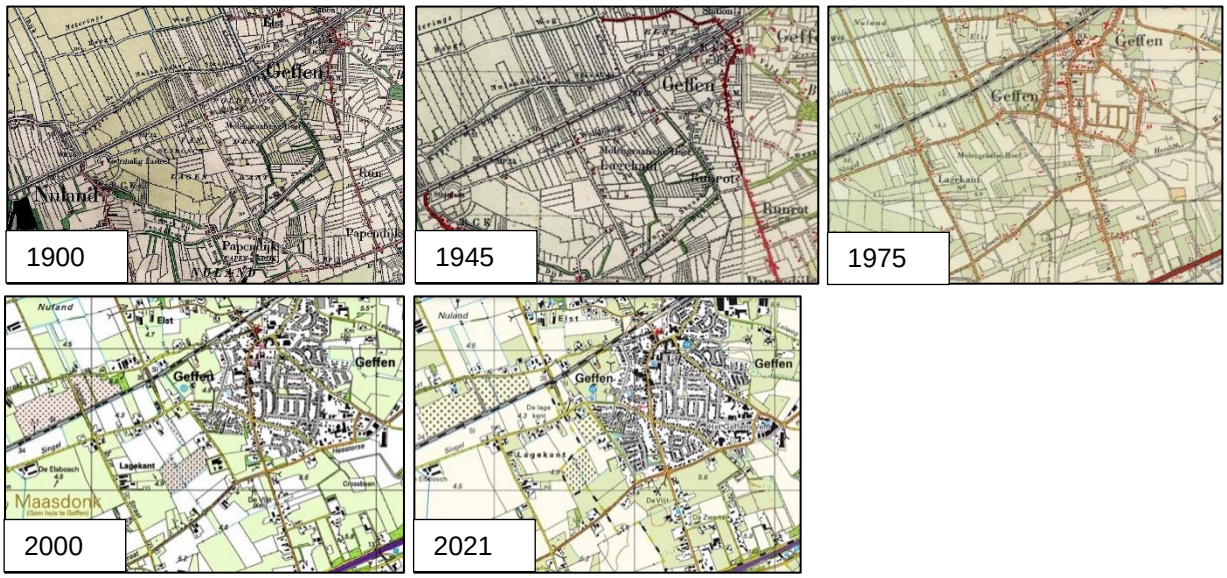
De bebouwingsconcentratie Geffen-West bestaat uit de westelijke dorpsrand van Geffen (de Molengraaf) en drie haaks daarop liggende bebouwingslinten in oost-westrichting: Den Ham/Nulandsestraat, de Wolfdijk/Singel en de Groenstraat/Zandstraat. Bij de herindeling van de gemeente Maasdonk is de grens tussen ’s-Hertogenbosch en Oss net ten westen van Geffen verlegd. De visie met bijbehorende toekomstmogelijkheden beperkt zich tot het grondgebied van Oss.



Afbeelding 14 Impressie gebied

Gebiedstypering

Bebouwingsconcentratie Geffen-West ligt net als het hele dorp Geffen op de dekzandrug. Oorspronkelijk komt hier een kleinschalig landschap voor met houtwallen, houtsingels en bosschages. Opvallend is de laagte tussen Nuland en Geffen in. Als de Beerse Overlaat in gebruik was kon het rivierwater ook hier komen. Daarom zie je op de historische kaart van 1900 heel duidelijk de zomerdijk rondom deze laagte liggen.



Afbeelding 15 Topografische kaarten

Westelijke dorpsrand Geffen

De molengraaf is deels nog de oorspronkelijke oude zomerdijk en vormt de overgang van woongebied naar agrarische gebied. De dorpsrand is hier behoorlijk gesloten door de aaneenschakeling van dichte, opgaande bosschages en bebouwing. Aan de noordwestzijde van de Molengraaf staat een relatief nieuw rijtje woningen. Deze woningen zijn gebouwd ter vervanging van het agrarische bedrijf wat er voorheen lag. Ook de woonwijk aan de zuidoostzijde van de Molengraaf is nog relatief nieuw. Qua planopzet is juist langs de Molengraaf ruimte voor water en groen gemaakt. De woningen staan met de voor- en zijkanten naar de Molengraaf. Langs het noordelijke deel van de Molengraaf bevindt zich aan de oostzijde een jaren ’80 wijk. De achterzijde van de woningen zijn uit het zicht ontnomen door ruime beplanting. Door dit groen heen liggen enkele wandel- fietsbruggetjes van de wijk naar de Molengraaf. Tegenover deze jaren ’80 wijk ligt aan de Molengraaf een relatief dicht bosje. Op de kop van de Molengraaf staat een boerderij met wat ruimte, en dus ook zicht, er om heen. De Molengraaf heeft niet altijd een besloten karakter gehad. Tot circa 2010 was er nog volop zicht naar het buitengebied.

Oost-west bebouwingslinten

Den Ham/Nulandsestraat is het noordelijkste bebouwingslint tussen Geffen en Nuland. Dit bebouwingslint doorsnijdt de natuurlijke laagte in de dekzandrug. Daarom lag hier vroeger nog de Koppeldijk achter. Ook het spoor ligt op de dijk. De Wolfdijk/Singel was vroeger de toegangsweg naar het Nulands kasteel en het Elsbosch (dubbel sterrenbos). Huizen en boerderijen bevonden zich alleen op het hogere, oostelijke deel. De Groenstraat/Zandstraat is de zuidelijke verbinding tussen Geffen en Nuland. De Groenstraat is deels het oorspronkelijke tracé van de oude Zomerdijk. Tegenwoordig vormen de Molengraaf, Wolfdijk, Loonsestraat en Groenstraat een carré, waarbij het midden open gebied is.

Analyse Geffen-West

Kwaliteiten

De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Groene uitstraling Molengraaf;
- Carré met open middengebied;
- Molengraaf en Groenstraat zijn onderdeel van de oude Zomerdijk;
- De Wolfdijk/Singel vormde de toegangsweg naar voormalige kasteel Nuland;
- De oost-west georiënteerde bebouwingslinten hebben volop doorzichten op het landschap.

Knelpunten
De volgende knelpunten behoeven verbetering:
- Weinig tot geen doorzichten vanaf de Molengraaf op het achterliggende landschap.

Visie Geffen West
De oost-west bebouwingslinten behouden hun open structuur met doorzichten naar het landschap. De zichtlijnen op het opengebied in het carré blijven behouden. De waardevolle bomen aan de westzijde van de Molengraaf versterken deze straat als lijn element in het landschap en geven in combinatie met de laagte aan de oostzijde van de straat weer vorm aan de voormalige Zomerdijk. Een deel van de Molengraaf is echter te dicht bebost waardoor het doorzicht op het lager gelegen groene midden carré niet beleefbaar is. Een extra doorzicht naar het carré is gewenst, zodat het gevoel van de dorpsrand wordt versterkt. Het zeer beperkt toevoegen van enkele woningen, in combinatie met het verbeteren van het doorzicht naar het middengebied en het inzichtelijk maken van de dijk, kan leiden tot een kwaliteitsverbetering.

De Groenstraat is de toegangsweg tot het dorp. Het is juist karakteristiek dat er aan minimaal een zijde zicht is het open landschap. Verdere verdichting is hier geen ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van het middengebied zou tot stand komen door de kavelsloten te verbreden en natuurvriendelijk in te richten. Dit in combinatie met kleinschalige landschapselementen zoals bomen, bosjes en poelen.



Afbeelding 16 Uitsnede visiekaart (rood; plangebied)

Nieuwe woningen zijn enkel mogelijk als:
- De woning binnen de gebiedsaanduiding stads- en dorpsranden ligt (bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss 2020’);
- Deze woning (maximaal 2) in het ‘bosje’ langs de Molengraaf liggen;
    - Elke woning omringd is door de bomen van het bosje, maar het bosje in zijn totaal verminderd wordt om een doorzicht naar het middengebied te creëren;

- Via een inprikker en op afstand met de Molengraaf verbonden worden, waar de dijk inzichtelijke gemaakt wordt.

