BESTEMMINGSPLAN

Oijense Bovendijk 19 Oijen - 2023

Toelichting + regels

GEMEENTE Oss

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

Bestemmingsplan Oijense Bovendijk 19 Oijen – 2023

Ontwerp

Toelichting

Gemeente Oss,
September 2023

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding ... 6
1.1 Aanleiding ... 6
1.2 Plangebied ... 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen ... 7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie ... 8
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie ... 10
Algemeen ... 10
Beeldkwaliteit ... 11
Landschappelijke uitgangspunten ... 12
Verkeer en parkeren ... 13
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader ... 15
4.1 Wettelijk kader ... 15
4.2 Rijksbeleid ... 17
4.3 Provinciaal beleid ... 17
4.4 Gemeentelijk beleid ... 21
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten ... 26
5.1 Landschap ... 26
5.2 Natuur ... 28
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie ... 31
5.4 Mobiliteit en parkeren ... 34
5.5 Water ... 34
5.6 Defensie ... 41
5.7 Milieuaspecten ... 41
5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.) ... 63
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels ... 65
6.1 Algemeen ... 65
6.2 Regels ... 65
Hoofdstuk 7 Handhaving ... 67
7.1 Beleidskader ... 67
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma ... 67
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht ... 68
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid ... 69
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 70
9.1 Omgevingsdialoog ... 70
9.2 Vooroverleg ... 70
9.3 Inspraak ... 71
9.4 Zienswijzen ... 71

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Oijense Bovendijk 19 Oijen – 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de locatie aan Oijense Bovendijk 19 te Oijen, hierna het plangebied genoemd. De initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van het plangebied en voerde tot 2021 aan Oijense Bovendijk 19 een intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij. De varkenshouderij inmiddels gestaakt. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij zijn gesaneerd, de milieuvergunning is ingetrokken en de dierrechten zijn doorgehaald. In samenhang met de sanering wordt de bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Op het erf wordt beoogd vijf nieuwe woningen op te richten in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het betreft hierbij een blok van drie woningen en een twee-onder-een-kap woning. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

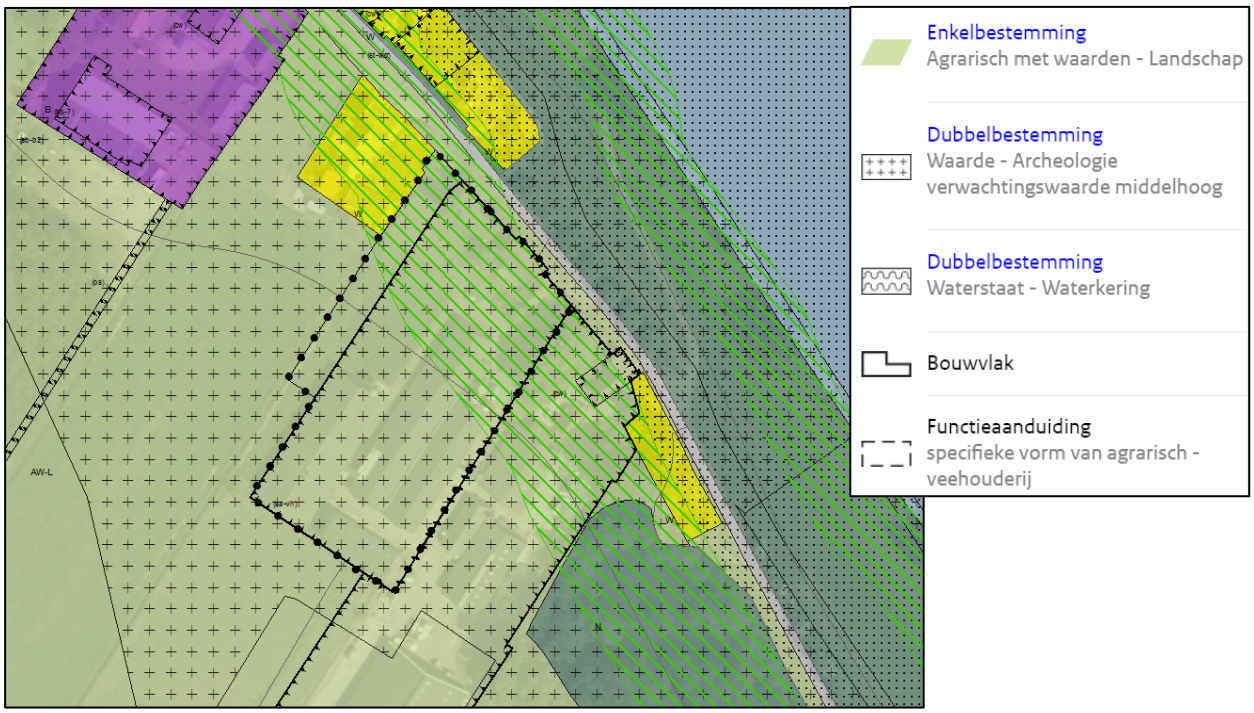
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van gemeente Oss, ten oosten van de kern Oijen. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied en de directe omgeving weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is omkaderd met een bolletjeslijn.

Figuur 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss - 2020’ het vigerende bestemmingsplan. De locatie is in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog en ‘Waterstaat – Waterkering’ (deels). Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen en geldt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’. De locatie kent de gebiedsaanduidingen ‘overige zone - beperking veehouderij’, ‘overige zone – oeverwal’, ‘overige zone – stads- en dorpsranden’ en ‘vrijwaringszone – dijk’. Er is een bouwvlak opgenomen en de locatie kent de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor van het plangebied.



