

HERZIENING 5

Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020

Toelichting





Partiële herziening 5 Buitengebied Oss – 2020
Gemeente Oss



Colofon

Bestemmingsplan: Partiële herziening 5 Buitengebied Oss - 2020
Rapportnummer: 2018.0313
Status: Ontwerpbestemmingsplan
Datum: 28 maart 2023
IDN: NL.IMRO.0828.HZ5buitengboss2020-VG01

Projectlocatie

Kesselsegraaf 5
5398 CH Maren-Kessel

Opdrachtnemer

Reland
Bezoekadres:
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
Correspondentieadres:
Postbus 186
5830 AD Boxmeer
www.reland.nl

Projectleiding

Reland
Telefoonnummer
085 043 1949
E-mail
info@reland.nl

© maart 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Bestemmingsplan

Partiële herziening 5

Buitengebied Oss - 2020

vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie.....	9
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	12
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	14
4.1	Wettelijk kader.....	14
4.2	Rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid.....	28
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	35
5.1	Landschap	35
5.2	Natuur	36
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	39
5.4	Mobiliteit en parkeren	42
5.5	Water	43
5.6	Defensie	46
5.7	Milieuaspecten	46
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	59
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	61
6.1	Algemeen	61
6.2	Regels.....	61
Hoofdstuk 7	Handhaving	63
7.1	Beleidskader	63
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	63
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht.....	64
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	65
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
9.1	Omgevingsdialoog	66
9.2	Vooroverleg	66
9.3	Inspraak	67
9.4	Zienswijzen	68

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Partiële herziening 5 Buitengebied Oss - 2020

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn de eigenaren van de kalverhouderij op de locatie Kesselsegraaf 5 te Maren-Kessel. In het kader van de Verordening Wet natuurbescherming – provincie Noord-Brabant dienen stallen voor de huisvesting van vleeskalveren die ouder zijn dan 15 jaar uiterlijk in 2022 voorzien te worden van vergaande emissie reducerende systemen. Met deze aanpassing van de stalsystemen gaan grote investeringen met een lange terugverdientijd gepaard. Gezien de leeftijd van de ondernemers en onzekerheden in de sector hebben de initiatiefnemers ervoor gekozen om de kalverhouderij te beëindigen. Het aantal ondernemers en bedrijven in de veehouderij neemt in de toekomst steeds verder af. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de locatie in de toekomst nog gebruikt kan gaan worden voor veehouderij activiteiten.

Naar aanleiding van het besluit van de initiatiefnemers om hun bedrijfsvoering te staken zijn in 2018 de eerste gesprekken gevoerd met de gemeente Oss over herontwikkelingsmogelijkheden op de locatie. Deze gesprekken hebben geleid tot een gedragen oplossing voor de ontwikkeling van twee woningen naast de twee al bestaande bedrijfswoningen. De twee bestaande bedrijfswoningen worden ook omgezet naar burgerwoningen. De eerste bedrijfswoning blijft in de huidige staat, met het bijbehorend bouwwerk, behouden. De tweede bedrijfswoning wordt op termijn vervangen door een nieuwe burgerwoning. De realisatie van twee nieuwe woningen dient wel gepaard te gaan met een forse kwaliteitsverbetering.

De bebouwing op de locatie, op de kruising van de Meester van Coothstraat en de Kesselsegraaf, is gebouwd op een terp. De terp is in het huidige straatbeeld echter nog nauwelijks zichtbaar. Met de beëindiging van het agrarisch bedrijf ontstaat een kans om de terp als cultuurhistorisch waardevol element weer terug te brengen in het landschap. Het herstel van de terp is een mogelijkheid om kwaliteit en cultuurhistorische waarden terug te brengen. Met deze kwaliteitsverbetering is realisatie van twee woningen en het omzetten van de twee bestaande bedrijfswoningen in burgerwoningen mogelijk.

In mei 2019 is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss met de vraag om medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Op 25 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss besloten om medewerking te verlenen aan voorgestane ontwikkeling.

Het planvoornemen is echter niet direct passend in de vigerende planologisch-juridische regeling. Een herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie is dan ook noodzakelijk om een op maat gemaakte regeling op te stellen waarin het planvoornemen op de juiste wijze planologisch-juridisch wordt vastgelegd. Deze toelichting vormt onderdeel van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting (de motivatie en onderbouwing van het initiatief) en de juridisch bindende delen die in werking treden na vaststelling van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding).

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen twee kadastrale percelen. De kadastrale percelen staan bekend als gemeente Lith, sectie G, nummers 57 en 58. Het plangebied heeft een oppervlakte van 7.080 m². In figuur 1 is de ligging van het plangebied op de kadastrale ondergrond weergegeven.



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied geel omkaderd

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Partiële herziening 5 Buitengebied Oss - 2020 geldt binnen het plangebied onderstaand bestemmingsplan.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Buitengebied Oss - 2020	16 april 2020

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oss (figuur 2). Hier ligt het op een afstand van circa 300 meter ten zuidoosten van het dorpje Kessel. Het plangebied ligt daarnaast ten noordoosten van het jonge kerkdorp Maren-Kessel (afstand circa 1,3 km) en ten westen van het grotere dorp Lith (afstand circa 1,5 km). Het plangebied wordt aan de noordelijke zijde direct ontsloten door de provinciale weg N625, welke de steden 's-Hertogenbosch en Oss, en zodoende ook de dorpen Maren-Kessel en Lith, met elkaar verbindt. Aan de oostelijke zijde wordt het plangebied ontsloten door de Kesselsegraaf, welke richting het zuiden naar het achterliggende platteland leidt. Ten noorden van het plangebied stroomt op een afstand van ongeveer 1,5 km de rivier De Maas.



Figuur 2 Luchtfoto omgeving plangebied met plangebied geel omcirkeld

In de omgeving van de planlocatie zijn de gronden veelal ingericht als landbouwgronden en graslanden. Ook zijn er verschillende functies te vinden zoals woningen, agrarische bedrijvigheid en andere bedrijvigheid. Deze functies zijn verspreid in het buitengebied gelegen (figuur 3). De agrarische bedrijven in de nabije omgeving betreffen een paardenhouderij, een varkenshouderij en een melkveehouderij. Daarnaast is er op een afstand van circa 550 meter van het plangebied een geitenhouderij gelegen.

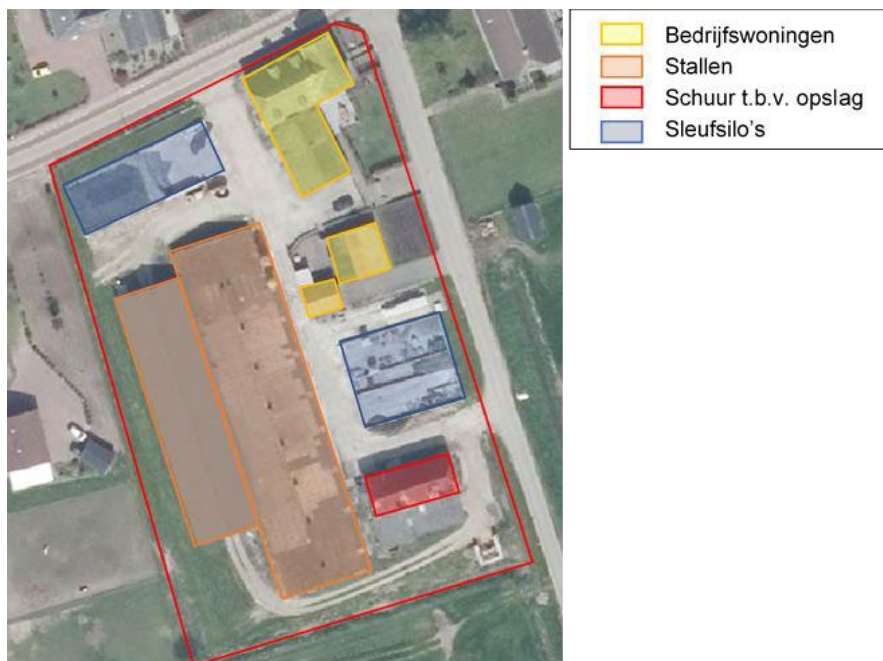


Figuur 3 Functies in de omgeving met plangebied rood omkaderd

Op de planlocatie aan de Kesselsegraaf 5 is in de huidige situatie een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig ten behoeve van de kalverhouderij (figuur 4). Naast de bedrijfsbebouwing zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt circa 2.362 m². Daarnaast zijn er tevens een aantal sleufsilo's aanwezig met een totale oppervlakte van circa 725 m². Een groot deel van de bebouwing is verouderd.

De bestaande eerste bedrijfswoning aan de Meester van Coothstraat heeft cultuurhistorische waarden. Deze bedrijfswoning is gebouwd op een oude terp. De oude terp is door de ontwikkeling en groei van het agrarisch bedrijf in het verleden verdwenen en niet meer als zodanig herkenbaar in het landschap.

De Kesselsegraaf vormt de grens tussen de polders 'Het Hoog Gemaal' (grofweg ten oosten van de Kesselsegraaf) en het 'Laag Gemaal' (ten westen van de Kesselsegraaf). De afwatering op de Maas, waarvan het peil vaak veel hoger was dan van het water binnen de polder, was vroeger een probleem. De bebouwing op de kruising Meester van Coothstraat en de Kesselsegraaf is dan ook gebouwd op een terp.



Figuur 4 Huidige situatie plangebied

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het bestaand agrarisch bedrijf gesaneerd. Alle bedrijfsbebouwing en bouwwerken worden gesloopt en verwijderd. De twee bestaande bedrijfswoningen blijven behouden en worden omgezet naar burgerwoningen. De eerste bedrijfswoning op de Meester de Coothstraat blijft, mede vanwege de cultuurhistorische waarden, in de huidige vorm behouden. Ook het bijbehorend bouwwerk blijft in de toekomst behouden.

De bestaande tweede bedrijfswoning aan de Kesselsegraaf blijft voor nu behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Op termijn, binnen enkele jaren, wordt deze woning echter gesaneerd en wordt op een andere plek binnen het plangebied een nieuwe burgerwoning terug gebouwd.

Naast de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het omzetten van de twee bestaande bedrijfswoningen in burgerwoningen worden daarnaast twee woningen gerealiseerd. De ontwikkeling van twee woningen dient daarbij gepaard te gaan met een forse kwaliteitsverbetering. Enerzijds wordt deze kwaliteitsverbetering behaald door het agrarisch bedrijf te saneren. Daarnaast wordt de oude terp teruggebracht in het landschap. Het herstel van de terp en het landschappelijk inpassen van de planlocatie brengen een aanzienlijke kwaliteitsverbetering met zich mee. De ontwikkeling sluit op deze manier aan bij de doelstellingen uit het landschapsbeleidsplan waarin is aangegeven dat het wenselijk is om oude elementen en patronen bij nieuwe ontwikkelingen weer terug te brengen in het ruimtelijk ontwerp. Op deze wijze draagt de ontwikkeling bij aan de herkenbaarheid van het landschap en haar geschiedenis.