Doorwerking plangebied
De locatie Molengraaf is onderdeel van de bovenstaande ontwikkelingsvisie en wordt specifiek benoemd, daar de woningen in het 'bosje' beoogd zijn. Met het realiseren van de twee woningen wordt het open zicht naar het middengebied juist versterkt door aan weerszijde van de woningen zichtlijnen te creëren. Hierdoor wordt het middengebied weer beleefbaar en wordt de dorpsrand versterkt. De woningen worden op enige afstand van de Molengraaf gepositioneerd, in lijn met de naastgelegen woningen. Het initiatief is dan ook passend binnen de ontwikkelingsvisie bebouwingsconcentraties.

4.4.3 Woonvisie Gemeente Oss 2020
De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit eerdere woonvisies en plaatst deze in het huidig tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren, concreet gemaakt in Woonagenda 2022-2024. Met het actuele woonbeleid wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:

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

Doorwerking plangebied
Het plangebied is gelegen in het buitengebied, daarvoor is geen volkshuisvestelijke opgave gesteld. Derhalve is de Woonvisie gemeente Oss 2020 niet zozeer relevant, wel is de kwantitatieve toevoeging van woningen in het buitengebied relevant in verband met de bepaling van het woningbouwprogramma. Ondanks de ligging in het buitengebied dient het toevoegen van woningen te passen binnen de vastgestelde aantallen nieuw toe te voegen woningen. Voor het al dan niet kwantitatief passend zijn van onderhavig initiatief in het beleid hanteert de gemeente Oss de systematiek van het portefeuillemanagement Wonen. In de paragraaf hieronder komt dit verder aan de orde.

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

Versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen wonen Oss, 2021). De verhoogde ambitie voor woningbouwprogrammering speelt in op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te vangen. Als actueel richtinggevend kader hanteert gemeente Oss de Woonagenda 2022-2024.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

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

Verantwoording Wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan de Molengraaf ong. vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2).

Onderhavig plan bestaat uit de realisatie van twee nieuwe woningen aan de Molengraaf en het functioneel wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning op de locatie Beekschehoevestraat 8. De voormalige bedrijfswoning maakt reeds onderdeel uit van de gemeentelijke woningvoorraad. De twee nieuwe woningen worden toegevoegd aan de gemeentelijke voorraad.

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van Portefeuillemanagement Wonen Oss (PFM Wonen). Met het PFM Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss.

De toevoeging van enkele burgerwoningen is vanuit het beleid voor wonen toelaatbaar indien het onderdeel uitmaakt van een ruimtelijke of maatschappelijke meerwaarde-ontwikkeling in het buitengebied. In het plan wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd en worden slechts twee woningen toegevoegd, op een locatie aan de rand van de kern Geffen. Daarom is bij dit plan sprake van een ruimtelijke meerwaarde-ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van een woning geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van Bro art. 3.1.6 lid 2.

4.4.5 Welstandsbeleid

Op 24 september 2020 is “Samen bouwen aan een mooi Oss, Nota uiterlijk van bouwwerken Oss 2020” vastgesteld.

Dit welstandsbeleid legt meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en bedrijven van de gemeente Oss. Met deze nota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur om te worden getoetst aan ‘redelijke eisen van welstand’.

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

In het welstandsvrije deel van de gemeente blijft de mogelijkheid bestaan om bouwplannen voor te leggen aan het Adviesteam Architectuur voor een vrijblijvend welstandsadvies.

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. De plannen zullen niet vrijwillig aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd.

4.4.6 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen in deze toelichting of 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 35m^2.

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

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m^2, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 Nota Landschapsbeleid 2015

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.

Beekschehoevestraat 8

Op basis van de Nota Landschapsbeleid 2015 is de locatie Beekschehoevestraat gelegen in de dekzandrand. De dekzandrand is een overgangszone van het lager gelegen kleigebied naar de hoger gelegen dekzandrug. De dekzandgebieden zijn van oudsher de meeste geschikte bewoningsplaatsen. In en rond de kernen en buurtschappen bevinden zich oude ontginningen en ontginningspatronen. Op groter afstand van deze kernen en buurtschappen zijn later ontstane, nieuwere, grootschaligere ontginningen te vinden. De dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een halfopen tot besloten karakter en met nabij de kernen een onregelmatig verkavelingspatroon. De dekzandrand staat onder grote druk van verstedelijking, het is een intensief bewoond gebied.

De gebieden op de dekzandrand kunnen transformatie aan, doormiddel van het realiseren van een afwisselend en groen beeld ka het kleinschalige en halfopen karakter weer worden teruggebracht. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen. Voor het verkavelingspatroon in deze overgangszone geldt dat gestreefd moet worden om bij de kernen en clusters de onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken. Deze structuren kunnen benadrukt worden door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels.

Molengraaf

Op basis van de Nota Landschapsbeleid 2015 is de locatie Molengraaf gelegen in de dekzandrand. De dekzandrand is een overgangszone van het lager gelegen kleigebied naar de hoger gelegen dekzandrug. De dekzandgebieden zijn van oudsher de meest geschikte bewoningsplaatsen. Er zijn daarom ook veel archeologisch waardevolle nederzettingsresten gevonden, evenals oude verkavelingspatronen, (hout)walstructuren en oude boerdijen, en met name in de noordelijke rand van de stad Oss.

In en rond de kernen en buurtschappen bevinden zich oude ontginningen en ontginningspatronen. Op grotere afstand van de kernen en buurtschappen zijn later ontstane nieuwere, grootschaligere ontginningen te vinden. De dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een halfopen tot besloten karakter en met nabij de kernen een onregelmatig verkavelingspatroon.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig initiatief wordt de intensieve veehouderij op de locatie Beekschehoevestraat gesaneerd. Ter compensatie van de bedrijfsbeëindiging en het slopen van de bedrijfsbebouwing worden op de locatie Molengraaf twee nieuwe woningen opgericht. Echter vindt er meer sloop plaats dan er nieuwe bebouwing

wordt opgericht. Met het initiatief vindt er dan ook een aanzienlijke ontstening plaats. De ontstening draagt bij aan de openheid van de omgeving en zorg voor meer doorzichten vanuit de kern naar het open buitengebied. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is eveneens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het uitgangspunt hiervoor zijn de kenmerkende landschapselementen van de Dekzandrug en dekzandrand. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

5.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

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

- cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
- cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
- cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

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

In het kader van onderhavig initiatief geldt dat de ontwikkeling een vergelijkbare tegenprestatie moet hebben als aan de orde bij de ontwikkeling van ruimte voor ruimte-kavels. Deze tegenprestatie wordt ingevuld door sanering van de agrarische bedrijfslocatie, sloop van de bebouwing en de verwijdering van verharding, alsmede het realiseren van groen. De verplichte sloop van de overtollige voormalige

bedrijfsbebouwing is in onderhavig geval een verderstrekkende asbestsanering en dichting van de mestputten dan in gebruikelijke gevallen. Hierdoor is er aantoonbaar sprake van meerkosten wat betreft de sloopkosten van de bebouwing. De berekening is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 2).

Voldaan wordt aan de regeling ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’.

5.1.3 Landschappelijke inpassing

De verbeeldingen behorende bij het landschappelijk inpassingsplan is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen. Deze kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van een landschappelijke inpassing van de beide locaties.

Beekschehoevestraat 8
De belangrijkste kwaliteitsverbetering op deze locatie ontstaat door het afbreken en opruimen van de grote hoeveelheid bebouwing en het verwijderen van verharding. Tegelijk met het verwijderen van de bebouwing en verharding wordt de resterende bebouwing landschappelijk ingepast. De achterliggende visie daarbij is dat de bestaande karakteristieke openheid wordt gehandhaafd door beplanten toe te passen in oost-west richting parallel aan de belangrijkste kavelrichting in het gebied. Op deze manier blijft het doorzicht naar achteren zoveel mogelijk gehandhaafd of versterkt. Bestaande waardevolle bomen worden daarbij uiteraard gehandhaafd. Een gevolg van de openheid van het gebied is dat het landschap kwetsbaar is voor ontsierende bebouwing die zonder enige beplanting in de openheid staan. Dit geldt met name voor de achterzijde grenzend aan het open landschap. Aan de zijde grenzend aan de Beekschehoevestraat is dit minder aan de orde als gevolg van de bestaande tuin met groten bomen.