Figuur 2: Uitsnede vigerende verbeelding

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plannen, binnen het plangebied, haar rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Oijense Bovendijk 19 is bestemd voor de intensieve veehouderij.

Het plangebied is gelegen op een oeverwal waarbij bebouwing langs de dijk kenmerkend is. Percelen zijn verkaveld in de lengterichting, gescheiden door sloten en oorspronkelijk ook met bomen. De percelen kennen naar achteren toe minder bebouwingsintensiteit.

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig in de vorm van een dijkwoning. De dijkwoning dateert van origine uit 1878.

Tot voorkort waren op het erf verschillende agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze zijn vanwege de deelname aan de saneringsregeling varkenshouderij bijna allemaal gesloopt.
De agrarische bedrijfsgebouwen kenden een oppervlakte van in totaal 3.139 m² en bevonden zich achter het woonhuis. Het erf wordt middels een enkele inrit ontsloten aan de Oijense Bovendijk. Het agrarische bouwvlak is vrij dicht gesitueerd tot de bebouwde kom en bevindt zich in de kernrandzone van Oijen.
Navolgende figuren geven een beeld van de situatie voor en na de sanering.

Figuur 3: Voorafgaand aan de sanering (2020)

Figuur 4: Erf na de sloop van de stallen (2022)

Op bovenstaande figuur is achter het woonhuis nog een deel van een bedrijfsgebouw te zien en achteraan staat een landbouwloods. Deze bebouwing wordt gesloopt binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan. In navolgend hoofdstuk wordt dit nader beschreven.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

Algemeen
Nu de agrarische bedrijfsgebouwen voor de varkenshouderij zijn gesloopt beoogd de initiatiefnemer het perceel te bestemmen ten behoeve van woonfuncties. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning en daarachter worden vijf woningen toegevoegd met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Initiatiefnemer koopt hiertoe twee volledige bouwtitels aan. De bouwtitels dienen uiterlijk voor vaststelling toegevoegd te worden.

Stedenbouwkundige inpassing
De nieuwe toevoeging in woningen geschied zoals hierboven aangegeven middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het betreft hierbij een blok van drie en een blok van twee woningen. Daarbij is in de verkavelingsopzet rekening gehouden met de landschapsstructuur.

Het landschap vormt dan ook de basis voor de mogelijke ontwikkeling. Dat bestaat in dit geval uit een relatief smalle ontginningsstructuur loodrecht op de dijk. Doorzichten vanaf de dijk naar het achterland zijn kenmerkend voor dit landschap en dienen daarom onbebouwd te blijven. Dit geldt zowel voor hoofd- als bijgebouwen. Het geheel dient de uitstraling te krijgen van een boerenerf.

Direct aan de dijk staat de woning. Deze maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur en ligt hoger dan het achterland. De toe te voegen bebouwing ligt duidelijk achter het dijklichaam en ligt lager. Het aanwezige hoogteverschil in het landschap blijft gehandhaafd. Mede daardoor wordt de bebouwing op het achterterrein landschappelijk gezien ondergeschikt.

Er ontstaat een nieuw en compact bebouwingsensemble, voorzien van een lage goot hoogte. Er komen drie grotere eenvoudige volumes. Het gaat hier om twee volumes voor de woongebouwen en een groot volume voor berging en het parkeergelegenheid. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ en binnen de bouwvlakken.

De bestaande entree tot het achterterrein blijf gehandhaafd en staat loodrecht op de dijk. Alle woningen worden hierover ontsloten.

In navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.

Figuur 5: Beoogde verkaveling

Beeldkwaliteit
Het plangebied wordt ingericht als eigentijds landelijk 'boerenerf', achter de woningen aan de dijk. De nieuwe woningen worden uitgevoerd als zogenaamde 'schuurwoningen' met een landelijke uitstraling. Er is sprake van realisatie van landelijke, eenvoudige bouwvolumes van één bouwlaag met een duidelijke kap. De kap dient indien mogelijk uit twee onaangetaste vlakken te bestaan zonder dwarskappen, topgevels of andere aantastingen.

De woningen hebben een ingetogen kleur- en materiaalgebruik en hoofdvolumes worden gebouwen met overwegend baksteen in aardetinten en hout. Navolgende figuur geeft een beeld van de beeldkwaliteit van de woningen.

Figuur 6: Voorbeeld passende beeldkwaliteit

Landschappelijke uitgangspunten
Het plangebied wordt ingeplant met inheemse en gebiedseigen beplanting. Kenmerkend voor de beoogde inrichting zijn de twee landschapszones aan weerszijden van het plangebied. De zones kennen een breedte van ten minste 10 meter en worden voorzien van streekeigen beplanting. Hier mag niet worden gebouwd en dienen te worden ingericht conform het beplantingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

De zone aan de westzijde bestaat uit kruiden- en bloemrijk grasland met verspreid daarin bomen, solitair of in kleine groepen.
De zone aan de oostzijde bestaat uit heesters en of de oostelijke erfgrens wordt een bomenrij voorzien.
De inrichting van de tuinen wordt in dit bestemmingsplan niet voorgeschreven.

Binnen het plangebied wordt een poel aangelegd in een klein ‘natuurgebiedje’ als vierkant blok. Wanneer deze poel gebruikt wordt als drinkpoel voor het vee mag deze gedeeltelijk worden uitgerasterd. Rondom de poel is sprake van ruigte en beheer gericht op het openhouden van de poel. De poel wordt de voorschriften van het Brabants Landschap aangelegd en onderhouden. Navolgende figuur geeft een beeld voor de inrichting van de poel.