Door het herstel van de terp wordt het cultuurhistorisch element teruggebracht in de omgeving en wordt een grote kwaliteitswinst behaald. Door de beëindiging van de kalverhouderij en het herstel/versterken van de terp wordt tevens een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Zo vindt onder andere een forse daling van geur-, fijnstof-, endotoxine en stikstofemissie plaats.

Ten behoeve van dit planvoornemen is een eerste stedenbouwkundige denkrichting opgesteld waarin de terp en de ontwikkeling van de drie woningen een plek hebben gekregen. Deze eerste stedenbouwkundige schets is de basis geweest voor een nadere stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking. Deze opzet is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5 Voorstel gemeente nieuwe situatie (d.d. 8 november 2018)

Landschappelijke inpassing

Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is het voorstel van de gemeente, zoals opgesteld op 8 november 2018, als basis gebruikt (figuur 6). Overeenkomstig het voorstel van de gemeente zouden de woningen gegroepeerd kunnen worden rondom een gezamenlijk erf, waarmee er ruimtelijk gezien een relatie blijft met de 'boerderij'. De woning aan de Kesselsegraaf 5 krijgt een ruim woonperceel met aan de westzijde een boomgaard passend bij de omgeving. De drie nieuwe woningen op ruime percelen worden ruimtelijk begrensd door een terp.

Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing (bijlage 1 en figuur 6) zijn, een en ander overeenkomstig het voorstel van de gemeente, onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Compact bouwen rondom een gezamenlijk erf achter de bestaande woonboerderij
- Realisatie erf op een terp; de terp accentueren in het landschap
- Diversiteit aan bebouwing, maar wel onderlinge relatie tot woonboerderij (schuurwoningen)
- Voorstel inpassen met elementen 'boerenerf'
- Vanaf Meester van Coothstraat relatie behouden met achterland

Bij de situering van de woningen is rekening houden dat deze niet verstopt raken achter de erfafscheiding van het buurperceel. Dat wil zeggen dat iedere woning ook een relatie heeft met het openbare gebied door zicht en raakvlak. Door de situering is er tevens vanaf de Kesselsegraaf meer zicht op de nieuwe woningen en staan de woningen toch in relatie met elkaar. De parkeerplaatsen zijn dusdanig gesitueerd dat deze ondergeschikt zijn aan de woningen en de groene omgeving.



Figuur 6: Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"*

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

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

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

In dit geval worden er twee nieuwe woningen toegevoegd binnen een bestaand en bebouwd perceel van een voormalige kalverhouderij. De woningen beslaan een minder groot oppervlakte dan de bedrijfsbebouwing. Hierdoor kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling, het realiseren van 12 of meer woningen. In dit geval is er dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant is voor dit plan.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

De beoogde herontwikkeling heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Met deze ontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een woonbestemming. Dit draagt uiteraard op micro niveau wel bij aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig landelijk gebied.

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 hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet

tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen.

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

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

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:

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

Met onderhavige ontwikkeling wordt een veehouderijbedrijf opgeheven en worden ter plaatse van de bedrijfsbebouwing nieuwe woningen opgericht. Hierdoor wordt geen nieuwe ruimte gevraagd en is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gehele perceel zal landschappelijk worden ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de landschappelijke waarden in de omgeving (ligging op een terp). De ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de omgevingsvisie Noord-Brabant.

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 Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt.

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.

- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied (figuur 7).



Figuur 7 Uitsnede plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met planlocatie rood omcirkeld

Voor de huidige bedrijfswoningen bestaat de wens om deze om te zetten naar burgerwoningen, waarvan één woning wordt herbouwd. Artikel 3.69 lid d. biedt de mogelijkheid om binnen het landelijk gebied een voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. Dit onder voorwaarden dat de woning niet wordt gesplitst in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Gezien aan deze voorwaarden wordt voldaan is het mogelijk om beide bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen.

Daarnaast is, conform artikel 3.68, de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning mogelijk mits de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en als de overtollige bebouwing wordt gesloopt. In dit geval wordt de verouderde tweede bedrijfswoning geheel gesloopt ten behoeve van een nieuw te bouwen woning. Daarnaast wordt alle bedrijfsbebouwing van het kalverbedrijf gesloopt, waardoor kan worden voldaan aan de voorwaarden en vervangende nieuwbouw mogelijk is.

In eerste instantie is nieuwvestiging van woningen binnen het landelijk gebied niet toegestaan. Het is mogelijk woningen in het landelijk gebied te realiseren door gebruik te maken van een afwijking welke is opgenomen in artikel 3.78 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' van de Interim omgevingsverordening.

Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van vier woningen op een nog te saneren agrarische bedrijfslocatie. In deze toelichting is een uitgebreide omschrijving van het planvoornemen en de wijze waarop het planvoornemen in de omgeving past opgenomen. De locatie ligt in een cluster van bebouwing waarin voornamelijk woonfuncties en agrarische bedrijven liggen. Het is aannemelijk dat de bedrijfsvoering van deze agrarische bedrijven wordt gestaakt gezien de huidige maatschappelijke ontwikkelingen en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden vanwege de aanwezigheid van woonfuncties. De ontwikkeling die voorziet in de toevoeging van twee nieuwe woningen en het omzetten van twee bestaande woningen past dan ook goed in de omgeving. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

Het planvoornemen heeft een daling van diverse emissies zoals stikstof, geur, fijnstof en endotoxines tot gevolg en draagt daarmee direct bij aan een betere en schonere leefomgeving voor direct omwonenden en het beperken van negatieve gevolgen voor Natura2000-gebieden. Daarnaast worden verouderde stallen gesloopt en wordt asbest gesaneerd en vervangen door vier riante burgerwoningen op een te herstellen historische terp. Op de wijze wordt visueel en ruimtelijke een grote kwaliteitsslag behaald en waarde toegevoegd aan het omliggende gebied. Het planvoornemen heeft dan positieve effecten voor de directe (leefomgeving). Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en

In de beantwoording van lid 3 van dit artikel is een uitgebreide beschrijving van de kwaliteitsverbeterende maatregelen in dit plan opgenomen. Versterking van de omgevingskwaliteit vindt plaats op verschillende vlakken. Zo worden emissies en hinder veroorzakende activiteiten beperkt, wordt oude bedrijfsbebouwing gesloopt en asbest gesaneerd. Daarnaast vindt het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle terp plaats. Op deze wijze wordt een mooi leefmilieu voor bewoners van de woningen binnen het plangebied en in de directe omgeving bewerkstelligd. Door binnen de voormalige contouren van het bedrijf vier woningen te ontwikkelen wordt daarnaast een mooie herinvulling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in een bestaand bebouwingscluster gecreëerd. De totale versterking van de omgevingskwaliteit is met behulp van de provinciale rekenmodule gekwantificeerd en is vastgesteld op een totale investering van € 282.829,49. In deze toelichting is tevens een uitgebreide omschrijving van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- d. op welke wijze de sloop van overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd.

De sloop van de bebouwing is een integraal onderdeel van het planvoornemen en is onderdeel van de berekeningen van het maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Zonder sloop van de bebouwing en voorzieningen (mestputten en verharding) kan geen invulling worden gegeven aan de realisatie van de nieuwe woningen. Enerzijds omdat de sloop van de stallen als compensatie dient voor het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de realisatie van twee nieuwe woningen. Anderzijds omdat de woningen op de locatie van de bestaande stallen worden gebouwd. Realisatie van de woningen is enkel mogelijk indien de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De sloop en realisatie van het planvoornemen zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Voor het opstellen van deze ontwikkelingsrichting zijn deskundigen betrokken en is breed overleg gevoerd met de gemeente Oss. Daarnaast is het planvoornemen besproken in een periodiek overleg tussen deskundigen van de gemeente Oss en de provincie. Uit deze overleggen zijn geen overwegende bezwaren naar voren gekomen. De gemeente Oss heeft al in een vroegtijdig stadium aangegeven dat het planvoornemen past binnen het beleid en invulling geeft aan diverse doelstellingen van de gemeente. Zo geeft het planvoornemen invulling aan het VAB-beleid van de gemeente door sanering van een bedrijfslocatie.

Daarnaast is het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle terp in deze omgeving gewenst en worden hiermee oude structuren in het landschap weer zichtbaar. Met het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle terp wordt op deze wijze invulling gegeven aan de doelstellingen in het landschapsbeleidsplan en worden cultuurhistorische en landschappelijke elementen beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt.

Uit de vooroverleggen die tussen de gemeente en de provincie hebben plaatsgevonden blijkt dat het planvoornemen ook vanuit provinciaal oogpunt op deze locatie voorstelbaar en gewenst is. Met het herstel van de cultuurhistorische waarden en sloop van het agrarisch bedrijf wordt tevens voldoende compensatie geleverd om vier woningen binnen het plangebied mogelijk te maken. Deze woningen passen visueel en ruimtelijk gezien goed binnen het bebouwingsclusters op de kruising van de Meester van Coothstraat en de Kesselsegraaf. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

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

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen en het omzetten van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Ter plekke wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd waardoor een forse milieuwinst plaatsvindt. Daarnaast worden cultuurhistorische waarden hersteld door de ontwikkeling van een terp. De terp wordt voor dit planvoornemen alleen teruggebracht op de locatie van het voormalige agrarisch bedrijf. In de studies die samen met de gemeente Oss in de diverse vooroverleggen zijn verricht blijkt dat de terp in de toekomst echter ruimer kan worden opgezet en kan worden doorontwikkeld door omliggende percelen te betrekken in de verruiming van de terp. In figuur 8 is de stedenbouwkundige schets van de gemeente Oss opgenomen die als basis heeft gediend voor de uitwerking en vormgeving van het planvoornemen.



Figuur 8: Mogelijkheid doorontwikkeling terp

In deze figuur is weergegeven hoe de terp, door het betrekken van de omliggende percelen, in de toekomst kan worden doorontwikkeld en verder kan worden vormgegeven. Op deze wijze kunnen de cultuurhistorische waarden in de toekomst verder worden versterkt. De ontwikkeling van de terp binnen het vigerende plangebied is daarmee een eerste aanzet tot de realisatie van een grotere en volledige terp. De ontwikkeling en realisatie van het planvoornemen draagt daarmee direct bij aan realisatie, het in stand houden en verder herstel van de cultuurhistorische waarden in het gebied en in de directe omgeving.

Tevens is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap.