De landschappelijke inpassing bestaat dan ook uit de volgende elementen:
- Knotwilgenrij in bloemrijk grasrand
- Hoogstamboomgaard tussen de weg en het bijgebouw
- Klein bosje aan de achterzijde van het bouwgebouw
- Hagen

Voor een nadere toelichting van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de bijlage 1.



Afbeelding 17 Landschappelijk inpassingsplan Beekschehoevestraat

Molengraaf
Op de locatie van de huidige boomkwekerij wordt voorgesteld twee woningen te realiseren. Het betreft voor een belangrijk deel niet inheemse beplanting in strakke rijen, waarbij een deel van de bomen dood zijn gegaan.

De woningen worden met enige ruimte er tussen centraal op het perceel gezet, waardoor de woonkwaliteit van deze woningen zo groot mogelijk is. Daarbij is het idee om gebruik te maken van een deel van de bestaande beplanting van de kwekerij. Zo staan er tussen de rijen verschillende soorten bomen ook nog een rij beuken. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt onderzocht of deze beuken gebruikt kunnen worden als bomenrij langs de achterste perceelsgrens. Op deze manier wordt gebruik gemaakt van grote bomen, waardoor snel een groen beeld ontstaat. Mochten de bomen niet verplaatst kunnen worden, dan zal er een nieuwe rij beuken gezet worden.

Onderdeel van het plan is om ook tussen de woningen een gedeelte van de bestaande bomen te laten staan. Door selectief te kappen en soorten toe te voegen kan dit stukje boomkwekerij wellicht uitgroeien tot een aardig bosje. Het effect van het laten staan van een deel van de bestaande beplanting tussen de kavels is dat de kavels een bijzondere eigen identiteit krijgen, die is gekoppeld aan de beplanting van de voormalige kwekerij. Doordat gekozen is om aan elke zijde van dit restant van de kwekerij een woning te realiseren krijgt elke woning een eigen sfeer. De ene woning komt meer in de schaduw te liggen en richt de open zijde meer op het noorden, terwijl het andere perceel juist een veel zonnigere ligging krijgt en zich richt op het zuiden.

Omdat een deel van de bestaande beplanting bij voorkeur wordt gehandhaafd is de verdere landschappelijke inpassing van de kavel beperkt. Beide kavels worden omzoomd door een beuken- of hagenbeukenhaag op de plekken waar deze niet begrensd worden door de bomen van de voormalige boomkwekerij.

Samenvattend bestaat de landschappelijke inpassing uit:
- Klein bosje (restant voormalige boomkwekerij)
- Hagen
- Beukenrij aan de achterzijde

Voor een nadere toelichting van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de bijlage 1.



Afbeelding 18 Landschappelijk inpassingplan Molengraaf

LIR berekening
Conform de voorwaarden zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant dient er per toe te voegenwoning een fysieke tegenprestatie te worden geleverd, die gericht is op het versterken van de omgevingskwaliteit en qua omvang gelijk is aan een ruimte-voor-ruimterecht. De LIR berekend is bijgevoegd als separate bijlage (bijlage 2) bij dit bestemmingsplan.

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

Natuur- en landschapsvisie 2005
De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

De ambities die in de visie zijn opgenomen zijn:
- Het realiseren van een tweetal natuur- en landschapsparken, te weten: 'Maashorst-Herperduin' en het Maaspark'.
- Het realiseren van stevige verbindingen tussen de natuur- en landschapsparken.
- Behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden in het 'Land van Grutto en Pastinaak' en het 'Land van Dassen en Struweel'.
- Het realiseren van een groenblauw lint door de polder rond de Hertogswetering.
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke groengebieden in en rond Oss en de dorpen, te weten de 'Groenblauwe Slinger door Oss', de 'Groene geledingszone ten zuiden van Oss', de 'Groene dorpen' en de 'Maasband'.

Routekaart Groen, Blauw en Natuur
In deze nota is aangegeven dat we de natuur en de biodiversiteit willen verbeteren door in te zetten op een gemeentelijk natuurnetwerk, aanvullend op het provinciaal netwerk. Het landschap en de ontstaans-geschiedenis van de gemeente Oss vormen daarbij de basis. Daarbij onderscheiden we de vijf gebieden die ook in de Natuur- en Landschapsvisie worden genoemd.

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.

Doorwerking plangebied
Onderhavig planvoornemen is niet gelegen in een, al dan niet te ontwikkelen, natuurnetwerk. Daarnaast is er ook geen sprake van bomen die als waardevol zijn aangemerkt. In het plangebied wordt natuurinclusief gebouwd en ook landschappelijk ingepast conform de uitgangspunten zoals gesteld in de nota Landschapsbeleid.

5.2.3 Natuurtoets
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

<u>Flora en fauna</u>

Beekschehoevestraat 8
Op basis van de uitgevoerde flora en fauna quickscan kan concluderend gesteld worden dat de beoogde werkzaamheden zonder effecten op broedvogels of overige beschermde soorten uitgevoerd kunnen worden. Er is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing noodzakelijk.

Molengraaf
Op de locatie Molengraaf is thans een boomgaard aanwezig. Deze bomen worden op afroep aan de consument verkocht. In het kader van de ontwikkeling zullen de bomen verwijderd worden, echter zal de verkoop van de bomen ten tijde van de bestemmingsplanprocedure voortgezet worden. Alvorens de bestemmingsplanprocedure wordt afgerond zal ter plaatse een quickscan flora en fauna uitgevoerd worden. Derhalve is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in onderhavig plan. Met het opnemen van deze voorwaardelijke verplichting wordt gewaarborgd dat er een quickscan flora en fauna uitgevoerd wordt alvorens de gronden ter plaatste worden geroerd.

<u>Natura2000</u>
Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, de Rijntakken, ligt op 9,5 kilometer afstand van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 9,5 kilometer of meer zijn

negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitattype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Op 1 juli 2021 is tevens de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. In de Wsn wordt een programma van maatregelen opgesteld om stikstofreductie te bereiken en eveneens natuurverbetering mogelijk te maken.
In de Wsn zijn drie resultaatsverplichtingen opgenomen:

1. In 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
2. In 2030 moet minimaal 50% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
3. In 2035 moet minimaal 74% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben.

De Wsn wordt verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn), waaronder de bouwvrijstelling. De bouwvrijstelling betreft een vrijstelling van de natuurvergunningplicht van het aspect stikstofdepositie voor tijdelijke (bouw)werkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten, waar tijdelijke emissies voorkomen. Derhalve is het enkel nog noodzakelijk om in de nieuwe, beoogde, situatie (gebruiksfase) de uitstoot van NOx te bepalen.

Doorwerking plangebied
Met het saneren van het agrarisch bedrijf wordt de uitstoot van ammoniak van vee vanuit het plangebied volledig gestaakt. Dit heeft een bijzonder positief effect op de verzurings- en vermesting problematiek in het Natura2000-gebied.

Op basis van het uitgevoerde stikstofdepositie onderzoek kan concluderend gesteld worden dat uit berekening van de beoogde situatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.

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
Archeologisch beschermd rijksmonument	*0 m^2 / 30 cm -Mv*
Archeologisch (AMK-) monument	
Beschermde stadsgezichten	*35 m^2 / 30 cm -Mv*
Historische stads-/dorpskern	*50 m^2 / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde	*100 m^2 / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein	*1000 m^2 / 30 cm -Mv*
Middelhoge verwachtingswaarde	
Lage verwachtingswaarde	*5 hectare / 30 cm -Mv*
Reeds onderzocht	*Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.*
Verstoord	*Geen onderzoeksplicht*

Beekschehoevestraat 8
Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 0 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 1.000 m².

Molengraaf
Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische 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 middelhoge en 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 respectievelijk 1.000 m².