In navolgende figuur wordt het beplantingsplan weergegeven.

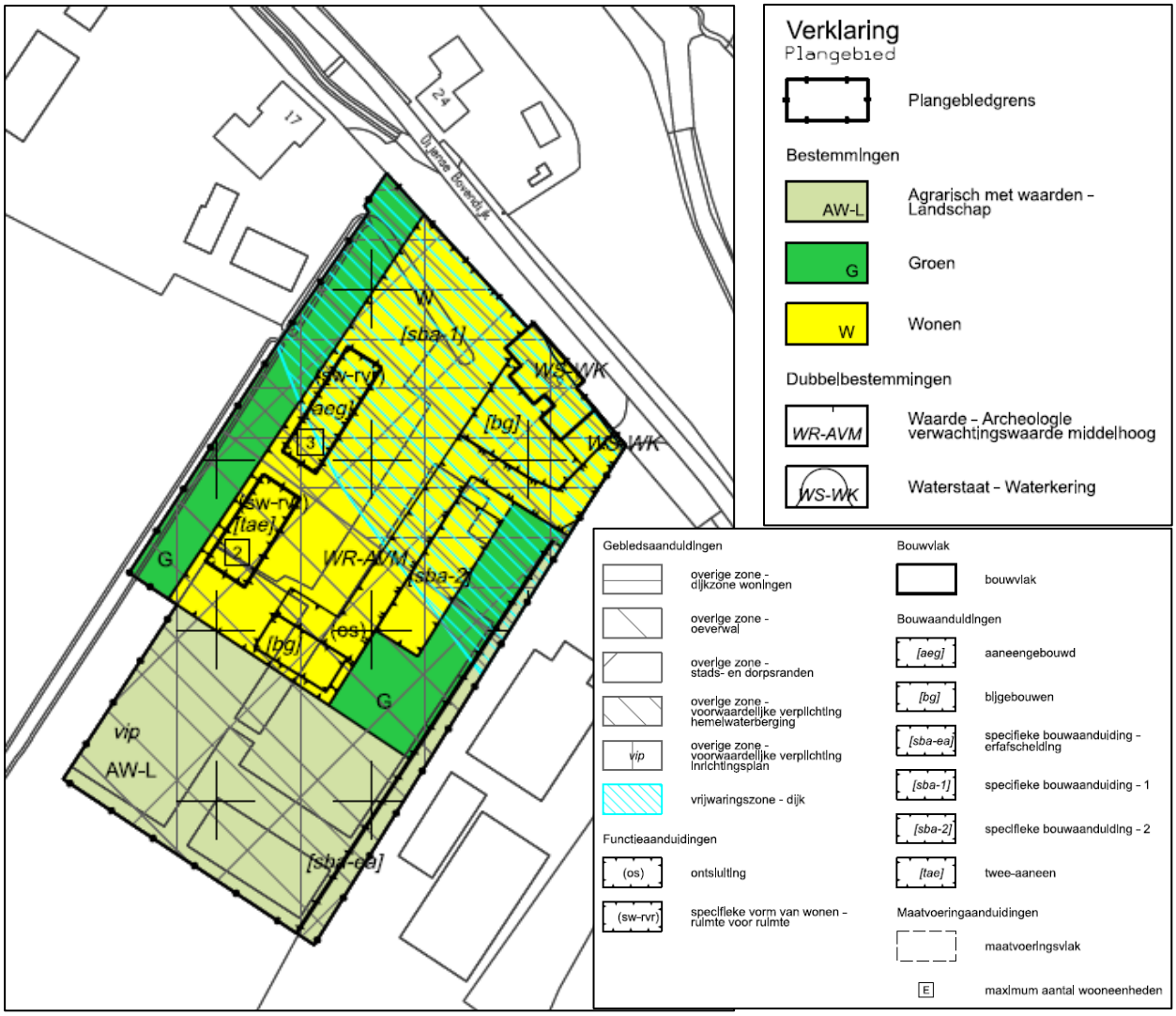
Figuur 7: Uitsnede beplantingsplan

Verkeer en parkeren
Het huidige agrarische bedrijf en de bedrijfswoning wordt middels een inrit ontsloten op de Oijense Bovendijk. Deze ontsluiting blijft gehandhaafd als ontsluiting van de bestaande woning en de achtergelegen te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen.

In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt het intensieve veehouderijbedrijf gesaneerd. De toevoeging van de woningen aan de Ooijense Bovendijk heeft een toename van personenvervoer tot gevolg. Echter, als gevolg van de sanering van de veehouderij, is er per saldo een afname van verkeersbewegingen van (zwaardere) voertuigen voor de Oijense Bovendijk. Deze herbestemming heeft dan ook geen negatief effect op de verkeersbewegingen ter plaatse.

De nieuwe woningen worden ontsloten aan de Oijense Bovendijk middels de bestaande ontsluiting. Aan deze ontsluiting liggen twee hoofdgebouwen die dienen ten behoeve van parkeerkoffers en bijgebouwen van de nieuwe woningen. Aangrenzend liggen ook de tuinen van de woningen. De twee blokken met woonfuncties liggen aan de westzijde van het erf. In de regels van dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

Verbeelding
Navolgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling weer. Gekozen is voor een woonbestemmingsvlak met daarbinnen bouwvlakken ten behoeve van de bestaande en toe te voegen bebouwing. De woonbestemming wordt geflankeerd door de bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ ten behoeve van een groen raamwerk. De achtergelegen grond behoud de agrarische bestemming. Dat geldt tevens voor perceel F337, een strook grond die thans nog gelegen is binnen het huidige agrarisch bouwvlak. Dit perceel is in eigendom van het buurperceel Oijense Bovendijk 21, deze gronden krijgen een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. De relevante aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

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

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

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

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"

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

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

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

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".* In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' en de hierop gebaseerde jurisprudentie (nr. 201402621/1/R1) is af te leiden dat bij het toevoegen van enkele woningen op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee een toets aan de ladder duurzame verstelijking niet noodzakelijk is.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

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

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 geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw vindt plaats met toepassing van de provinciale beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

Middels onderhavig initiatief wordt een intensieve veehouderij, in de kernrand van Oijen, herbestemd in naar een woonfunctie. De sanering draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving. Er wordt niet direct bijgedragen aan de hoofdopgaven, al vindt wel een kwaliteitsslag plaats op het gebied van klimaat door het wegenemen van ammoniak.
De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening vindt een vertaalslag van de hoofdopgaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

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.