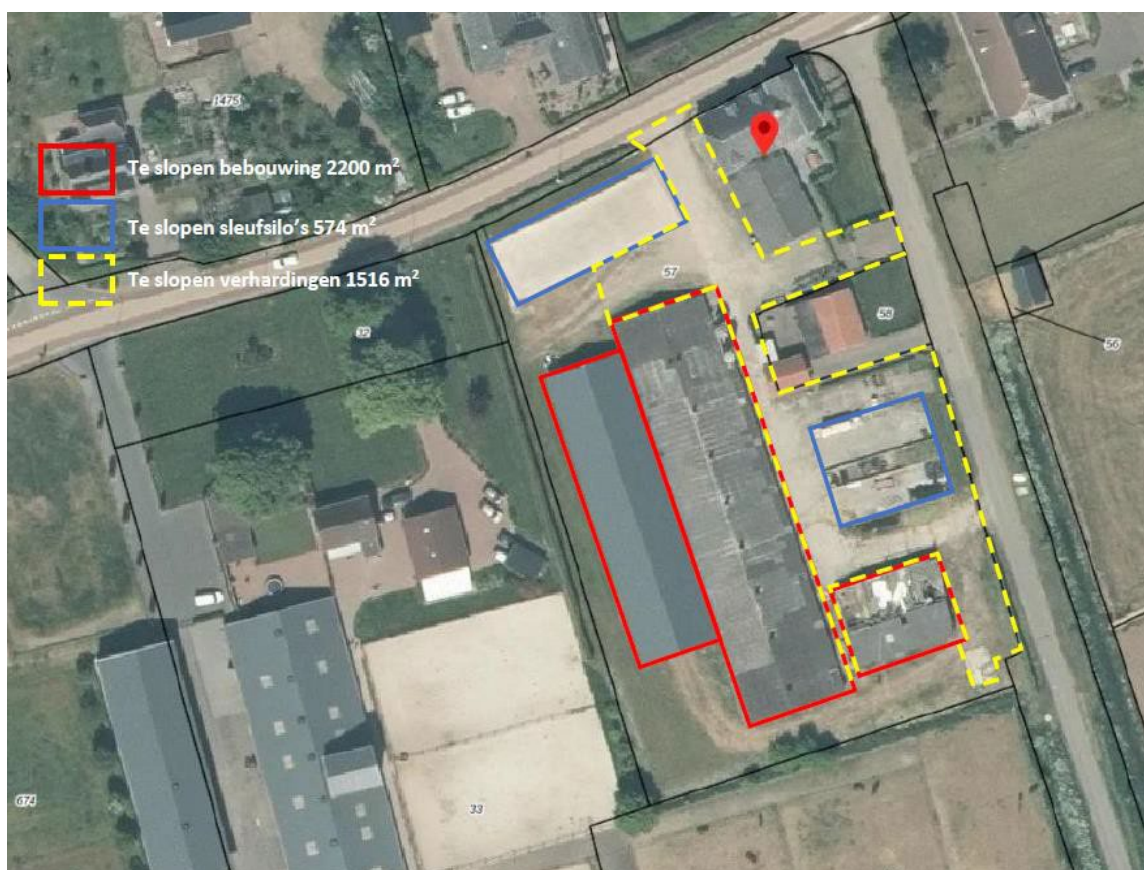
Met deze ontwikkeling wordt een fysieke tegenprestatie geleverd die gelijk staat aan de tegenprestatie voor twee kavels en het omzetten van twee bestaande woningen in twee burgerwoningen. Ten behoeve van het planvoornemen is een berekening aan de hand van de rekenmodule "Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant". Hieronder is een toelichting op deze berekening opgenomen.

Toelichting Rekenmodule 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'

Door de provincie is een online rekenmodule gepubliceerd om de omvang van de omgevingskwaliteit van een ruimtelijk planvoornemen te berekenen. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de "beëindiging van een agrarisch bedrijf".

Het planvoornemen voorziet in de sloop van 2.200 m² bedrijfsbebouwing en 2.090 m² voorzieningen (574 m² sleuvsilo's en 1.516 m² verharding). De rekenmodule voorziet in een optie voor het in mindering brengen van de waarde van 250 m² voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Van deze optie is gebruik gemaakt. Omdat in onderhavig geval twee bedrijfswoningen worden omgezet is de oppervlakte aan te slopen bebouwing gecorrigeerd naar $2.200 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2 = 1.950 \text{ m}^2$.

De totale kosten voor de sloop en afwaardering zijn hierdoor berekend op € 89.165,-.



Figuur 9: Overzicht te slopen bebouwing en verhardingen (bron: Pdok)

Naast de fysieke maatregelen door sloop en afwaardering kunnen tevens overige fysieke maatregelen worden meegeteld. Een van deze maatregelen zijn de kosten die betrekking hebben op het 'herstel en behoud van cultuurhistorische waarden'. Het herstel en behoud van cultuurhistorische waarden betreffen in dit geval het dempen van de voormalige mestputten en het realiseren van de voormalige terp. De mestputten hebben een totale oppervlakte van 1.776 m² en een gemiddelde diepte van 2,3 meter. Voor het dempen van de putten is in totaal 4.084 m³ grond noodzakelijk. Rekening houdende met 15% inklinking is 4.698 m³ noodzakelijk.

Daarnaast dient nog 3.013 m³ grond te worden aangevoerd om de terp volledig te herstellen (over een oppervlakte van 3.540 m² wordt de grond gemiddeld 0,74 m opgehoogd, waarbij rekening wordt gehouden met 15% inklinking). Voor het slopen en opvullen van de mestputten en de aanvoer van in totaal 4.698 m³ + 3.013 m³ = 7.711 m³ grond noodzakelijk. Voor alle werkzaamheden met betrekking tot de terp zijn offertes opgevraagd. De totale kosten voor het herstel van de terp en daarmee van het 'herstel en behoud van cultuurhistorische waarden' is op basis van deze offertes vastgesteld op € 185.749,90 (€ 18.803,70 voor de mestputten en € 166.946,20 voor de verdere ontwikkeling van de terp).

Als laatste is de waarde van de landschappelijke maatregelen (inclusief 6 jaar onderhoud) berekend. De waarde van de landschappelijke maatregelen is € 7.914,59.

De totale inzet van de fysieke maatregelen bedraagt op basis van bovenstaande € 193.664,49.

De totale inzet van het versterken van de omgevingskwaliteit bedraagt hierdoor € 282.829,49. Voor het verkrijgen van een titel voor een nieuwe vrijstaande woning dient een fysieke tegenprestatie ter waarde van minimaal € 125.000,- te worden geleverd. Op basis van de inzet van fysieke maatregelen kunnen twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De berekeningen die op basis van de rekenmodule zijn uitgevoerd zijn als bijlage 2 bijgevoegd aan deze toelichting.

Het planvoornemen voorziet in voldoende fysieke tegenprestaties om de bestaande bedrijfswoningen om te kunnen zetten naar burgerwoningen en tevens twee nieuwe burgerwoningen te kunnen realiseren. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

Realisatie van de onder a bedoelde versterking is niet op een andere wijze verzekerd. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- 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;

Uit deze toelichting blijkt dat het planvoornemen voorziet in een meerwaardecreatie door de sloop van overtollige bebouwing. Daarnaast vindt met de sanering van het agrarisch bedrijf een aanzienlijke vermindering van emissies van milieuhinderlijke stoffen plaats. Cultuurhistorische waarden worden hersteld en versterkt door de ontwikkeling van een terp. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;

Zie hiervoor bovenstaande beoordeling van artikel 3.77. Het planvoornemen voorziet in een ontwikkeling en versterking van de omgevingskwaliteit die passen binnen de gewenste

ontwikkelingsrichting van het gebied. In de omgeving zijn de resten zichtbaar van een oude cultuurhistorisch waardevolle terp. Door ontwikkelingen binnen dit gebied is de terp op termijn verdwenen. Het herstel van (een deel) van de terp maakt deze oude cultuurhistorisch waardevolle elementen weer zichtbaar en beleefbaar. Daarnaast ligt er in het buitengebied in algemene zin een opgave in sanering en herontwikkeling van agrarische bedrijfslocaties. Met de sanering en wijziging van het agrarisch bedrijf naar vier riante woonkavels binnen een bestaand bebouwingscluster wordt op een goede manier invulling gegeven aan de herontwikkeling en wijziging van de transitie van het buitengebied. Het plangebied ligt daarnaast binnen een bestaand bebouwingscluster op de kruising van de Meester van Coothstraat en de Kesselsegraaf. Binnen dit bebouwingscluster staan een relatief groot aantal burgerwoningen. In die zin past de ontwikkeling van vier riante woningen als herontwikkeling van een agrarisch bedrijf goed in de directe omgeving en de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, bezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee woningen en de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. De twee nieuwe woningen en de voormalige en de bedrijfswoning worden verkocht. Gezien de krapte op de woningmarkt en een structureel tekort aan woningen worden geen problemen verwacht met de verkoop. De tweede bedrijfswoning wordt gesaneerd en vervangen door een nieuwe woning die door de initiatiefnemers zelf bewoond wordt. De sloop en realisatie van de terp worden door de initiatiefnemers zelf bekostigd en voor de financiering zijn de benodigde middelen al gegenereerd. De woningen worden daarnaast gerealiseerd met 'nul op de meter' en dienen te voldoen aan de laatste bouw- en duurzaamheidseisen. De activiteiten zijn daarmee naar de toekomst volhoudbaar. Het planvoornemen voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

In deze toelichting is uitgebreid ingegaan op de wijze waarop het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten, belangen en uitgangspunten uit de verordening. Het planvoornemen heeft een daling van emissies en daarmee een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving tot gevolg. Daarnaast wordt invulling gegeven aan het terugdringen van stikstofemissies die gevolgen kunnen hebben voor Natura2000-gebieden. Doordat het planvoornemen daarnaast voorziet in de herontwikkeling van een bestaande agrarische bedrijfslocatie wordt op termijn leegstand en ondermijning voorkomen en wordt ruimte geboden om het bedrijf op financieel verantwoorde wijze te saneren. Met een landschappelijk inpassingsplan is tevens de toevoeging van voldoende omgevingskwaliteit geborgd. Door toepassing van de rekenmodule voor 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' wordt daarnaast invulling gegeven aan de verruimde kaders die de provincie in de IOV heeft opgenomen voor sanering en herontwikkeling van agrarische bedrijfslocaties. Geconcludeerd is dat het planvoornemen past binnen deze uitgangspunten, belangen en doelen. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is. *Voor het opstellen van deze ontwikkelingsrichting zijn deskundigen betrokken en is breed overleg gevoerd met de gemeente Oss. Daarnaast is het planvoornemen besproken in een periodiek overleg tussen deskundigen van de gemeente Oss en de provincie. Uit deze overleggen zijn geen overwegende bezwaren naar voren gekomen. De gemeente Oss heeft al in een vroegtijdig stadium aangegeven dat het planvoornemen past binnen het beleid en invulling geeft aan diverse doelstellingen van de gemeente. Zo geeft het planvoornemen invulling aan het VAB-beleid van de gemeente door sanering van een bedrijfslocatie.*

Daarnaast is het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle terp in deze omgeving gewenst en worden hiermee oude structuren in het landschap weer zichtbaar. Met het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle terp wordt op deze wijze invulling gegeven aan de doelstellingen in het landschapsbeleidsplan en worden cultuurhistorische en landschappelijke elementen beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt.