Toetsing van de plannen
De ontwikkeling aan de Molengraaf overschrijdt bovenstaande vrijstellingsgrenzen. Er wordt meer geroerd dan 100 m² dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Op de locatie Beekschehoevestraat worden de bovenstaande vrijstellingsgrenzen niet overschreden. Derhalve is archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie Molengraaf.

Op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek kan concluderend gesteld worden dat de natuurlijke podsolgrond, voor zover deze aanwezig is geweest, is door verploeging opgenomen in de onderzijde van het plaggendek van de enkeerdgronden. Uit de bijmenging van grovere zandkorrels en soms een grind is gebleken dat het dekzand moet zijn verspoeld tijdens hoogwater van de Maas en dus vrij laag gelegen was en geen geschikte bewoningslocatie vormde tot aan de bedijking in de Late Middeleeuwen. Het plangebied ligt niet binnen een zone met dekzandwelvingen, maar binnen een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden.

Op grond van bovenstaande en daarmee lage archeologische verwachting wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

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.

Om het archeologische traject in de toekomst te borgen is aan de locatie Beekschehoevestraat 8 een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog’ toegekend. Voor het gebied

geldt dat bij bodemverstoringen groten dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm beneden het huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is. De locatie Molengraaf hoeft niet meer verder onderzocht te worden. Hier worden geen archeologische resten meer verwacht. Voor dit gebied is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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

Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 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). Kortheidshalve 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.

Beekschehoevestraat 8

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de locatie gelegen in de regio Maaskant. Deze regio maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zodanige oeverwallen en donken en lager gelegen open komgronden. Een gedeelte van regio Maaskant is onderdeel van het cultuurhistorisch landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat. Zo ook onderhavig plangebied. De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

- Behoud open landschap;
- Behoud en beleefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen en terpen;
- Natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van de Beerse Overlaat;
- Vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving.

Molengraaf

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de locatie gelegen in de regio Meierij. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest beschikte plek om te wonen. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met elk hun eigen karakter en relatie met het landschap. De rijke bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

- Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren in de regio;
- De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

Onderhavige ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied niet aan.

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

Beekschehoevestraat 8

In de huidige situatie is de locatie in gebruik als intensieve veehouderij. Bij de intensieve veehouderij is een bedrijfswoning aanwezig. In de nieuwe situatie wordt de intensieve veehouderij gesaneerd, de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Met het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning verandert het aantal verkeersbewegingen niet. Het betreft immers in de huidige en toekomstige situatie een woning. Aannemelijk is dat door het saneren van de intensieve veehouderij de verkeersbewegingen op de locatie sterk zullen afnemen.

Voor de functie intensieve veehouderij zijn geen kencijfers beschikbaar voor het bepalen van de huidige verkeersgeneratie. Er wordt vanuit gegaan dat de varkenshouderij elke dag minimaal door 4 lichte voertuigen (8 verkeersbewegingen), 4 middelzware voertuigen (8 verkeersbewegingen) en 2 zware voertuigen (4 verkeersbewegingen) wordt bezocht. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie in de huidige situatie 20 verkeersbewegingen per etmaal.

Op de locatie Beekschehoevestraat neemt het aantal verkeersbewegingen sterk af door het saneren van de intensieve veehouderij.

Molengraaf

Op de locatie Molengraaf worden twee nieuwe woningen opgericht. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen’. In totaal worden twee nieuwe woningen opgericht. Er is uitgegaan van de functie ‘Koop, huis, vrijstaand’ en het gebiedstype ‘rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied’. Op basis van de kencijfers genereert één woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereren de woningen dagelijks 17,2 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,6 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen).

Het realiseren van de twee nieuwe woningen, ter compensatie voor het saneren van de intensieve veehouderij, heeft een slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking ter plaatse van de Molengraaf. Het plangebied waar de nieuwe woningen zijn beoogd wordt ontsloten via de Molengraaf. Vanuit hier kan het verkeer in twee richtingen zich verder verplaatsen.

Verkeer: ontsluitingswegen

Beekschehoevestraat 8

De ontsluiting van de locatie Beekschehoevestraat vindt plaats middels de reeds in/uitrit die gelegen is aan de Beekschehoevestraat. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden er geen nieuwe in/uitritten gerealiseerd. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, er vindt geen nieuwbouw plaats op de locatie.

Door het saneren van de intensieve veehouderij neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie sterk af. Vrachtverkeer ten behoeve van de intensieve veehouderij zal niet meer plaatsvinden, aannemelijk is het verkeer in de toekomstige situatie overwegend uit personenauto’s bestaat.

Molengraaf
De ontsluiting ten behoeve van de twee nieuwe woningen zal plaatsen vinden via de Molengraaf. Hiervoor dienen twee nieuwe in/uitritten gerealiseerd te worden. Het aantal verkeersbewegingen neemt toe met 17,2 verkeersbewegingen. Deze toename is op een weg als de Molengraaf, een erftoegangsweg, type II welke geschikt si voor een intensiteit tot 4.000 mvt/etmaal, verwaarloosbaar. De ontsluiting voldoet aan de normen van het mobiliteitsplan 2020 Oss.

5.4.2 Parkeren
De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Op de locatie Molengraaf zijn twee nieuwe woningen beoogd. Voor een voor een vrijstaande woning geldt een parkeereis van 2,4 parkeerplaatsen. Er is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren.

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.

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

<u>Waterbeheerplan</u>
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 willen 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 klimaat robuust 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.

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.

De digitale watertoets is ingevuld op www.dewatertoets.nl (zie bijlage). Het waterschap bekijkt aan de hand van de aangeleverde gegevens of in het plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied. De watertoets doorloopt de waterhuishoudkundige doelstellingen en levert mogelijk aandachtspunten en knelpunten op.

Op basis van de invoerde gegevens blijkt dat het planvoornemen geen waterbelangen raakt. Derhalve dient de normale procedure gevolgd te worden.

5.5.2 Water is relatie tot de toekomstige situatie

Op de locatie Beekschehoevestraat verandert de waterhuishoudkundige situatie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en in ruil daarvoor vindt nieuwbouw plaats op een andere locatie, zijnde de Molengraaf. Op de locatie Molengraaf worden twee nieuwe woningen beoogd. De locatie Beekschehoevestraat wordt derhalve buiten beschouwing gelaten in deze paragraaf.

Oppervlaktewater
In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Aan de overzijde van de Molengraaf, op een afstand van 10 meter van het plangebied, stroomt een secundaire watergang (03536) van het waterschap. Aan zuidwestzijde van het plangebied, op een afstand van 185 meter, stroomt een primaire watergang (1033970) van het waterschap. Op beide watergangen is de Keur van het waterschap van toepassing.

Afvalwater
Het vuilwater van de nieuwe woningen zal worden geloosd op een nieuw aan te leggen minigemaal.

Hemelwater
Gezien de ligging in het buitengebied dient hemelwater op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Het hemelwater afkomstig van de beoogde nieuwe woningen zal op eigen terrein worden opgevangen waarna het in de bodem kan infiltreren.

Conform het beleid van waterschap Aa en Maas moet de toename van verhard oppervlak (m²) gecompenseerd worden doormiddel van de volgende formule:

Benodigde compensatie (in m 3) = toename verhard oppervlak (in m 2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

Het plangebied is op basis van de kaart 'gevoeligheidsfactor' behorende bij de keur van waterschap Aa en Maas gelegen in zone 1. Bij zone 1 dient volledige compensatie plaats te vinden en dient gerekend te worden met de gevoeligheidsfactor 1.

De toename van verhard oppervlak moet vermenigvuldigd worden met de vastgestelde waterschijf van 60 mm (0,06 m), hieruit volgt de maximale compensatie in kubieke meters (m^3). Op bepaalde locaties is er minder compensatie nodig door een combinatie van locatie specifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. Dit wordt uitgedrukt in een gevoeligheidsfactor.