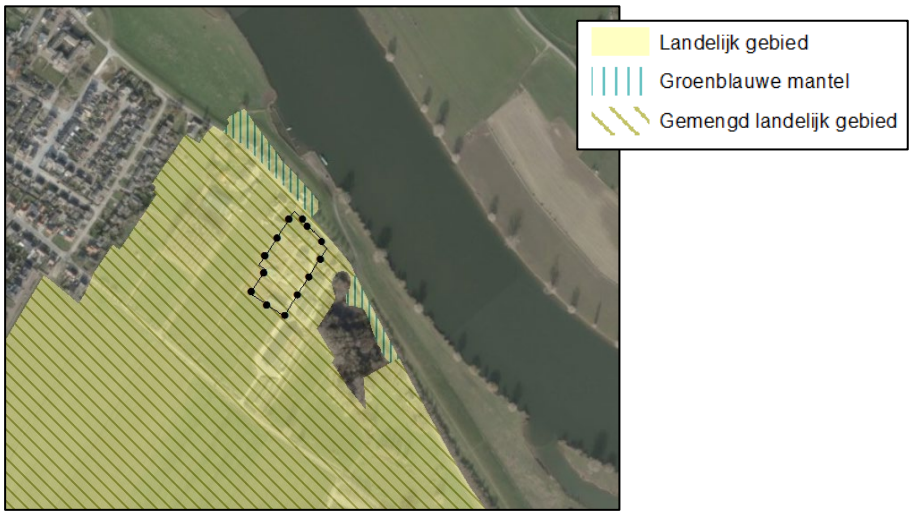
In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt.

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.

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



Figuur 9: Aanwijzing plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en kent de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels voor wonen binnen het 'Landelijk gebied' worden verderop in deze paragraaf toegelicht.

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Middels deze aanduidingen worden randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen van veehouderijbedrijven en wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik
Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de sloop van alle stallen in gebruik voor de varkenshouderij

en het hergebruik van bedrijfswoning als burgerwoning, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap
Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9.

Binnen het plangebied wordt kwaliteitswinst behaald doormiddel van het saneren van de veehouderij, het afbreken van stallen, het intrekken van de milieuvergunning, het doorhalen van de dierrechten, de realisatie van nieuwe natuur en de landschappelijke inpassing van het plangebied.
De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Omdat het woonbestemmingsvlak maximaal 1500 m^2 bedraagt is er sprake van een categorie 1 ontwikkeling en is een berekening van de kwaliteitsbijdrage niet van toepassing.

Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij
Als een veehouderij binnen Beperkingen veehouderij ligt, gelden er afwijkende regels. Uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten binnen dit gebied. Het huidige varkensbedrijf wordt gesaneerd, waarbij alle dierenverblijven worden gesloopt. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Beperkingen veehouderij'.

Artikel 3.52 Staldering
Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. Het huidige varkensbedrijf wordt gesaneerd, waarbij alle dierenverblijven worden gesloopt. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

Artikel 3.68 en 3.69 Wonen binnen Landelijk gebied
Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling wordt de varkenshouderij aan Oijense Bovendijk 19 gesaneerd. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. De woning wordt niet gesplitst in meerdere wooneenheden. Voldaan wordt aan de regels voor wonen binnen landelijk gebied.

Artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte
Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het 'Stedelijk gebied' of 'Landelijk gebied'. Navolgend

worden de voorwaarden uit artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied:

1. **Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:**
    a. **door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;**

Gebruik wordt gemaakt van geaccordeerde bouwtitels Ruimte voor Ruimte, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een winst van de omgevingskwaliteit. De bouwtitels worden als bijlage bij deze toelichting worden gevoegd.

    b. **op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid;**

In artikel 3.78, derde lid is bepaald dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of als de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Het plangebied is gelegen binnen in de kernrandzone van Oijen. Aan de Oijense Bovendijk is van oudsher sprake van lintbebouwing aan de dijk. Lange tijd bevond bebouwing zich uitsluitend langs enkele hoofdaders zoals de Oijense Boven- en Benedendijk, de Vlierstraat en de Kruisstraat. In de vijftigerjaren vindt de eerste uitbreiding van de bebouwde kom plaats tussen de Oijense Bovendijk en de Pastoor Feletstraat. Daartoe is in de jaren ‘60 ook de Smits van Oyenweg gerealiseerd. De percelen zijn dan ook gesitueerd in de kernrandzone van Oijen. De realisatie van de woningen vindt plaats binnen een erfmodel op de locatie van de huidige varkensstallen.

    c. **past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;**

In artikel 3.77 is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van een gebied in elk geval wordt bepaald door welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering in de omgeving passen. De sanering van het varkensbedrijf in de kernrandzone betreft een passende ontwikkeling. De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De ontwikkelvisie voor het gebied wordt nader toelicht in paragraaf 4.4.7. De kavels worden landschappelijk worden ingepast en het geheel zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

2. **Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.**

Niet van toepassing.