Uit de vooroverleggen die tussen de gemeente en de provincie hebben plaatsgevonden blijkt dat het planvoornemen ook vanuit provinciaal oogpunt op deze locatie voorstelbaar en gewenst is. Met het herstel van de cultuurhistorische waarden en sloop van het agrarisch bedrijf wordt tevens voldoende compensatie geleverd om vier woningen binnen het plangebied mogelijk te maken. Deze woningen passen visueel en ruimtelijk gezien goed binnen het bebouwingsclusters op de kruising van de Meester van Coothstraat en de Kesselsegraaf. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

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:
1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
In deze toelichting is een uitgebreide verantwoording opgenomen met betrekking tot de locatie en de wijze waarop het planvoornemen past in de directe omgeving. Uit deze beoordeling blijkt dat de locatie, mede vanwege de aanwezigheid van andere woningen in de omgeving, een aanvaardbare locatie in landelijk gebied is voor de realisatie van het planvoornemen. Het planvoornemen voorziet in een ontwikkeling en versterking van de omgevingskwaliteit die passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. In de omgeving zijn de resten zichtbaar van een oude cultuurhistorisch waardevolle terp. Door ontwikkelingen binnen dit gebied is de terp op termijn verdwenen. Het terugbrengen van (een deel) van de terp maakt deze oude cultuurhistorisch waardevolle elementen weer zichtbaar en beleefbaar. In het buitengebied ligt er in algemene zin een opgave in sanering en

herontwikkeling van agrarische bedrijfslocaties. Met de sanering en wijziging van het agrarisch bedrijf naar vier riante woonkavels binnen een bestaand bebouwingscluster wordt op een goede manier invulling gegeven aan de herontwikkeling en wijziging van de transitie van het buitengebied. Het plangebied ligt daarnaast binnen een bestaand bebouwingscluster op de kruising van de Meester van Coothstraat en de Kesselsegraaf. Binnen dit bebouwingscluster staan een relatief groot aantal burgerwoningen. In die zin past de ontwikkeling van vier riante woningen als herontwikkeling van een agrarisch bedrijf goed in de directe omgeving en de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte kavel; en is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel tot de mogelijkheden behoort;

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen en het omzetten van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Ter plekke wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd waardoor een forse ruimtelijke en milieuwinst plaatsvindt. De waarde van een ruimte-voor-ruimte kavel zijn vastgesteld op €125.000,-. Daarnaast dient voor elke bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning een compensatie van 250 m² sloop van bebouwing plaats te vinden. Voor dit planvoornemen is gebruik gemaakt van de rekenmodule 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' om te bepalen of het planvoornemen voorziet in een voldoende fysieke tegenprestatie. Op basis van deze rekenmodule (waarin overigens handmatig een correctie van 250 m² voor wijziging van de tweede bedrijfswoning naar burgerwoning in is opgenomen) blijkt dat de fysieke tegenprestatie € 282.829,49 bedraagt. De fysieke tegenprestatie is daarmee fors hoger dan de tegenprestatie die gelijk staat aan twee ruimte-voor-ruimte woningen. Daarnaast worden cultuurhistorische waarden hersteld door de ontwikkeling van een terp. Tevens is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met deze ontwikkeling wordt een fysieke tegenprestatie geleverd die gelijk staat aan de tegenprestatie voor twee ruimte-voor-ruimte kavels en het omzetten van twee bestaande woningen in twee burgerwoningen. Ten behoeve van het planvoornemen is een berekening aan de hand van de rekenmodule "Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant". De berekening is als bijlage 2 bijgevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

3. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;

Alle aanwezige rechten en toestemmingen die betrekking hebben op de exploitatie van het agrarische bedrijf worden ingetrokken. Het betreffen in dit geval de vigerende omgevingsvergunning voor het onderdeel 'milieu' en de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:

Het planvoornemen heeft geen betrekking op de realisatie van een nieuw landgoed. De beantwoording van onderstaande voorwaarden is dan ook niet noodzakelijk.

1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;
5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.

- c. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Het plangebied ligt niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex. De realisatie en het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle terp is echter wel onderdeel van het planvoornemen. De fysieke tegensprestatie is dan ook gericht op het herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden in het gebied. De fysieke tegenprestatie die direct betrekking heeft op het herstel van de cultuurhistorische waarden bedraagt in totaal € 185.749,90 (€ 18.803,70 voor de mestputten en € 166.946,20 voor de verdere ontwikkeling van de terp). Met het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle terp worden de oude cultuurhistorische waarden weer zichtbaar en beleefbaar in de directe omgeving voor mensen. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Conform het bestemmingsplan is de planlocatie gelegen binnen de aanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie'. Daarnaast is de planlocatie conform de structuurvisie (paragraaf 4.4.1) gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Kessel. Uit stedenbouwkundig oogpunt betreft deze locatie een logische en aanvaardbare plek voor het realiseren van nieuwe woningen (zie Hoofdstuk 3). Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde.

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste lid , onder a.

Conclusie

De omschakeling van veehouderijbedrijf naar een woonbestemming is passend binnen de omgeving, waarin zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen zijn gelegen. Daarnaast kan voldaan worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voor het mogelijk maken van de gewenste situatie. Uit de uitgevoerde berekening met toepassing van de rekenmodule “Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant” blijkt dat het planvoornemen voorziet in een fysieke tegenprestatie die ruim genoeg is om te voorzien in de realisatie van twee nieuwe kavels en het omzetten van twee bedrijfswoningen in twee burgerwoningen. Onderhavige ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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

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

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

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

In de structuurvisie Buitengebied Oss 2015 wordt onder andere de eerder genoemde bebouwingsconcentratie beschreven. Deze bebouwingsconcentratie is landelijk gelegen tussen Maren-Kessel en Lith. Naast de rechtlijnige structuur komt er aan de westkant van het dorp ook een enigszins ringvormige structuur voor. In Kessel wordt vooral gewoond, hoewel er ook wat bedrijvigheid voorkomt.

De bebouwingsconcentratie Kessel heeft een eeuwenoude geschiedenis. Mogelijk is het oude Kessel een opvolger van een burgernederzetting bij een fort uit de Romeinse tijd. Veel van de nog aanwezige bebouwing heeft cultuurhistorische of karakteristieke waarde, zo ook de grote bestaande bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied. De huidige bebouwingsstructuur van Kessel is nog grotendeels gelijk aan de situatie van rond 1850.

Visie Kessel

Als uitgangspunt wil de gemeente de historische stedenbouwkundige structuur en bouwstijl behouden. De extensieve recreatieve waarden zijn een sterk punt waarbij grootschalige initiatieven ongewenst zijn. Er wordt vooral gewoond. Er liggen nog kansen op het gebied van cultuurhistorie. Bebouwing aan de Achterstraat is ongewenst en waardevolle zichtlijnen en open gebieden moeten gehandhaafd blijven. Wel kan de fijnmazigheid van de directe omgeving nog versterkt worden. Landschappelijk is het gewenst om op strategische plaatsen boomgaarden, bospercelen en solitaire bomen toe te voegen waardoor de karakteristiek van het gebied versterkt wordt. Het waardevol microreliëf en de terpen moeten gehandhaafd blijven.

Met de realisatie van de twee nieuwe woningen, het herbouwen en verplaatsen van de verouderde bedrijfswoning en het behouden van de karakteristieke bedrijfswoning worden karakteristieke kenmerken uit de omgeving versterkt. Daarnaast wordt er een flinke kwaliteitsverbetering geleverd door alle bedrijfsbebouwing te saneren. De woningen zullen gegroepeerd worden rondom een gezamenlijk erf, waarmee er ruimtelijk gezien een relatie blijft met de 'boerderij'. De woning aan de Kesselsegraaft 5 krijgt een ruim woonperceel met aan de westzijde een boomgaard passend bij de omgeving. De drie nieuwe woningen op ruime percelen worden ruimtelijk begrensd door een terp met de te verleggen sloot. Het beoogde plan ligt binnen de besproken bebouwingsconcentratie (zie figuur 10) en levert kwalitatieve input conform de visie van Kessel.



Figuur 10 Bebouwingsconcentratie met plangebied wit omcirkeld

4.4.3 Wonen

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

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

4.4.4 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen van ca. 15% tot 2035. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van enige extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken¹. 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 aandachtsgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan de Kesselsegraaf 5 vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen, regionale afspraken en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De toevoeging van een enkele burgerwoning is vanuit het beleid voor wonen toelaatbaar indien het onderdeel uitmaakt van een ruimtelijke of maatschappelijke meerwaarde-ontwikkeling in het buitengebied.

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

Uit jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van een zeer beperkt aantal woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van Bro art. 3.1.6 lid 2. Een verantwoording volgens de Ladder voor Duurzame verstedelijking is niet nodig.

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan de Kesselsegraaf 5 vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2)

Het plan

Het plan aan de Kesselsegraaf 5 omvat de toevoeging van twee extra woningen.

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 behoefte aan woningen

Conform de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Overleg Noordoost Brabant (RO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd. Variant 'Hoog' gaat uit van het inlopen van de huidige tekorten, in variant 'Laag' blijft deze verhouding constant.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017. Op basis daarvan heeft RO NOB regionale afspraken gemaakt in het regionaal perspectief wonen (geactualiseerd op 28 november 2019). Onder andere zijn afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen. Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden, onder andere om invulling te geven aan de opgave vanuit de transformatie van leegkomende gebouwen.

Voor de periode 2019 tot en met 2028 bedraagt de maximale programmering voor de gehele gemeente Oss ongeveer 4.400 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw.

In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit van de gemeente Oss.