Bij de aanleg van een infiltratievoorziening (dimensionering) is het tevens van belang rekening te houden met de hoeveelheid te bergen hemelwater. Deze wordt bepaald aan de hand van de waterbergingsopgave gerekend over het nieuw verhard oppervlak. Het exacte oppervlakte aan bebouwing ligt nog niet vast. Uitgaande van een nieuw toe te voegen oppervlakte van circa 300 m^2 (gemiddeld grootte vrijstaande woning 150 m^2) is er een buffercapaciteit van 18 m^3 noodzakelijk. Daarnaast is het van belang ook boven de 60 mm water te kunnen bergen, gezien de grootte van het perceel is het aannemelijk dat er voldoende ruimte is om hiervoor buffercapaciteit te realiseren.

De exacte omgang met hemelwater zal worden uitgewerkt bij het definitieve bouwplan in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de woning en eventuele bijgebouwen en andere verhardingen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen dienen de initiatiefnemers aan te tonen dat de infiltratievoorziening van voldoende omvang is.

Daarnaast verdient het de aandacht dat het bestaande perceel laag ligt waardoor het gevoelig is voor wateroverlast tijdens hevige regenval. Met de realisatie van de woningen dient hier met het bouwpeil rekening mee gehouden te worden.

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.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. De richtafstandenlijst;
2. Twee omgevingstypen;
3. Een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Beide locaties zijn aan te merken als ‘gemengd gebied’ door de diversiteit aan functies in de omgeving.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de ondergeschikte lichte bedrijvigheid milieuhinder veroorzaken voor de omgeving. De ondergeschikte bedrijvigheid betreffen uitsluitend bedrijfsfuncties uit milieucategorie 1 of 2. Dergelijke functies hebben een dermate beperkte milieubelasting dat deze naast milieugevoelige functies kunnen plaatsvinden. De lichte bedrijvigheid die deels binnen het plangebied wordt gefaciliteerd vormt daarmee geen belemmering voor woningen in de directe omgeving.

De (nieuwe) woningen kunnen dus milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van bestaande milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. De afstand is gemeten vanaf het bestemmingsvlak van de milieubelastende functie tot aan het bouwvlak van de (nieuwe) woningen. In de nabijheid van het plangebied (binnen een straal van 350 meter rondom het plangebied) zijn de volgende milieubelastende functies gelegen.

Tabel 2 Onderzoek naar milieubelastende functies in de omgeving van Beekschehoevestraat 8 Geffen

Bedrijf	**Adres**	**SBI-2008**	**Aan te houden afstanden**		**Afstand tot Beekschehoevestraat**
Melkveehouderij	Beekschehoevestraat 10	0141 0142	Geur: Stof: Geluid: Gevaar:	50 meter 10 meter 10 meter 0 meter	0 meter
Loon- en grondverzetbedrijf	Amsteleindstraat 150	0162	Geur: Stof: Geluid: Gevaar:	10 meter 0 meter 10 meter 0 meter	85 meter
Rundveehouderij	Beekschehoevestraat 2	0141 0142	Geur: Stof: Geluid: Gevaar:	50 meter 10 meter 10 meter 0 meter	110 meter
Akkerbouwbedrijf	Amsteleindstraat 31	011, 012, 013	Geur: Stof: Geluid: Gevaar:	0 meter 0 meter 10 meter 0 meter	240 meter

Kalverhouderij	Amsteleindstraat 33	0141 0142	Geur: Stof: Geluid: Gevaar:	50 meter 10 meter 10 meter 0 meter	340 meter

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die het plangebied overlapt. De hindercontouren afkomstig van de melkveehouderij op de locatie Beekschehoevestraat 10. De feitelijke afstand tussen de om te zetten woning en het emissiepunt van de veehouderij bedraagt 80 meter. Derhalve wordt er voldaan aan de gestelde richtafstand.

Tabel 3 Onderzoek naar milieubelastende functies in de omgeving van Molengraaf ong. Geffen

Bedrijf	**Adres**	**SBI-2008**	**Aan te houden afstanden**		**Afstand tot Molengraaf**
Drukkerij (overig)	Molengraaf 13(A)	18129	Geur: Stof: Geluid: Gevaar:	0 meter 0 meter 10 meter 0 meter	55 meter
Zorgboerderij met akkerbouw	Molengraaf 11	011, 012, 013	Geur: Stof: Geluid: Gevaar:	0 meter 0 meter 10 meter 0 meter	110 meter
Sportvelden	Pastoor van der Kampstraat 34	931G	Geur: Stof: Geluid: Gevaar:	0 meter 0 meter 30 meter 0 meter	120 meter

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is géén hindercontour die het plangebied overlapt.

Omliggende bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat in de bestaande en nieuw te bouwen woningen.

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.

Beekschehoevestraat 8

In het kader van de bestemmingsplanwijziging op deze locatie is het (conform de gemeente Oss) niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren voor wat betreft deze locatie.

Molengraaf

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat zintuigelijke tijdens de uitvoering van de boringen geen verontreinigingen, bijmengingen, afwijkingen of andere bijzonderheden zijn waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat zowel de mengmonsters van de bovengrond als de mengmonsters van de ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde gehaltes waargenomen.

De bovengrond en ondergrond zijn niet verontreinigd en voldoen aan de achtergrondwaarde.

Tijdens het plaatsen van de peilbuis en het bemonsteren van het grondwater zijn er eveneens zintuigelijk geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat ten opzichte van de streefwaarde er een verhoogd barium gehalte in het grondwater aanwezig is. Zware metalen en vooral barium worden regelmatig verhoogd aangetroffen in het grondwater in de regio. Aangenomen mag worden dat het verhoogd bariumgehalte de lokale achtergrondwaarde benadert en een natuurlijke oorsprong heeft.

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese ‘niet verdacht’ strikt genomen te worden verworpen. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond. Er zijn geen meetwaarden waargenomen tot boven de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

5.7.3 Externe veiligheid

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

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

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

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

overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

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

Met onderhavig initiatief worden er twee nieuwe woningen opgericht op de locatie Molengraaf in Geffen. Daarnaast wordt op de locatie Beekschehoevestraat de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. In totaliteit is er sprake van drie kwetsbare objecten. Dit betekent dat er zeer zorgvuldig gekeken moet worden naar eventuele externe veiligheidsbronnen nabij het plangebied.

Inventarisatie risicobronnen
Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. De locatie is niet opgenomen in de gemeentelijke risicokaart.

Beekschehoevestraat 8
Op basis van deze risicokaart bevinden zich in de omgeving van de locatie geen risicovolle bedrijven. Wel is ten zuidoosten van de locatie, op een afstand van 370 meter, een spoorweg (tracé ’s Hertogenbosch – Nijmegen) gelegen.

Spoorweg
Onderhavige ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van de spoorweg, echter op meer dan 300 meter. Conform het gemeentelijk beleid is bij een afstand van meer dan 300 meter tot een spoor- en rijksweg er sprake van zone IV. Bij zone IV wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In bijlage 2 van het gemeentelijk beleid is hiervoor een standaardverantwoording opgenomen. Deze verantwoording wordt hieronder beschreven.

Ontwikkeling groepsrisico
Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:
- vanwege de afstand tot de plaats een mogelijk incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas),

het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.
- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico;
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/de Veiligheidsregio opgestelde ‘risicoprofiel’.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende risico is, biedt ‘schuilen’ de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringen van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxische as naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werken stellen van het WA als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.



Afbeelding 19 Uitsnede provinciale risicokaart (rood; locatie Beekschehoevestraat 8)

Molengraaf
Op basis van deze risicokaart bevinden zich in de omgeving van de locatie één risicovol bedrijf, een buisleiding en een spoorweg:

- Ten westen, op een afstand van 150 meter, is een buisleiding van Gasunie gelegen;
- Ten noordwesten van de locatie, op een afstand van 370 meter, is een gasdrukregel- en meetstation gelegen, aan de Klompstraat 3;
- Ten noorden van de locatie, op een afstand van 390 meter, is de spoorlijn Oss-’s Hertogenbosch gelegen.