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

De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Voldaan kan worden aan de ruimte-voor-ruimteregeling zoals gesteld in artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

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

- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;

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

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden. Onderhavig initiatief ziet toe op het saneren van een agrarisch bedrijf in de kernrandzone van Oijen. Hierdoor wordt bijgedragen aan betere leefomgeving in de kern. In samenhang met de sanering worden er wijf extra wooneenheden gerealiseerd. Het betreft hier een rij van drie en een tweekapper. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Oijen.

4.4.2 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de ‘Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015’. 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 ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd en wordt het plangebied herbestemd naar wonen. De sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen heeft een positief effect op de belevingswaarde van het gebied en draagt bij aan ontstening van de polder. De veehouderij is op korte afstand gelegen van de kern Oijen. Na sanering zal het woon- en leefklimaat derhalve aanzienlijk verbeteren.

4.4.3 Woonvisie en Woonagenda Oss

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

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

4.4.4 Portefeuillemanagement Wonen gemeente Oss en taskforce versnelling woningbouw

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen uitvoerig geactualiseerd en deze wordt jaarlijks bijgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. In 2021 is de ambitie voor de omvang van de Osse woningbouwprogrammering tot 2035 bijgesteld (Rapportage Taskforce Versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen wonen Oss, 2021). De verhoogde ambitie voor woningbouwprogrammering speelt in op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te vangen. Als actueel richtinggevend kader hanteert gemeente Oss de Woonagenda 2022-2024.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

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

Middels dit initiatief worden woningen gerealiseerd met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. deze woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke woningbouwcontingent. Er wordt een blok van drie woningen in de middeldure koop en een blok van twee woningen in de dure koop gerealiseerd. Gelet op de verschillende prijssegmenten in het plan wordt voor verschillende doelgroepen gebouwd. De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de voorwaarden voor duurzaamheid. Daardoor past dit initiatief binnen de woonvisie van de gemeente.

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

4.4.5 Welstandsbeleid

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

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

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

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

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. Wel zijn in de regels van dit bestemmingsplan voorwaarden opgenomen met betrekking tot de goot- en bouwhoogte. Op de verbeelding zijn specifiek bouwvlakken opgenomen waarbinnen nieuwe bebouwing is toegestaan. Hierdoor wordt zeker gesteld dat er een compact bebouwingsensemble ontstaat en de woningen een lage goothoogte kennen, zeker aan de landschapszijde.

4.4.6 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

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

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

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

4.4.7 Ontwikkelrichting Oijense Bovendijk

In de ontwikkelrichting Oijense Bovendijk worden de huidige ruimtelijke situatie, gebiedstypering, kwaliteiten en knelpunten en de visie benoemd voor het gebied. Het belangrijkste uitgangspunt voor dit gebied tussen Oijen en het bebouwingscluster Boveneind is het behoud en het versterken van de relatie tussen de dijk en het open landschap.

Vanaf de dijk gaat het om smalle doorzichten die richting de Pastoor Feletstraat breder worden en het beeld van het open buitengebied versterken.
Op een aantal plekken in dit gebied zou het daarom goed zijn om deze smalle doorzichten te borgen en te begrenzen met houtwallen. Om de openheid richting het zuiden te versterken zou op enkele plekken (grootschalige) bebouwing verwijderd moeten.

Ter verevening van de sanering van de grootschalige bebouwing is toevoeging van een of enkele woningen mogelijk in een compacte, geconcentreerde opzet die aansluit bij de bestaande structuren en/ of die deze verder versterkt.

Zoals omschreven is ter verevening van de grootschalige bebouwing toevoeging van enkele woningen mogelijk. Met onderhavig bestemmingsplan wordt een wijziging mogelijk gemaakt waarbij sprake is van een compacte en geconcentreerde opzet. De bestaande structuren in de omgeving bestaan uit gehuchten langs de dijk of hieraan gekoppeld. De nieuwe structuur die wordt toegevoegd zorgt ook voor een erf of gehucht aan de dijk. Aangesloten wordt op de gebiedsvisie Oijense Bovendijk. De Gebiedsvisie is als bijlage 1 toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

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

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

Binnen het plangebied wordt een varkensbedrijf gesaneerd en wegbestemd. Daarvoor komt een woonfunctie terug. Het landschap vormt de basis voor de ontwikkeling. Dat bestaat in dit geval uit een relatief smalle ontginningsstructuur loodrecht op de dijk. Doorzichten vanaf de dijk naar het achterland zijn kenmerkend voor dit landschap en dienen daarom onbebouwd te blijven.

Direct aan de dijk staat de woning. Deze maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur en ligt hoger dan het achterland. De toe te voegen bebouwing ligt duidelijk achter het dijklichaam en ligt lager. Het aanwezige hoogteverschil in het landschap blijft gehandhaafd. Mede daardoor wordt de bebouwing op het achter terrein landschappelijk gezien ondergeschikt.

Landschapselementen die de oorspronkelijke structuur versterken vormen een toegevoegde waarde en zijn een basis voor de ruimtelijke kwaliteit. Daarom worden aan weerszijden van het erf twee groenstructuren van ten minste 10 meter breed toegevoegd. Deze versterken de lijnstructuur van het landschap achter de dijk.