Behoefte woningen versus capaciteiten gemeente Oss 2019 t/m 2028

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss					
periode	prognose hoog 2019	prognose laag 2019			Totale Capaciteit*
2019 t/m 2023	2.402	1.777			2.348
2024 t/m 2028	1.955	1.551	554	338	
Totaal	4.357	3.287	2.902	1.728	
*PFM Oss, januari 2019					

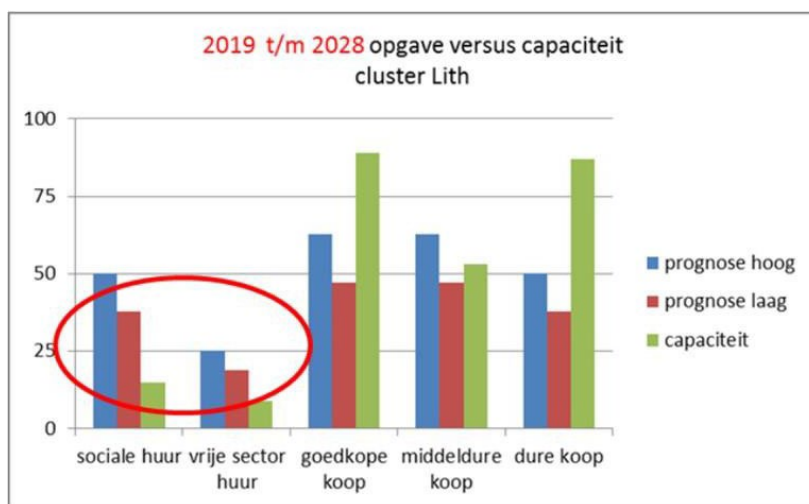
De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot en met 2028 bedraagt bijna 3.000 woningen (actualisatie 2019). Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van bijna rijp tot groen: van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën. Ook alle bekende mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen (inventarisatie januari 2019). Daarmee

is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van gebieden.

De harde plancapaciteit² voor woningen in de gemeente Oss is per 1 januari 2019 ongeveer 1.730 woningen. Aanvullend is de harde capaciteit in de loop van 2019 met ongeveer 340 woningen vergroot in verschillende procedures³.

De woningbehoefte in het dorpencluster Lith

De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (systematiek PFM Wonen Oss, 2019). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het dorpencluster Lith weer.



Tabel 1 Woningopgave en capaciteit cluster Lith

Met onderhavige ontwikkeling worden slechts twee woningen toegevoegd. Dit door beëindiging van het agrarische bedrijf ter plaatse. Deze minimale toevoeging aan de woningvoorraad is passend binnen het Portefeuillemanagement Wonen. Belangrijk is daarnaast dat het voorliggende plan de herontwikkeling van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie beoogt. Hiermee sluit het plan naadloos aan bij de provinciale uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik en het benutten van de mogelijkheden door transformatie van voormalige agrarische bedrijfslocaties met verouderde bebouwing.

De conclusie is dan ook dat de beoogde woningen aan de Kesselsegraaf 5 aansluiten bij de woningbehoefte. En daarmee voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijkingen aansluit bij de het beleid van provincie, regio en de gemeente Oss.

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'.

² Harde capaciteit: woningen opgenomen in onherroepelijke of vastgestelde bestemmingsplannen, of woningen waarvoor bouwvergunning is verleend

³ Het betreft bestemmingsplan Schaafdries, de Kolk, Ravenstein (37 woningen); omgevingsvergunning voor Klooster Verdijkstraat (ombouw klooster, max. 80 appartementen), ontwerp bestemmingsplan Oijense Zij-Noord (220 woningen);

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 welstandadvies.

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.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 *Nota Landschapsbeleid*

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid 2015 zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschaps)elementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied. Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van niet-inheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

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

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

Het plangebied ligt in het landschapstype 'oeverwal'. Ruimtelijk gezien is het wenselijk om de hoogteligging van de oeverwal in het landschap duidelijker te laten zien. Daarnaast is het wenselijk om de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal te versterken. Bij de vormgeving van het landschappelijk inpassingsplan is ingezet op deze kleinschaligheid door realisatie van een groen raamwerk op de terp en rondom de individuele woningen. Door het gebruik van hagen en bomen om de individuele percelen te markeren wordt het kleinschalige karakter versterkt. De erfbeplanting zelf zorgt al voor een versterking van het groene karakter.

Ook de realisatie van de woningen op de terp versterkt het kleinschalige karakter van binnen het plangebied. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het beleid in de Nota Landschapsbeleid. De Nota Landschapsbeleid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.1.2 *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

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

Toepassingsbereik

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

Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Oss regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader.

Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

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

Afspraken kwaliteitsverbetering

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

Kwaliteitsverbetering

In dit geval dient een kwaliteitsinvestering plaats te vinden ter hoogte van de waarde van twee Ruimtevoor-Ruimtetitels. Eén titel heeft een waarde van € 125.000,- waardoor de totale benodigde investering € 250.000,- bedraagt.

Met de sloop van bebouwing, het verwijderen van verharding en het ontwikkelen/herstellen van de terp wordt een tegenprestatie geleverd van € 282.829,49. Voor een uitgebreide toelichting op de kwaliteitsverbetering en de bijdrage in het maatwerk met als doel omgevingskwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 van deze toelichting. De gehele berekening kwaliteitsverbetering is bijgevoegd in de bijlage 2.

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 geleidingszone ten zuiden van Oss', de 'Groene dorpen' en de 'Maasband'.

Natuurinclusief bouwen

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

Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen

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

5.2.3 Natuurtoets

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

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

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

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

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

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

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

Porthos-uitspraak

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State in uitspraak gedaan in de Porthos-zaak (ECLI:NL:RVS:2022:3159). Als gevolg van deze uitspraak is de algehele wettelijke vrijstelling voor de bouw-/realisatiefase van projecten komen te vervallen. Op basis van deze uitspraak dient ook voor de bouwfase in beeld te worden gebracht of het planvoornemen kan leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden.

5.2.3.1. Gebiedsbescherming

Voor de Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Activiteiten en ontwikkelingen die een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen hebben, zijn verboden.

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

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

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Rijntakken'. Dit gebied is op een afstand van circa 2,3 kilometer ten noordoosten van het plangebied gelegen.

Ontwikkelingen mogen ten aanzien van omliggende natuurgebieden niet leiden tot een stikstoftoename. Voor het project dient te worden aangetoond of relevante stikstofdeposities ($> 0,00$ mol per ha/jaar) kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000 gebieden.

Om het effect op omliggende natuurgebieden te bepalen zijn AERIUS-berekeningen, voor zowel de realisatie- (sloop- en bouw) en als de gebruiksfase, uitgevoerd met betrekking tot de ammoniakemissie. Deze berekeningen zijn bijgevoegd in bijlage 3. Met de berekeningen is getoetst of er in de beoogde situatie sprake is van een onevenredig negatief effect met betrekking tot stikstof. Uit de berekeningen blijkt dat de ontwikkelingen in zowel de realisatie- als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger dan $0,00$ mol per ha/jaar tot gevolg heeft. Er geldt daarom geen vergunningplicht Wet natuurbescherming voor de beoogde ontwikkelingen en kan de ontwikkeling voor het onderdeel stikstofdepositie plaatsvinden en gerealiseerd worden.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn dus geen belemmeringen te verwachten.

5.2.3.2. Soortenbescherming

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

Voor ieder ruimtelijk plan is het verplicht om te toetsen of deze leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen.

In gevallen waarbij sprake is van bijvoorbeeld sloop of toevoeging van bebouwing of het kappen van bomen welke kunnen fungeren als verblijfplaats voor diersoorten, is het van belang om aan te tonen dat er geen negatieve effecten ontstaan op deze soorten.

In dit geval worden de bedrijfsgebouwen geheel gesaneerd, waardoor een quickscan flora en fauna is uitgevoerd (bijlage 4). Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Huismussen

In de te slopen bebouwing zijn grote hoeveelheden huismussen aangetroffen. Of deze huismussen ook in de te slopen bebouwing broeden dient middels een nader onderzoek onderzocht te worden.

Ook in de bestaande bedrijfswoning aan de Kesselsegraaf, die op termijn gesloopt wordt, zijn nesten en nestmateriaal van huismussen onder het dak aangetroffen. Dit betekent dat de woning als vaste nestplaats gebruikt wordt en jaarrond beschermd is.

Voor zowel de te saneren bedrijfsbebouwing als de bedrijfswoning dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen welke bebouwing gebruikt wordt als vaste nestplaats en hoeveel nesten worden aangetroffen.

Dit nadere onderzoek zal op een later moment worden uitgevoerd. Mochten eventuele mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn om nesten van huismussen te beschermen en/of te verplaatsen dan zullen deze maatregelen worden genomen. Eventuele mitigerende maatregelen zullen waar mogelijk worden verwerkt in het ontwerp van het plangebied en de nieuwe woningen. Indien hiervoor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is zal deze door de initiatiefnemers worden aangevraagd.

Overige soorten

In en rondom het plangebied zijn geen overige beschermde flora en fauna aangetroffen. Een nader onderzoek naar overige soorten is dan ook niet noodzakelijk.

Ook zijn geen sporten of mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de te slopen bebouwing. De bestaande bedrijfswoning aan de Meester van Coothstraat is hiervoor mogelijk wel geschikt maar valt, omdat deze niet wordt aangepast en/of gesaneerd, niet binnen de projectscope van het onderzoek. Het volledige rapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Conclusie

Een nader onderzoek naar huismussen binnen het plangebied is noodzakelijk. Dit onderzoek wordt op een later moment uitgevoerd. Mochten eventuele mitigerende maatregelen en/of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn dan zullen deze uiteraard worden genomen en aangevraagd. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'soortenbescherming' geen belemmering is voor onderhavig planvoornemen

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

5.3.3 Archeologietoets

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

Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels.

Toetsing van de plannen

Gezien de korte doorlooptijd van deze bestemmingsplanprocedure, is onderhavige ontwikkeling nog niet getoetst op een archeologische onderzoeksverplichting. Deze toetsing zal bij de vergunningsprocedure plaatsvinden. Op dat moment zal blijken of er nog een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd of dat de vergunning kan worden verleend zonder nader archeologisch onderzoek. Ook zal op dat moment worden bepaald of aan de vergunning archeologische voorwaarden worden gekoppeld. Het archeologisch rapport van Transect (zie bijlage 5) is beoordeeld en akkoord bevonden. Het besluit ten aanzien van het vervolgtraject is opgenomen in bijlage 5a.

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 archeologisch traject te borgen is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' toegekend. Voor het gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt het archeologisch aspect nader getoetst in het kader van de vergunningsprocedure. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen. Ten aanzien van de planologische procedure vormt het aspect archeologie geen belemmering.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

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

van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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

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

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korthedshalve 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.

De planlocatie is gelegen in het cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat', waarbinnen het van belang is dat er rekening wordt gehouden met:

- behoud van open landschap;
- behoud en beleefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen en terpen;
- natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het gebied;

Met afname van het oppervlakte aan bebouwing, wordt bijgedragen aan het behoud van het open landschap. Daarnaast heeft de ontwikkeling een positief effect op het wateraspect, gezien water meer ruimte krijgt door de afname aan verharding. Met het opstellen van de landschappelijke inpassing (Bijlage I en hoofdstuk 3) is rekening gehouden met het huidige landschap.

Conclusie

De ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor het landschap en de cultuurhistorie.