De locatie is niet opgenomen in de gemeentelijke risicokaart.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor een hoge druk aardgasleiding wordt een andere aanpak gebruik dan voor de (spoor)wegen aangezien het maatgevend scenario, een fakkelbrand, en bijbehorende invloedsgebied verschilt van getransporteerde stoffen over de weg en het spoor. Dit heef teen andere zone-indeling tot gevolg.

Voor de hoge druk aardgastransportleiding is het maatscenario een (externe) beschadiging waardoor gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. Bij een fakkelbrand is de warmtestraling maatgevend voor de afstandsbepaling. In het gemeentelijke beleid zijn planologische kaders vastgelegd ten behoeve van ontwikkeling rondom hoge druk gasleidingen.

Het plangebied is gelegen binnen de 1% letaliteitscontour van de hoge drukgasleiding. Derhalve is bij het ontwikkelen van woningen (kwetsbare objecten) een verantwoording zwaarte 2 van toepassing. Deze verantwoording is hieronder beschreven.

1. *Noodzaak initiatief*
   Voor kwetsbare objecten binnen zone II hoeft geen noodzaak te worden aangetoond.
2. *Zelfredzaamheid en eventuele maatregelen*
   - De zelfredzaamheid is goed. De locatie wordt ontsloten via de Molengraaf vanuit waar enerzijds een goede verbinding is naar de A59 en anderzijds meerdere wegen richting het buitengebied en de kern. Gesteld kan worden dat het gebied goed te ontvluchten is.
   - Het handelingsperspectief is afhankelijk van de afstand tot de fakkelbrand. Bij een fakkelbrand op een afstand van > 240 meter kan men het beste schuilen. Bij een fakkelbrand op een afstand van 240 meter is vluchten het beste handelingsperspectief. Beide handelingen zijn in deze mogelijk, schuilen vindt plaats binnen de bouwwerken. Vluchten kan via de Molengraaf en aanliggende wegen in verschillende richtingen.
3. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. De nieuwe woningen zijn dan ook goed . *Bestrijdbaarheid*
   - Voor het scenario fakkelbrand bij een buisleiding is de bestrijdbaarheid slecht. Bij een incident met een buisleiding kan de fakkelbrand alleen worden bestreden door de toevoer dicht te draaien. Hiervoor dient contant opgenomen te worden met de leidingbeheerder en dit kost veel tijd. De brandweer kan tot de leiding is afgesloten niet handelend optreden waardoor personen binnen het invloedsgebied op zichzelf zijn aangewezen.
   - Het plangebied is goed te bereiken voor hulpdiensten via de Molengraaf. Daarnaast zijn er voldoende afvoersloten in de omgeving aanwezig. Gezien de ligging van het plangebied is het mogelijk, in geval van calamiteit, het achterliggende weiland op te vluchten. Er zijn meer dan voldoende vluchtroutes.
   - Er wordt in de kleine kernen en het buitengebied meestal niet voldaan aan de opkomsttijd voor de brandweer. Voor de bestrijding van de gevolgen van een calamiteit met gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn veel mensen en middelen noodzakelijk. Deze mensen en middelen zullen vanuit diverse posten binnen en buiten de regio gemobiliseerd moeten worden. Dit leidt tot vertraging in de bestrijding van de calamiteit. Vanwege bovenstaande zal bij de bestrijding en het beperken van een ramp met gevaarlijke stoffen in veel gevallen alleen repressief worden opgetreden. De prioriteit van de hulpdiensten zal derhalve liggen bij het redden van mensen uit het rampgebied, het afsluiten

van het rampgebied en het beperken van de omvang van de ramp en niet bij de bestrijding van de bron.

Gasdrukregel- en meetstation

Op een afstand van 360 meter van de locatie is een gasdrukregel- en meetstation (Z218) van de Gasunie gelegen. Op dit station is het Activiteitenbesluit van toepassing. De veiligheidsafstand voor dit station bedraagt 15 meter. Deze zone reikt niet tot het plangebied, het station vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Spoorweg

Onderhavige ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van de spoorweg, echter op meer dan 300 meter. Conform het gemeentelijk beleid is bij een afstand van meer dan 300 meter tot een spoor- en rijksweg er sprake van zone IV. Bij zone IV wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In bijlage 2 van het gemeentelijk beleid is hiervoor een standaardverantwoording opgenomen. Deze verantwoording is reeds beschreven in bovenstaande paragraaf ten behoeve van de locatie Beekschehoevestraat.



Afbeelding 20 Uitsnede provinciale risicokaart (rood omcirkeld; locatie Molengraaf)

Gelet op bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief.

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.

Met het saneren van de intensieve veehouderij komt de geuruitstoot afkomstig van deze locatie volledig te vervallen, dit is al een positieve ontwikkeling aan te merken. Vanuit de nieuw op te richten woningen vindt geen geuremissie plaats. In de bestaande woning alsmede de nieuw te realiseren woningen dient echter wel te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een woning betreft namelijk een geurgevoelig object.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:
1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

Goed woon- en leefklimaat

Geurgevoelige objecten worden in 5 typen (a t/m e) met verschillende beschermingsniveaus onderscheiden:

a. Ruimte voor Ruimtewoning (en soortgelijke geurgevoelige objecten):
   - gebouwd na 19 maart 2000,
   - op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij,
   - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, en
   - waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt.
b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij.
c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij.
d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die al voor 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij.
e. Alle woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen.

Beekschehoevestraat 8

Op de locatie Beekschehoevestraat 8 wordt de intensieve veehouderij gesaneerd, de daar gelegen woning wordt dan ook aangemerkt als een bedrijfswoning. Gelet op het feit dat de intensieve veehouderij gesaneerd wordt in het kader van de onderhavige ontwikkeling kan de woning aangemerkt worden als een geurgevoelig object type c.

Voor type c objecten is aangegeven dat op basis van artikel 3, lid 2 van de Wgv dat woningen bij een veehouderij of bij woningen die op 19 maart 2000 onderdeel uitmaakten van een veehouderij, geen geurbelasting hoeft te worden bepaald. Voor deze woningen geldt een wettelijke vaste afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. De afstand tussen het emissiepunt van de melkveehouderij en de woning in het plangebied bedraagt 80 meter. Derhalve wordt er voldaan aan deze afstand.

Molengraaf

Op de locatie Molengraaf zijn twee nieuwe woningen beoogd. Deze beide woningen betreffen geurgevoelige objecten van type e. Voor deze woningen dient de geurbelasting dan ook berekend te worden. Derhalve is een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er sprake si van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende veehouderijen niet worden geschaad.

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 nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven en/of bedrijventerreinen gelegen. Het aspect industriële geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.7.6 Luchtkwaliteit

Grenswaarden Wet milieubeheer

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Voor dit project zijn stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) van belang. De concentratie van de overige luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan zeker worden voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 de Wm.

Voor de toegestane concentraties NO_2 en PM_{10} gelden de volgende grenswaarden:

- voor NO_2 geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3 als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM_{10} geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3 als jaargemiddelde concentratie;
- voor $PM_{2,5}$ geldt een grenswaarde van 25 µg/m^3 als jaargemiddelde concentratie.