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.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9. Binnen het plangebied wordt kwaliteitswinst behaald doormiddel van het saneren van de veehouderij, het afbreken van stallen, het intrekken van de milieuvergunning, het doorhalen van de dierrechten, de realisatie van nieuwe natuur en de landschappelijke inpassing van het plangebied. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd in een reguliere burgerwoning waarbij het perceel voor wonen circa 1.300 m² bedraagt. Dit betreft een categorie 1 ontwikkeling en er geldt derhalve geen aanvullende tegenprestatie.

5.2 Natuur

5.2.1 Wet natuurbescherming

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk
Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).
Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.2.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuurinclusief bouwen
De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel 'natuurinclusief' te bouwen.
Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen
In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie is opgenomen in de nota "Bijzondere bomen in Oss 2018". De lijst is in 2022 voor het laatst geactualiseerd. 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 regelt ook een aanpassing van het Besluit natuurbescherming, waardoor nu een vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Deze vrijstelling geldt alleen voor stikstofdepositie en niet voor de overige storingsfactoren. Er hoeft ten behoeve van een natuurvergunningaanvraag (gebiedsbescherming) voor een project dus geen berekeningen en daarbij behorende beoordeling van de stikstofdepositie voor de realisatiefase meer plaats te vinden. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Hiervoor moet dus wel een berekening worden gemaakt.

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).

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een agrarisch bouwvlak gesaneerd. Deze sanering draagt bij aan een extensivering van het grondgebruik ter plaatse en de milieuvergunning wordt doorgehaald. Per saldo wordt 1.922 kg ammoniak uit de markt genomen. Het intensieve agrarische gebruik waaronder de vervoersbewegingen van zware landbouwvoertuigen wordt beëindigd. Deze herontwikkeling een positief effect in het kader van de stikstofdepositie.

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. Ook verstoring van broedende vogels niet is toegestaan. Dit is vastgelegd in drie vergelijkbare beschermingsregimes voor soorten. Indien deze verbodsbepalingen overtreden worden, of er een overtreding van de verbodsbepaling dreigt, is er een ontheffing nodig.
Voor ieder ruimtelijk plan is het verplicht om te toetsen of deze leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen.

Ten behoeve van de herontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek behoort als bijlage bij deze toelichting. Navolgend wordt de conclusie uit het onderzoek weergegeven.

"<u>Eindconclusie:</u>

- *Met de beoogde herbestemming wordt geen overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming verwacht.*
- *Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.*
- *De aanbevelingen voor 'Vogels algemeen' en 'Toepassing algemene zorgplicht' blz. 22 dienen te worden opgevolgd.*

<u>Vogels algemeen</u>
Gedurende de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels.
Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Echter voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Het is verboden om nesten van broedende vogels te beschadigen of te vernietigen. Als werkzaamheden niet buiten het broedseizoen gepland kunnen worden, dan geldt de aanbeveling om de locatie voorafgaande aan het broedseizoen ongeschikt te maken. Ook bestaat de mogelijkheid om voorafgaande aan de werkzaamheden door een ter zake deskundige te laten controleren op

broedende vogels. Hierbij bestaat het risico dat de werkzaamheden uitgesteld moeten worden als een broedgeval geconstateerd wordt.
Als aanbeveling geldt om met zekerheid schade aan broedgevallen uit te sluiten, de werkzaamheden geheel buiten de broedtijd van vogels uit te voeren.

Toepassing Algemene zorgplicht voor vrijgestelde soorten
Het plangebied vormt leefgebied voor een aantal landzoogdieren en amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkeling. Echter de zorgplicht is wel altijd van kracht. Voor toepassing van de zorgplicht zijn onderstaande maatrgelen van belang;
Voorafgaand aan het bouwrijp maken van de agrarische percelen dient het gras kort gemaaid te worden. Als het gras hoog staat, dan eerst maaien in één richting van binnen naar buiten in een laag tempo zodat kleine zoogdieren of amfibieën de kans krijgen om te kunnen vluchten."

De beoogde ontwikkeling vormt geen bezwaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

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 m² / 30 cm -Mv*
Beschermde stadsgezichten	*35 m² / 30 cm -Mv*
Historische stads-/dorpskern	*50 m² / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde	*100 m ² / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein *Middelhoge verwachtingswaarde*	*1000 m² / 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 middelhoge 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 1.000 m².

Toetsing van de plannen

Middels onderhavige ontwikkelingen wordt deze verstoringsgrens niet overschreden. De ontwikkeling wordt grotendeels gerealiseerd ter hoogte van de (voormalige) stallen en erfverharding en het bouwplan is veel kleiner dan de verstoringsgrens. Er vindt derhalve geen nieuwe bodemroering plaats die de verstoringsgrens overschrijdt. Een archeologisch onderzoek is ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

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.

De reeds bestaande dubbelbestemming voor archeologische verwachtingswaarde blijft niettemin behouden, waarmee ook eventuele archeologische waarden in de toekomst gewaarborgd blijven.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.
Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpandige veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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

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

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

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren. Met de sanering van het agrarisch bedrijf gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

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

Onderhavig planvoornemen ziet toe op het saneren van een varkenshouderij en het gelijktijdig realiseren van een vijftal wooneenheden.

Voor een extra woning in het ‘Landelijk wonen’ wordt gerekend met 7,8 bewegingen per etmaal. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling kan dan ook sprake zijn van een toename van in totaal circa 39 verkeersbewegingen per etmaal. Daar staat tegenover dat vervoersbewegingen ten behoeve van de varkenshouderij komen te vervallen. Het betreft hierbij veelal zwaar transport van vrachtwagen voor dier-mest- en voertransport. Per saldo zal er sprake zijn van een verbetering ten opzichte van de vigerende situatie. Deze toename aan lichtverkeer leidt niet tot problemen over de weg.