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

In de huidige situatie vinden er verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de bedrijfsvoering van de kalverhouderij en de twee woningen op het perceel. In de nieuwe situatie blijven de twee bestaande woningen aanwezig (waarvan één wordt herbouwd) en worden er twee nieuwe woningen toegevoegd.

Ten aanzien van de twee bedrijfswoningen zijn er geen veranderingen met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast komen er in plaats van de kalverhouderij twee woningen bij.

Conform de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' dient voor een kalverhouderij in het buitengebied uit te worden gegaan van gemiddeld 4,8 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. De omvang van de veestallen bedraagt 2.362 m², waardoor in totaliteit wordt uitgegaan van $(4,8 \cdot 23,62 =)$ 113 verkeersbewegingen per etmaal. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied wordt per woning uitgegaan van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de twee nieuwe woningen komt dit neer op 17,2 verkeersbewegingen per etmaal.

Verkeer: ontsluitingswegen

Gezien het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de kalverhouderij aanzienlijk meer is dan ten behoeve van de twee toekomstige woningen, is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie te verwerken. Voor de beoogde situatie waarin minder verkeersbewegingen plaatsvinden, zijn dus tevens geen belemmeringen te verwachten. De Kesselsegraaf en andere aangrenzende wegen behoeven dan ook geen aanpassingen.

5.4.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW.

Per woning zijn gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen benodigd. Bij de bestaande woonboerderij is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. In de planvorming is tevens rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor de drie nieuwe woningen. Er zijn dus geen belemmeringen ten aanzien van het aspect parkeren.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

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 december 2022 een Water- en Rioleringsprogramma vastgesteld (WRP 2023-2029). Het programma biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. In bebouwd gebied vraagt de zorg voor oppervlaktewater extra aandacht. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld.

In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
 Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
 Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

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

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

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

Keur

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

Legger

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
 - Voorkomen van vervuiling van water;
 - Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 1. Hergebruik
 2. Infiltratie/bergen
 3. Afvoer
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
 1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.5.2 Watertoets

Kenmerken watersysteem huidige situatie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats. Het plangebied is niet gelegen binnen attentiegebieden behorende bij Natte natuurgebieden, ingrepen in deze gebieden mogen geen negatieve gevolgen hebben op de Natte natuurgebieden. Binnen het plangebied bevinden zich tevens geen waterlopen. Wel is er binnen het plangebied een riolering aanwezig. Voor deze riolering geldt dat er een vrije ruimte van 2 meter dient te worden aangehouden. Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van bebouwing binnen 2 meter van deze riolering. Wel is in het landschappelijk inpassingsplan rekening gehouden met een minimale afstand van 2 meter van bomen tot de riolering.

In de huidige situatie is een groot deel van het perceel verhard door bedrijfsbebouwing of verharding ten behoeve van de kalverhouderij. Het hemelwater kan op de onbebouwde delen van het perceel, aan de randen van het perceel en ter plaatse van de tuin, direct infiltreren in de grond.

Kenmerken watersysteem toekomstige situatie

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een toename in verhard oppervlak, maar is juist sprake van een afname. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen levert de ontwikkeling dus geen belemmering op. Er is sprake van een positieve verandering als het gaat om de mogelijkheid voor hemelwater om te infiltreren. Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Met de situering van de beoogde bebouwing en de aan te planten bomen in het kader van de landschappelijke inpassing, wordt rekening gehouden met de vrije ruimte van 2 meter tot de aanwezige riolering.

De bestaande bedrijfswoning kan, net als in de huidige situatie, aangesloten blijven op het riool om afvalwater te lozen. In het kader van de bouwvergunning zal nader worden ingegaan op het aansluiten van de nieuw te realiseren woningen op het aanwezige rioleringsstelsel. Gezien de bestaande bedrijfsbebouwing in de huidige situatie op dit rioleringsstelsel is aangesloten, worden er geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de aansluiting van de nieuwe woningen.

Ten slotte is er door de afname aan verhard oppervlakte meer ruimte voor hemelwater om te infiltreren. Per m² verhard oppervlakte dient 10 mm aan bergingscapaciteit te worden gerealiseerd. Op elk woonkavel kan in totaal ca. 400 m² aan bebouwing (hoofdgebouw van 750 m³ en bijgebouwen tot maximaal 100 m²). In totaal zou voor 4 x 400 m² bebouwing een opvangcapaciteit van 160 m³ noodzakelijk zijn. In dit geval wordt de terp geaccentueerd door laagtes rondom de achtertuinen voor het opvangen en infiltreren van regenwater. Voor het bepalen van de bergingscapaciteit van de laagtes is uitgegaan van een GLG van 1,2 m en een GHG van 0,7 m onder maaiveld. Hierdoor is ter plaatse van de laagtes sprake van een bergingscapaciteit van 400 m³. Deze bergingscapaciteit is dusdanig groot dat, als gevolg van het planvoornemen, dan ook geen wateroverlast op omliggende percelen zal ontstaan.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling. Er is namelijk sprake van een afname van de oppervlakte aan verharding, waardoor kan worden gesproken van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. In het geval dat er gebruik wordt gemaakt van uitlopende bouwmaterialen dienen deze te worden voorzien van een coating. Het aspect Water vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

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 uit te voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. In dit geval zijn er in de omgeving een aantal functies/bedrijven aanwezig, waarvoor in de VNG-publicatie een richtafstand is opgenomen. In onderstaande tabel zijn de functies/bedrijven en de aan te houden richtafstand weergegeven.

Adres	Soort	Richtafstand
Mr. van Coothstraat 50	Akkerbouw	30 meter
Mr. van Coothstraat 54	Paardenhouderij	50 meter
Mr. van Coothstraat 54B	Varkenshouderij	200 meter
Kesselsegraaf 3	Poelier	10 meter

De afstanden in bovenstaande tabel zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In de publicatie is aangegeven dat, indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kleinere richtafstanden gemotiveerd kunnen worden aangehouden. In dit geval zijn in de omgeving gemengde functies te vinden. Er zijn woningen, landbouwgronden en (agrarische) bedrijven in de omgeving gelegen. Er is sprake van een gemengd gebied, waardoor de aan te houden afstanden met 1 stap mogen worden verkleind. In de onderstaande tabel en figuur is getoetst of er kan worden voldaan aan de richtafstanden conform de VNG-publicatie welke met 1 stap zijn verkleind.

Adres	Soort	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Mr. van Coothstraat 50	Akkerbouw	10 meter	135 meter	Ja
Mr. van Coothstraat 54	Paardenhouderij	30 meter	45 meter	Ja
Mr. van Coothstraat 54B	Varkenshouderij	100 meter	135 meter	Ja
Kesselsegraaf 3	Poelier	0 meter	165 meter	Ja



Figuur 11 Afstand tussen plangebied en omliggende functies

Uit de tabel blijkt dat aan alle minimumafstanden kan worden voldaan. Het aspect milieu- en bedrijvensonering zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling. Met betrekking tot de aspecten geur, geluid, gevaar en stof vanuit bedrijven kan worden gesteld dat ter plaatse van de (beoogde) woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.

De omschakeling naar een woonbestemming zorgt ervoor dat de bestemming gevoeliger wordt dan in de huidige situatie het geval is. Ten aanzien van de woonbestemming dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit acceptabel is voor deze functie.

In de beoogde situatie zal één van de bedrijfswoningen ongewijzigd blijven behouden. De woning en de gronden rondom de woning zijn altijd al in gebruik geweest ten behoeve van woondoeleinden. Hierdoor is het perceel ter plaatse van deze woning geen verdachte locatie voor bodemverontreiniging. De nieuw te bouwen woningen worden echter wel geplaatst op gronden waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden/hebben plaatsgevonden. Gezien het beoogde gebruik gevoeliger is dan de huidige situatie zal nader moeten worden aangetoond dat de locatie op het gebied van de bodemkwaliteit geschikt is voor woondoeleinden.

In dit geval staan er in de huidige situatie ter plaatse van de nieuwe woningen nog een aantal bedrijfsgebouwen. Om praktische en financiële redenen wordt de bedrijfsbebouwing eerst geheel gesloopt alvorens het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Een historisch bodemonderzoek (NEN5725) is uitgevoerd. Dit historisch bodemonderzoek is als Bijlage III bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) en een aanvullend asbestonderzoek (NEN5707) noodzakelijk zijn. Dit verkennend onderzoek vindt dus plaats na de sloop en wordt ingediend in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Om te borgen dat uit onderzoek moet blijken dat bodemkwaliteit geschikt is voor woondoeleinden, is een voorwaardelijke verplichting op de verbeelding en in planregels opgenomen. Hierdoor is het planologisch-juridisch geborgd dat alvorens gestart wordt met de bouw van de woningen middels een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling zal nader moeten worden aangetoond dat de locatie op het gebied van de bodemkwaliteit geschikt is voor woondoeleinden. In dit geval worden het verkennend bodemonderzoek (NEN5740) en het aanvullend asbestonderzoek (NEN5707) om praktische en financiële redenen uitgesteld tot na de sanering van de bedrijfsbebouwing en bouwwerken. De ontwikkeling en realisatie van de nieuwe woningen is enkel mogelijk indien middels een uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Deze voorwaarde is middels een voorwaardelijke verplichting op de regels en in de verbeelding geborgd in het bestemmingsplan. Het aspect 'bodem' vormt vooralsnog geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

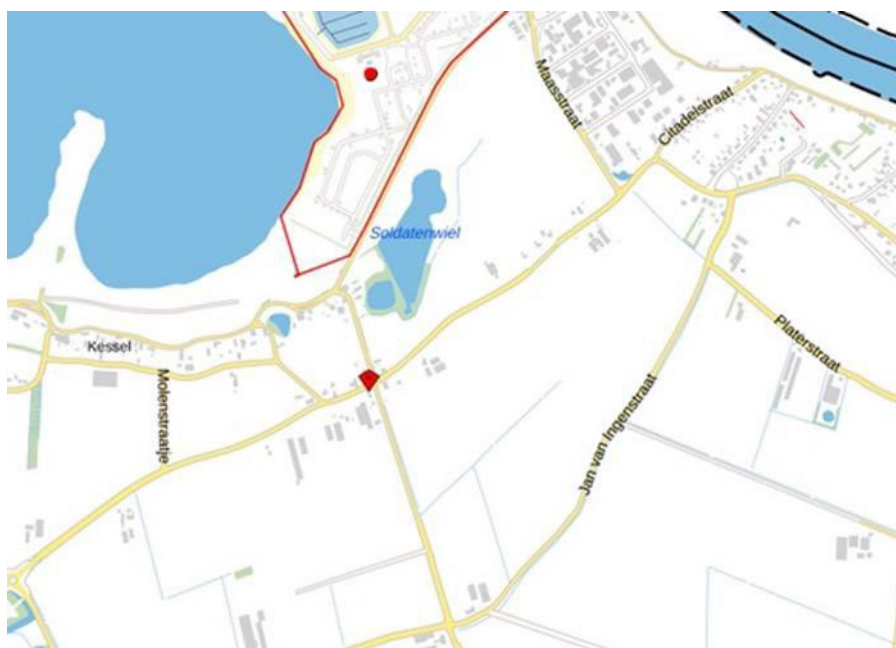
Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats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

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

Gemeentelijk kader

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

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 12 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 12 Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

Risicovolle inrichting

Ter plaatse van De Lithse Ham 3 is een recreatiecomplex aanwezig. Binnen dit complex zijn twee bovengrondse propaantanks met een inhoud van respectievelijk 5 m³ en 13 m³ aanwezig. Ten aanzien van deze propaantanks dient een veiligheidsafstand van 25 meter te worden aangehouden. Gezien de inhoud van de propaantanks betreffen dit geen Bevi-inrichtingen.