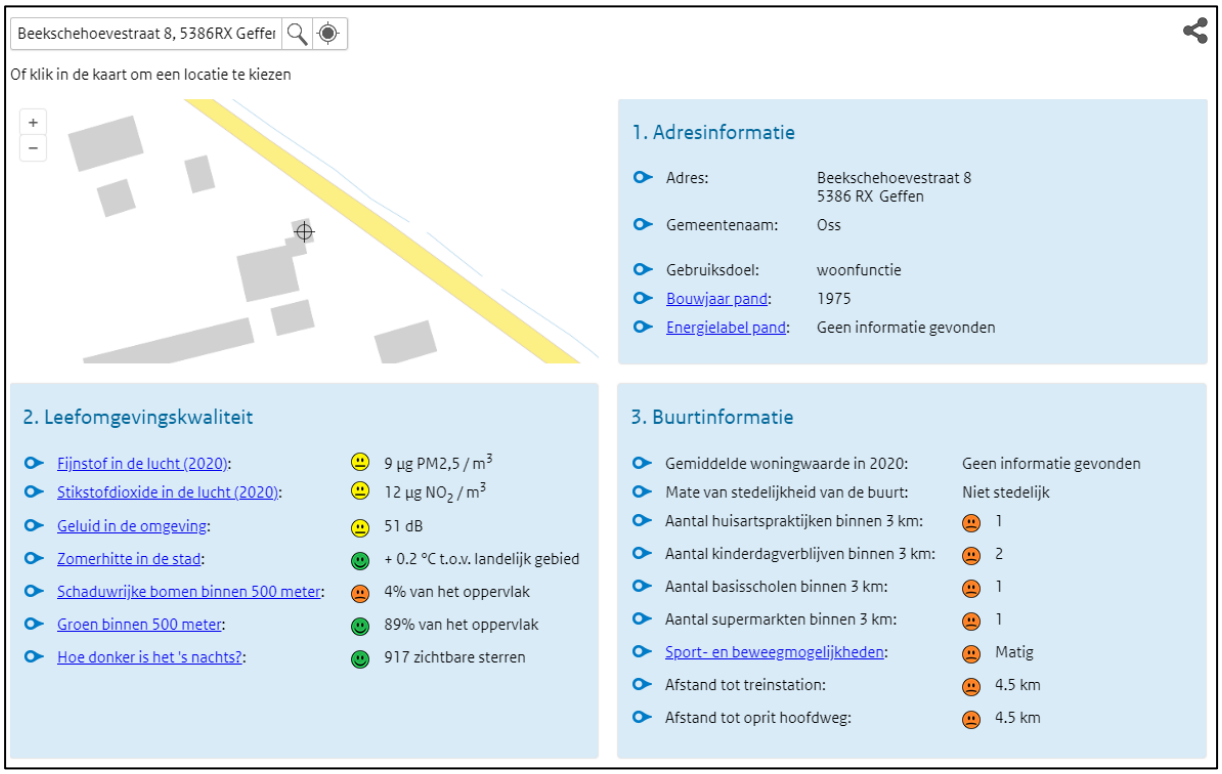
Besluit niet in betekenende mate bijdragen

Op basis van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten met een toename van minder

dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m^3. Met berekeningen moet worden aangetoond dat deze maximale toename niet wordt bereikt.

Daarnaast zijn in de Regeling NIBM projecten (met een maximale omvang) opgenomen die zonder meer als NIBM kunnen worden beschouwd. Projecten die de vastgestelde maximale omvang niet overschrijden dragen per definitie niet in betekenende mate bij. Dit hoeft niet te worden aangetoond met berekeningen en er hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Beoordeling
Uit onderstaande informatie uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van beide plangebieden aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.



Afbeelding 21 Luchtkwaliteit Beekschehoevestraat 8



Afbeelding 22 Luchtkwaliteit Molengraaf

Het project zelf valt onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Het bestemmen van minder dan 1.500 woningen per ontsluitingsweg is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

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.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen nabij een hoogspanningslijn, wat betekent dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een magnetische veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla ten gevolge van hoogspanningslijnen.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

Gemeentelijk kader
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 gezoneerde 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.

Wegverkeerslawaai
In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar de maximumsnelheid 30 km/u geldt.

Aantal rijstroken	**Breedte van de geluidszone (m)**	
	Stedelijk	Buitenstedelijk
1 of 2	200	250
3 of 4	350	400
5 of meer	350	600

Voor geluidsgevoelige objecten geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Beekschehoevestraat

Op de locatie Beekschehoevestraat is geen sprake van het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige functies. In de bestaande en nieuwe situatie is er sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning danwel een bedrijfswoning of burgerwoning betreft. Een akoestisch onderzoek naar geluidsbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk voor deze locatie.

Molengraaf
Op de locatie Molengraaf is sprake van het realiseren van twee nieuwe geluidsgevoelige objecten. Derhalve is een akoestisch onderzoek[1] uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. Een besluit hogere waarde is derhalve niet noodzakelijk.

De gecumuleerde geluidsbelasting bij de geplande woningen bedraagt ten hoogste 53dB ter plaatse van de voorgevel op de 1e etage van beide woningen. De vereiste karakteristieke geluidswering Ga;k bedraagt dan 20 dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Nader onderzoek naar geluidswering van de gevels is niet noodzakelijk.

De milieukwaliteit wordt bij de woningen geclassificeerd als ‘Zeer goed’ tot ‘Redelijk’. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Derhalve is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woningen.

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.

[1] Akoestisch onderzoek, Roever Omgevingsadvies (d.d. 19 oktober 2022, kenmerk: BureauL.243.WVL.v02)

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 infomeren 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.

1. Endotoxine (varkens- / pluimveehouderijen)
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Beekschehoevestraat	*Molengraaf*
Dichtstbijzijnde varkenshouderij: Amsteleindstraat 132 in Oss. Fijnstofemissie PM_{10}: 383,63 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 125 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 460 meter.	Dichtstbijzijnde varkenshouderij: Wolfdijk 2 in Geffen Fijnstofemissie PM_{10}: 48,73 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 2 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 575 meter.
Dichtstbijzijnde pluimveehouderij (vleeskuikens): De Gement 1 in Geffen Fijnstofemissie PM_{10}: 951,38 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 190 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 1 km.	Dichtstbijzijnde pluimveehouderij (vleeskuikens): De Gement 1 in Geffen Fijnstofemissie PM_{10}: 951,38 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 190 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 1,5 km.

Als gekeken wordt naar de afstanden dan ligt het plangebied buiten de endotoxine risicocontouren van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

2. Emissies

Uit het VGO onderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak (via de bijdrage aan secundair fijnstof) afkomstig van veehouderijen. Gekeken dient te worden of sprake is van een toename van deze emissies.

Met onderhavig initiatief is sprake van het saneren van een intensieve veehouderij. Daarnaast worden de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en in totaal worden, elders binnen de gemeente twee nieuwe woningen opgericht. Er is dan ook sprake van een sterke afname van geur, stof en ammoniak.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

3a. Wettelijke uitgangspunten

Op grond van de Wet geurhinder veehouderij kan bij een ontwikkeling sprake zijn en blijven van een overbelaste geursituatie. Het uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is of blijft van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond of achtergrond).

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie. Met het initiatief is daarnaast geen sprake van een toename van geuremissie maar juist van een afname.

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op de wettelijke aspecten kan ook gekozen worden voor een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. Toetsing vindt dan plaats aan de door de GGD gehanteerde gezondheidskundige advieswaarde. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015). De op grond van het onderzoek van Geelen hierbij behorende geurbelasting is weliswaar niet juridisch houdbaar aangezien dit niet is opgekomen binnen het gemeentelijk beleid.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

De soort landbouwhuisdieren dat wordt gehouden en ook de combinatie van te houden dieren kan van invloed zijn op het eventuele risico voor de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een mogelijk verhoogde infectiedruk en het risico van vermenging bacteriën of virussen. Indien er sprake is van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling dan is advisering vanuit de GGD wenselijk in hoeverre dit voor wat betreft volksgezondheid verantwoord is.

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar bovenstaande combinaties worden gehouden. Daarnaast zijn er geen varkens- en/ of pluimveebedrijven bij elkaar in de buurt gelegen waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt.

5. Veehouderijen

5a. Geitenbedrijven

Uit recente bevindingen van het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde incidentie op longontstekingen wordt gevonden. Hierom bedraagt de minimale afstand tussen geitenhouderijen en gevoelige bestemmingen 2 kilometer.

Binnen 2 kilometer van beide locaties zijn geen geitenhouderijen gelegen. Derhalve is er geen sprake van een verhoogd risico op longontstekingen afkomstig van nabij gelegen geitenhouderijen. .