Verkeer: ontsluitingswegen

De Oijense Bovendijk betreft een Erftoegangswegen type II. De minimale toename van vervoersbewegingen van lichtverkeer als gevolg van de beoogde herontwikkeling vormt geen belemmering voor de wegenstructuur in de directe omgeving. Ook de afwikkeling vanuit de straat op het plangebied zal niet leiden tot problemen.

5.4.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota ‘Parkeernormen 2017’ geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Binnen het plangebied worden vijf extra wooneenheden gerealiseerd. Het betreft hierbij een twee-onder-een-kap woning en drie tussen/hoek woningen. Voor de twee-onder-een-kap woning geldt een parkeernorm van 2,2 per wooneenheid in het buitengebied, voor de hoek/tussen woningen geldt een norm van 2,0. Per saldo dient er op het erf ruimte te worden gevonden voor 10,4 (11) parkeerplaatsen. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Het parkeren wordt grotendeels ingevuld middels parkeren in de parkeerschuur.

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.
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 m^2 en 10.000 m^2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

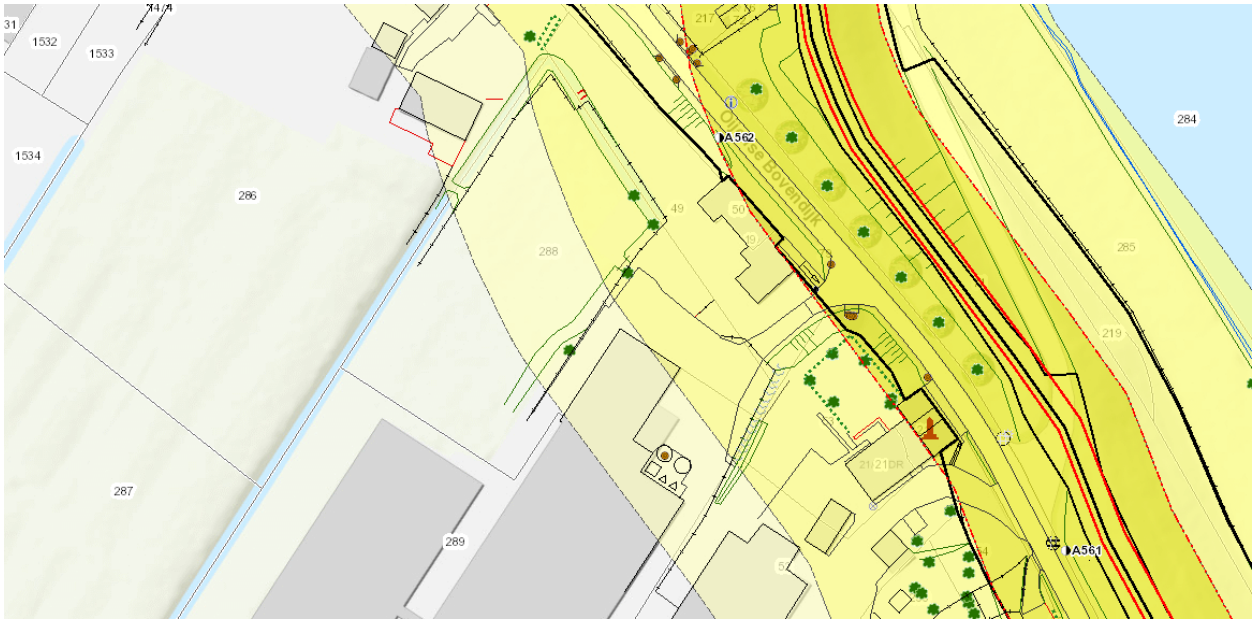
De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:
- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:

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.

<u>Beschermingszones</u>
Vanwege de ligging nabij de Maas gelden op delen van het plangebied beschermingszones. Dit is geregeld in de Keur. De Keur is uitgewerkt in beleidsregels en algemene regels. De aan een waterstaatswerk grenzende zone zoals vastgelegd in de legger gelden ter bescherming van dat werk voorschriften en beperkingen. Het betreft hierbij beschermingszone A en beschermingszone B. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