Het plangebied is op een afstand van 775 meter van deze propaantanks gelegen, waardoor wordt voldaan aan de minimumafstand.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit vormt dus geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over (spoor-)wegen gelegen. Wel vindt er transport van gevaarlijke stoffen plaats over de Maas welke op een afstand van circa 1,31 kilometer van het plangebied is gelegen.

De risicocontour van de Maas reikt tot niet ver buiten de oever. Het plangebied is dus ruimschoots buiten deze risicocontour gelegen.

Het invloedsgebied van de Maas reikt tot een afstand van 1.070 meter. Het plangebied is ook buiten deze afstand gelegen, waardoor er zowel ten aanzien van het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat er geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Daarnaast is het plangebied buiten de risicocontouren van risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen gelegen.

Ten slotte is het initiatief ter vooroverleg voorgelegd aan de Veiligheidsregio Brabant Noord. Het advies van de Veiligheidsregio is bijgevoegd als separate bijlage. Uit de beoordeling blijkt dat het beste kan worden ingezet op het optimaliseren van de zelfredzaamheid. Dit betekent dat de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief dienen te worden geïnformeerd over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

5.7.4 Geurhinder

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

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017". Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken;
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:

Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou

H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

In artikel 4 van de verordening is vastgelegd dat op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de wet de afstand tussen een bedrijf met een geringe omvang en een geurgevoelig object in de gebieden:

- binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter moet bedragen;
- buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter moet bedragen.

Gezien het plangebied buiten de bebouwde kom ligt, dient een afstand van 25 meter te worden aangehouden.

Paardenhouderij Meester van Coothstraat 54

Op het naastgelegen perceel is een paardenhouderij gevestigd. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij dient een vaste afstand tussen een paardenhouderij en geurgevoelige objecten te worden aangehouden. Tussen geurgevoelige objecten en het dichtstbijzijnde emissiepunt van een paardenhouderij geldt een minimumafstand van 25 meter.

De bestaande en te realiseren woningen liggen allen op een grotere afstand dan 25 meter van bedrijfsbebouwing van de naastgelegen paardenhouderij. Hiermee wordt voldaan aan de minimumafstand tot de paardenhouderij en vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Intensieve veehouderij Meester van Coothstraat 54B

Daarnaast is er conform het geldende bestemmingsplan ter plaatse van Meester van Coothstraat 54B een intensieve veehouderij met geuremissie gelegen. In feitelijke zin wordt deze veehouderij beëindigd en gesaneerd. Derhalve wordt deze veehouderij voor de volledigheid meegenomen in deze toetsing.

Vaste afstand

In het geval sprake is van een bedrijfswoning behorende bij een andere veehouderij of een voormalige bedrijfswoning die op of na 19 maart 2000 geen deel meer uitmaakt van een andere veehouderij mag worden getoetst aan vaste afstanden in plaats van maximale normen voor de geurbelasting.

Op de planlocatie is door de beëindiging van de kalverhouderij sprake van voormalige bedrijfswoningen welke na 19 maart 2000 geen deel meer uitmaken van een veehouderij. Voor deze woningen geldt dat dient te worden voldaan aan een minimumafstand van 50 meter (buiten de bebouwde kom) tot omliggende veehouderijen. De afstand tussen de bestaande bedrijfswoning tot deze veehouderij, bedraagt circa 120 meter. Er wordt dus voldaan op het gebied van vaste afstanden.

Geurbelasting

Voor de nieuw te realiseren woningen geldt dat het toetsen aan de vaste afstand niet voldoende is. Voor deze woningen dient te worden gekeken naar de geurbelasting op de woningen.

Om te bepalen of de geursituatie ter plaatse van het plangebied acceptabel wordt geacht, is een geuronderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 8. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 4,8 OU_E/m³ ter plaatse van de nieuwe woningen en 4,5 OU_E/m³ ter plaatse van de om te zetten agrarische bedrijfswoning binnen het plangebied. Op basis van de berekening en de kwalificaties kan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en de om te zetten agrarische bedrijfswoning binnen het plangebied worden gekwalificeerd als 'goed'.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat zowel op het gebied van vaste afstanden als geurbelasting kan worden voldaan aan de normen conform de Wgh. Voor de beoogde situatie kan worden uitgegaan van een aanvaardbare situatie ten aanzien van geur. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

De beëindiging van de kalverhouderij heeft een positief effect op de luchtkwaliteit. Daarnaast worden met onderhavige ontwikkeling twee nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen, waarvan één woning wordt herbouwd. De bestemming ter plaatse van de in totaal vier woningen wordt gewijzigd in een woonbestemming.

Ter plaatse van woningen dient er sprake te zijn van een aanvaardbare situatie om voor langere tijd te kunnen verblijven. Daarom is getoetst of er op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De toetsing is gebaseerd op de concentratie- en depositiekaarten van het RIVM en de data uit het NSL. Deze gegevens zijn globale gegevens die in specifieke situaties kunnen afwijken. Zo kunnen veehouderijen in de directe omgeving van meetpunten invloed hebben op de fijnstof of stikstofdioxide uitstoot. Op basis van de NSL gegevens blijkt dat de invloed van veehouderijen op de luchtkwaliteit geen overschrijdingen met zich meebrengt. Daarnaast is de veehouderij op de Meester van Coothstraat 54B gestopt en wordt ook de veehouderij binnen de planlocatie gesaneerd. De staking van deze bedrijven heeft in de toekomst een gunstig effect op de uitstoot van fijnstof en stikstofdioxide op de woningen binnen het plangebied.

Fijnstof

Voor fijnstof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof ter plaatse van de planlocatie bedraagt conform de kaarten van het RIVM circa 18,35 µg/m³ en conform de data uit het NSL circa 15,972 µg/m³. Dat betekent dat dit beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en op het gebied van fijnstof het woon- en leefklimaat dus aanvaardbaar is.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie bedraagt conform de kaarten van het RIVM circa 15,02 µg/m³ en conform de data uit het NSL circa 12,421 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Initiatief

Het toevoegen van twee nieuwe woningen zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door veranderingen in het aantal verkeersbewegingen, kan er ook een verandering plaatsvinden met betrekking tot de hoeveelheid fijnstof in de lucht. Echter blijkt uit paragraaf 5.6.1 dat afname van het aantal voertuigbewegingen ten behoeve van het kalverbedrijf groter is dan de toename ten behoeve van de woondoeleinden. Per saldo is er dus sprake van afname, waardoor de ontwikkeling een positief effect heeft op de hoeveelheid fijnstof in de lucht. Daarnaast heeft de varkenshouderij aan de Meester van Coothstraat 54B geen vergunde rechten meer en kent de naastgelegen paardenhouderij geen uitstoot van fijn stof.

Conclusie

De hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie ligt ruimschoots beneden de gestelde grenswaarden en zal door onderhavige ontwikkeling niet toenemen, waardoor dit geen belemmeringen oplevert voor voorgestane ontwikkeling.

5.7.6 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.

Uit de hoogspanningslijnetkaart van het RIVM blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe omgeving het plangebied zijn gelegen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.7 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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

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

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal 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.

Door de beëindiging van de kalverhouderij is er geen sprake meer van de aan- en afvoer van dieren, mest, voer, etc. Hierdoor neemt het aantal transportbewegingen afkomstig van de planlocatie af (zie ook paragraaf 5.6.1). Dit heeft tot gevolg dat de geluidsbelasting op omliggende woningen afneemt en het woon- en leefklimaat verbeterd.

In dit geval worden binnen het plangebied twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt en worden de zuidelijk gelegen bedrijfswoning vervangen door een nieuwe woning. In de beoogde situatie zijn er dus vier geluidsgevoelige objecten aanwezig. Omdat de locatie wordt ontsloten door wegen met een hogere maximumsnelheid dan 30 km/uur, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid. Daarom is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd als bijlage 9.

Bestaande woning

De geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van de bestaande woning bedraagt (incl. correctie conform artikel 110g) ten hoogste 58 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en ontheffingswaarde. Volgens Artikel 76, lid 5 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting afkomstig van aanwezige wegen (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierop gelet worden de overschrijdingen op de bestaande woning niet bezwaarlijk geacht. De geluidbelasting bij de bestaande woning afkomstig van het wegverkeer exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 63 dB. Uitgaande van een gevelwering van 20 dB op basis van het Bouwbesluit, wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Aangezien er sprake is van bestaande bouw dat niet wordt gewijzigd in de toekomstige situatie, is het van rechtens verkregen niveau van toepassing.

Ter hoogte van de tuin- en buitenruimten van de bestaande woning heerst een redelijk tot goede milieukwaliteit.

Beoogde woningen

Ter plaatse van de gevels van de drie beoogde woningen bedraagt de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 47 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting bij de drie beoogde woningen afkomstig van het wegverkeer exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 52 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis

van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau van de woning ten hoogste 32 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Ter hoogte van de tuin- en buitenruimten van de beoogde woningen heerst een goede milieukwaliteit.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect geluid staat een goede ruimtelijke ordening derhalve niet in de weg.

5.7.8 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.

Pluimvee- en varkenshouderijen

In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. In dit geval dient er getoetst te worden aan de richtafstand tot de varkenshouderij aan de Jan van Ingenstraat 7.

- De fijnstofemissie (PM₁₀) voor het varkensbedrijf bedraagt 123 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 57 meter. De werkelijke afstand tot de planlocatie bedraagt circa 440 meter. Er wordt dus voldaan aan de minimumafstand.

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

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

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

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen **na een zorgvuldige afweging** met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

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

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

Geitenhouderijen in de omgeving

In het rapport VGO is gesteld dat er tevens gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van geitenhouderijen. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden een grotere kans hebben op het krijgen van longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden die nu nader onderbouwd zijn voor een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontstekingen voordoet.

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied is in de huidige situatie aan Lankerweg 1 een geitenhouderij gelegen. Deze geitenhouderij is op circa 520 meter en zuidwesten van de planlocatie gelegen.