5b. Pluimveehouderijen

Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Zoals uit stap 1 blijkt is de dichtstbijzijnde

pluimveehouderij gelegen op 1 en respectievelijk 1,5 kilometer. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen 1 kilometer van het plangebied.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen binnen de richtafstand van de pluimveehouderij de Gement 1. Echter de pluimveehouderij voldoet aan alle wettelijke eisen met betrekking tot de hygiëne binnen het bedrijf en de volksgezondheid. Bij de pluimveehouderij wordt dan ook veel aandacht besteed aan preventie en er wordt getracht de verspreiding van zoönose en andere dierziekten te voorkomen. Hiermee staat in voldoende mate vast dat deze pluimveehouderij voldoende positieve maatregelen neemt om de risico's op de volksgezondheid weg te nemen.

5c. Overige veehouderijen

Indien een overige veehouderij op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom is het advies om een aanvullend risicobeoordeling uit te voeren.

Beekschehoevestraat	*Molengraaf*
De locatie is niet gelegen binnen 250 meter van de bebouwde kom.	Deze locatie is gelegen binnen een straal van 250 meter van de bebouwde kom, er bevinden zich echter geen veehouderijen binnen deze straal van 250 meter. Een aanvullend risicobeoordeling is derhalve niet benodigd.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking

Bij een veehouderij kan mestbewerking als nevenactiviteit bij het houden van de dieren aan de orde zijn. Maar het kan ook een op zichzelf staande activiteit betreffen, waar mest van meerdere veehouderijen wordt bewerkt.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf aanwezig.

7. Ongerustheid bij omwonenden

Indien er rond een veehouderij veel ongerustheid bestaat over het aspect volksgezondheid (gerelateerd aan de betreffende veehouderij of meerdere veehouderijen in de omgeving), dan is een advies vanuit de GGD wenselijk.

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

5.7.10 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Oss heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Beekschehoevestraat 8

Het plangebied aan de Beekschehoevestraat 8 is geheel onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII op basis van de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten en het daaraan gekoppelde vooronderzoek uit 2016. Dit wil zeggen dat de kans dat tijdens grondwerkzaamheden binnen het

plangebied explosieven of munitie wordt gevonden zeer klein is. Een onderzoek naar mogelijke resten is derhalve niet noodzakelijk.

Echter kan het voorkomen dat bij toeval toch een artikel wordt gevonden wat er uit ziet als een explosief of munitie. In dat geval geldt het protocol toevalsvondsten: stop de werkzaamheden, iedereen verlaat lopend het werkterrein (i.v.m. trillingen door voertuigen en machines) en bel de politie op 0900-8844. De Explosieven Verkenner (EV) of Teamleider Explosieven Veiligheid (TEV) van de politie komt op de locatie beoordelen of het om munitie gaat die moet worden geruimd. Zo ja, schakelt deze de Explosieven Opruimingsdienst van Defensie (EODD) in. Zo nee, dan kunnen werkzaamheden worden hervat.



Afbeelding 23 Uitsnede kaart verdachte locaties NGE

Molengraaf

Het plangebied aan de Molengraaf is verdacht van artillerie, mortier en/of raketbeschieting tijdens WOII (rode markering) vanwege zijn ligging binnen een gebied met de oude dorpskern van Geffen op de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten WOII en het daaraan gekoppelde vooronderzoek uit 2016. Hierdoor is de kans op munitie aanwezig. Voor dit deel van het plan veranderd de bestemming naar van agrarisch naar wonen en wordt er gegraven voor de bouw van twee nieuwe woningen.

Op de luchtfoto's van de afgelopen tien jaar is te zien dat er een boomkwekerij actief is of actief geweest is op het perceel waar dit deel van het plangebied is gelegen. Hierdoor bestaat het vermoeden dat de grond hier al in een bepaalde mate is verstoord. Een onderzoek naar mogelijke munitie op dit punt is derhalve niet zinvol.

Het advies is om altijd binnen een verdacht gebied het protocol toevalsvondsten onder de aandacht te brengen van mensen die grond- en bouwwerkzaamheden verrichten. Bij het vinden van een artikel wat er uit ziet als een explosief of munitie, stop de werkzaamheden, iedereen verlaat lopend het werkterrein (i.v.m. trillingen door voertuigen en machines) en bel de politie op 0900-8844. De Explosieven Verkenner (EV) of Teamleider Explosieven Veiligheid (TEV) van de politie komt op de locatie beoordelen of het om munitie

Afbeelding 24 Uitsnede kaart verdachte locaties NGE

gaat die moet worden geruimd. Zo ja, schakelt deze de Explosieven Opruimingsdienst van Defensie (EODD) in. Zo nee, dan kunnen werkzaamheden worden hervat.



5.7.11 Spuitzones

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

Op de locatie Beekschehoevestraat is geen sprake van het realiseren van nieuwe gevoelige objecten. Derhalve wordt deze locatie buiten beschouwing gelaten.

Op de locatie Molengraaf is sprake van het realiseren van twee nieuwe gevoelige objecten in de vorm van woningen. De locatie is thans in gebruik voor de boomteelt, met het realiseren van de woningen komt de boomteelt te vervallen. Met het komen te vervallen van de boomteelt is er op de gronden rondom het plangebied geen sprake meer van permanente teelt van bijvoorbeeld bomen of bruit.

Op de gronden rondom het plangebied is geen sprake van permanente teelt van bijvoorbeeld bomen of fruit. Daarnaast zijn de omliggende percelen binnen een zone van 50 meter allen in eigendom van initiatiefnemer. Spuitzones zijn daarmee niet aan de orde. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

Kenmerken van het project
- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project
- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect
- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Tabel 4.uitwerking kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het project heeft betrekking op het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning op de locatie Beekschehoevestraat en het realiseren van twee nieuwe woningen aan de Molengraaf. Hiermee is sprake van de toevoeging van twee nieuwe woningen. Om het initiatief mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor stedelijke ontwikkelingsprojecten
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee, behoudens (regulier) huishoudelijk afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de (tijdelijke) afvalstoffen die ontstaan door de sloop en bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
Verontreiniging en hinder	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het project

Tabel 5.uitwerking plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Intensieve veehouderij en akker c.q. weiland
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: ▪ *gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)* ▪ *gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden*	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Tabel 6.uitwerking gevoelig gebied

Criteria	**Toets**
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie milieueffectrapportage

a. Het initiatief komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
b. De activiteit valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarden worden niet overschreden;
c. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief bovenstaande vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER niet zinvol is.

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 Wijlseweg 11-11a 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 (artikelen 3 en 4), de algemene regels (artikelen 5 tot en met 12) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 13 en 14). Bij de regels horen tevens bijlagen.

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: Groen
  Dit artikel geeft de regels van de bestemming ‘Groen’ weer.
- Artikel 4: Wonen
  Dit artikel geeft de regels van de bestemming ‘Wonen’ weer
- Artikel 5: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog
- Dit artikel geeft de regels van de bestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’ weer

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Artikel 6: Anti-dubbeltelregel
- Artikel 7: Landschappelijke tegenprestatie
- Artikel 8: Algemene bouwregels
- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

- Artikel 10: Algemene aanduidingsregels
- Artikel 11: Afwijken van de bouwregels – algemeen
- Artikel 12: Wijzigingsregels
- Artikel 13: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Artikel 14: Overgangsrecht

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

- Artikel 15: Slotregel

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

Bijlagen

Bijlage 1: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten
Bijlage 2: Bedrijvenlijst
Bijlage 3: Inrichtingsplan Beekschehoevestraat 8 / Molengraaf Geffen

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling hebben initiatiefnemers de omwonende doormiddel van een brief op de hoogte gesteld van het planvoornemen. Hieruit zijn geen bewaren naar voren gekomen. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 11.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’.

Ter uitvoering daarvan zijn de provincie, waterschap en de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om te realiseren op het bestemmingsplan. De provincie heeft per brief van 3 oktober 2022 een reactie gegeven. Naar aanleiding van deze reactie heeft digitaal overleg plaats gevonden met de provincie waarin de door de provincie aangegeven punten zijn besproken. Dit had voornamelijk betrekking op de behoefte/noodzaak van het bijgebouw van beoogde omvang. Hiermee is tevens rekening gehouden in de LIR-berekening. Een nadere onderbouwing van de behoefte/noodzaak is opgenomen in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

9.3 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 de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er zijn geen zienswijze naar voren gebracht. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.