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

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

Hieronder wordt nader ingegaan op de bovenstaande criteria.

- a. Informeren van de aanvragers over het risico
De potentiële kopers/bewoners van de percelen zullen in het kader van het aspect volksgezondheid door de initiatiefnemer op de hoogte worden gebracht van de ligging van de geitenhouderij. De initiatiefnemer zal er rekening mee houden dat er wordt voldaan aan dit criterium.
- b. Terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
De ontwikkeling is niet gericht op het huisvesten van de genoemde doelgroepen. Aan dit criterium wordt dan ook voldaan.
- c. Na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan
Het planvoornemen voorziet in een wenselijke ontwikkeling. Op de locatie wordt een veehouderij gesaneerd om ruimte te creëren voor 4 kavels. De sanering van de veehouderij gaat gepaard met een milieu- en gezondheidswinst voor de omgeving. Zo vindt er een forse daling van emissies van fijnstof, en daarmee endotoxines, geur en stikstof plaats. De forse milieu- en gezondheidswinst gaat daarbij gepaard met de realisatie van 2 extra woningen die gezien de huidige krapte op de woningmarkt maatschappelijk gezien zeer gewenst zijn. In deze toelichting heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden van milieukundige, ruimtelijke, visuele, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling is wenselijk vanuit deze verschillende waarden. Deze belangen zijn afgewogen tegen het mogelijk zeer beperkte gezondheidsrisico dat kan plaatsvinden als gevolg van realisatie van de woningen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. De belangenafweging maakt dat de realisatie van het planvoornemen wenselijk is.

Sinds de Q-koortsepidemie van 2007 is de regelgeving rondom geitenhouderijen strenger geworden. Zo ook in de gemeente Oss. In het d.d. 28-08-2018 vastgestelde voorbereidingsbesluit 'geitenhouderijen Oss 2018', zijn deze strengere regels opgenomen. Zo mogen geitenhouderijen op basis van dit voorbereidingsbesluit (voorlopig) niet meer uitbreiden en/of meer geiten gaan houden. Ook de provincie heeft in 2017 een tijdelijke voorzorgsmaatregel genomen en besloten tot een moratorium die de bouw en ingebruikname van nieuwe geitenstallen verbiedt. Deze voorzorgsmaatregelen maken dat geen verdere verslechtering van het woon- en leefklimaat kan plaatsvinden in de nabije toekomst. Daarnaast komen er steeds meer innovatieve ontwikkelingen die de emissie en immissie van aan gezondheid te relateren stoffen zo niet geheel dan toch wel in beduidende mate zullen beperken. Het is dan ook de verwachting dat het woon- en leefklimaat de komende jaren drastisch zal verbeteren.

Het is dan ook de vraag of het in algemene zin aangetoonde verhoogde risico binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen zwaarder weegt dat de sanering van een agrarisch bedrijf en de ontwikkeling van nieuwe woningen. Zeker nu de ontwikkeling van nieuwe woningen een groot sociaal-maatschappelijk belang dient. Gezien het al relatief hoge aantal bestaande woningen en gevoelige objecten binnen de straal van 2 kilometer van de geitenhouderij en het ontbreken van bekende gezondheidsklachten van omwonenden is het aannemelijk dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is voor de bewoners van de nieuwe woningen binnen het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat, ondanks dat het plangebied binnen de risicocontour van de geitenhouderij op de Lankerweg 1 ligt, de ontwikkeling aanvaardbaar is.

5.7.9 Spuitzones

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Binnen een afstand van 50 meter bevinden zich geen gronden welke worden gebruikt ten behoeve van land-/akkerbouw. Met betrekking tot de (nieuwe) woningen worden dus geen belemmeringen verwacht, waardoor in de beoogde situatie kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect spuitzones gewasbeschermingsmiddelen.

5.7.10 Niet gesprongen Explosieven (NGE)

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 plangebied bevindt zich in verdacht gebied met betrekking tot niet gesprongen explosieven (NGE). Dit vanwege de ligging binnen het voormalig front richting Kerkdriel. Dit betreft een gebied wat verdacht is omdat het in de oorlog is beschoten met artillerie. Mortieren en/of raketten. Dan kans bestaat dat er munitie aanwezig is.

De huidige stallen zijn gebouwd in 1959, waarmee ze naoorlogs zijn gerealiseerd. Hierdoor is de verwachting dat de grond ter plaatse al is geroerd en is de kans klein dat er nu nog munitie artikelen worden gevonden. Daarom wordt nader onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten op dit punt niet noodzakelijk geacht. De te herbouwen bedrijfswoning is wel voor een groot deel beoogd op een deel van het plangebied waar geen huidige bebouwing staat, waardoor de grond naar verwachting niet dusdanig is geroerd.

Het plangebied is verdacht vanwege zijn ligging binnen het voormalig front richting Kerkdriel op de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten WOII en het daaraan gekoppelde vooronderzoek uit 2016 (zie hieronder). Dit is een gebied wat verdacht is omdat het in de oorlog is beschoten met artillerie, mortieren en/of raketten. Hierdoor is de kans op munitie aanwezig.



Figuur 13 Verdacht gebied op voorkomen oorlogsresten rood gearceerd met plangebied blauw gearceerd

Wanneer er grondwerkzaamheden plaats vinden kunt u onderzoek laten uitvoeren door een hiervoor gecertificeerd opsporingsbedrijf. Bij vooronderzoek en/of risicoanalyse moet een opsporingsbedrijf werken volgens het certificatieschema vooronderzoek en risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten (CS-VROO) en bij detectie en gravend onderzoek volgens het certificatieschema opsporen ontplofbare oorlogsresten (CS-OOO). Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever van grond- en bouwwerkzaamheden dat werknemers de werkzaamheden veilig uit kunnen voeren. Indien er een verwachting is voor ontplofbare oorlogsresten en deze kunnen een gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van werknemers dienen de risico's te worden onderzocht en eventueel weggenomen.

Bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen, dient er vanuit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven. Dit kan met behulp van het nader onderzoek waardoor de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart worden gebracht. Dit is echter in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar.

Het advies is om altijd binnen een verdacht gebied het protocol toevallsvondsten onder de aandacht te brengen van mensen die grond- en bouwwerkzaamheden verrichten. Het is te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij bouw- en/of grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

Bij het toevallig 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. De Explosieven Verkenner (EV) of Teamleider Explosieven en 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.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

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

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

Verantwoording

Hier dient u aan te geven of er sprake is van m.e.r., een m.e.r.-beoordeling of een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de realisatie van twee nieuwe woningen komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. Het toevoegen van slechts twee woningen betreft dan ook geen stedelijk ontwikkelingsproject. Daarnaast is er sprake van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat. Er geldt in dit geval geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er hoeft dan ook geen m.e.r.-procedure doorlopen te worden en is de ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Conclusie

Onderhavig plan komt dus niet voor in de C- of D-lijst. Een m.e.r.(beoordelings-)procedure is in dit geval daarom niet noodzakelijk.

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 opstellen 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 Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020 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 tot en met 5), de algemene regels (artikelen 6 tot en met 13) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 14 en 15). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch met waarden – Landschap

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het gebruik voor agrarische doeleinden en mede voor de ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

Artikel 4: Wonen

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woondoeleinden. Bij de woning zijn onder andere aan-huis-gebonden activiteiten, een bed and breakfast en ondergeschikte/bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Artikel 5: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Dit is een dubbelbestemming. Dat betekent dat bepaalde archeologische waarden, in aanvulling op de geldende enkelbestemming, extra beschermd worden.

Artikel 6: Waarde – Landschap

Dit is een dubbelbestemming. Dat betekent dat de gronden, in aanvulling op de geldende enkelbestemming mede bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van terpen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8: Landschappelijke tegenprestatie

Dit artikel regelt de verplichte tegenprestatie bij bepaalde ontwikkelingen.

Artikel 9: Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 11: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bestaat uit een aantal (algemene) aanduidingen.

Artikel 12: Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen

Dit artikel geeft een algemene afwijkingsregeling van de bouw- en gebruiksregels.

Artikel 13: Wijzigingsregels

Dit artikel bevat een aantal algemene wijzigingsregels.

Artikel 14: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15: Overgangsrecht

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

Artikel 16: Slotregel

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

Bijlage: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Op 25 en 28 juni 2022 is de omgeving van het plangebied in kennis gesteld van de gewenste ontwikkeling aan de Kesselsegraaf. Door middel van het ondertekenen van een formulier is door de omgeving aangegeven op de hoogte te zijn gesteld van de plannen. Een afschrift van het ondertekende formulier is bijgevoegd in de bijlage.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Daarom is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord. Ook is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Dorpsraad Lith. Het vooroverleg heeft het volgende opgeleverd.

9.2.1 Provincie Noord-Brabant

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

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept ontwerpbestemmingsplan ter vooroverleg aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft hierop gereageerd dat de ontwikkeling dient te worden getoetst aan artikel 3.78 van de geconsolideerde versie Interim omgevingsverordening van de provincie. Deze reactie is verwerkt in onderhavige toelichting.

9.2.2 Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft op 25 juli 2022 aangegeven dat er geen ruimtelijke waterschap belangen van toepassing zijn binnen het plangebied. Er is wel een opmerking op de waterparagraaf. Er wordt namelijk niet verwezen naar het waterbeheerplan 2022-2027. Het waterschap heeft verzocht om de volgende formulering van het waterbeheerplan op te nemen in de toelichting.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;

Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust,

veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water;

In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

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

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

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de toelichting aangepast. Bovenstaande tekst is verwerkt in paragraaf 5.5.1.

9.2.3 Veiligheidsregio Brabant Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 21 juli 2022 het volgende advies gegeven.

U hebt op 15 juli j.l. de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het Ontwerp-bestemmingplan Partiële herziening 5 Buitengebied Oss - 2020. Het plan leidt tot het slopen van agrarische bebouwing, het oprichten van 2 nieuwe woningen en het herbestemmen van 2 bedrijfswoningen tot woning op een perceel liggend op de hoek Mr. van Coothstraat - Kesselsegraaf in Maren-Kessel.

Uit de beoordeling blijkt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de zelfredzaamheid.

Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen.

Het advies van de Veiligheidsregio is verwerkt in paragraaf 5.7.3 Externe veiligheid van deze toelichting en in bijlage 7. Het advies geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

9.2.4 Dorpsraad Lith

Dorpsraad Lith is op 7 april 2022 via de wijkcoördinator geïnformeerd

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om de sanering van een agrarisch bedrijf, het omzetten van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen op een nog te herstellen cultuurhistorisch waardevolle terp.

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

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeentebld en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

Er is één zienswijze naar voren gebracht. Hiervoor is een Nota van zienswijzen en wijzigingen opgesteld. Deze Nota is als separate bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 11) en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.