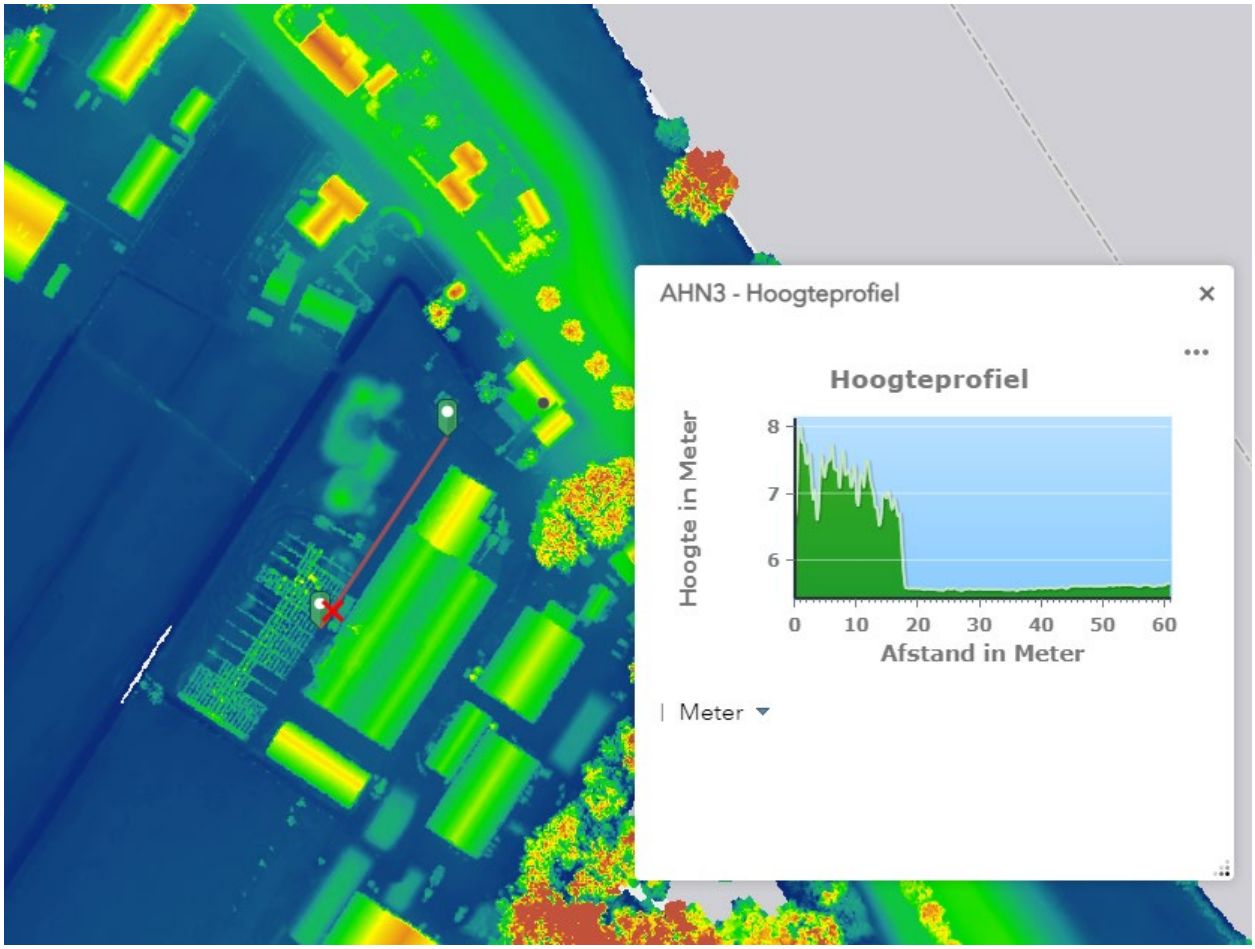
Figuur 10: Beschermingszones

Daarnaast zijn er ook een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking de beoogde objecten in de beschermingszone.

Bij alle bouwwerken, aanplant van beplanting moet de onderkant van de fundering en het plantgat boven het profiel van de vrij ruimte liggen, oftewel boven 6 m +NAP.
Indien er beplanting wordt geplaatst in het profiel van beschermingszone A moet hier naar verwachting een ophoging moet plaatsvinden van ca 2 meter om de onderkant plantgaten boven 6 m +NAP te krijgen.

Voor de woning(en) in beschermingszone B) dient de onderkant fundering boven 5m +NAP te blijven. Buiten deze beschermingszone is voor de waterkering verder geen eis.

Uit onderstaande uitsnede van de ahn viewer valt op te maken dat dit geen belemmering vormt.

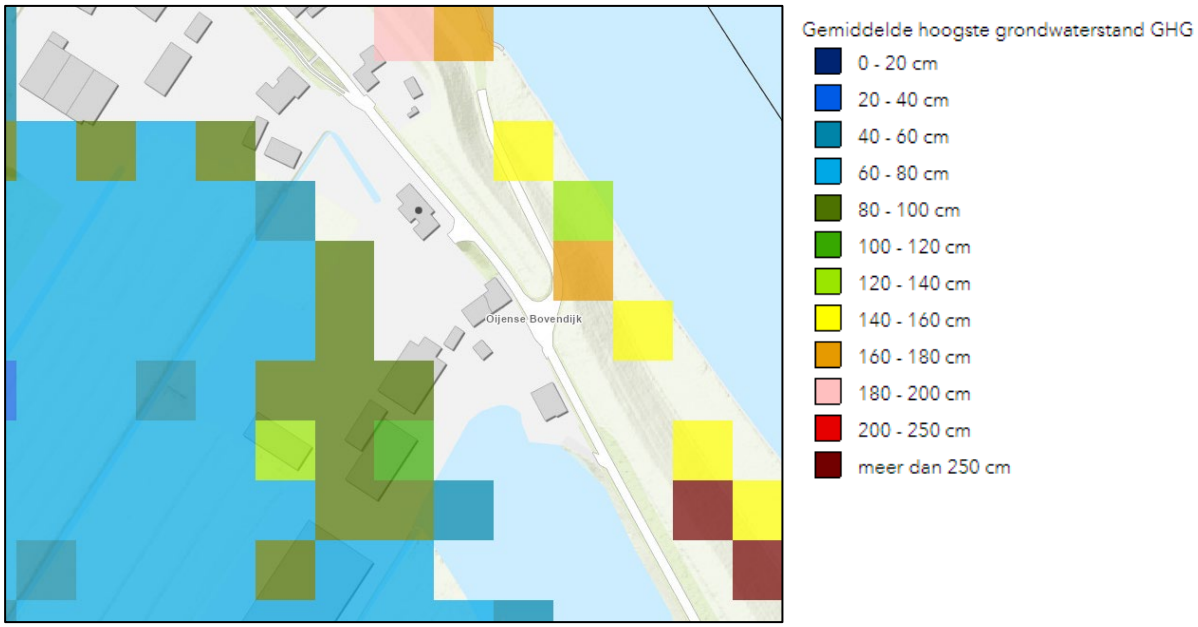


Figuur 11: Uitsnede AHN viewer

5.5.2 Watertoets

De beoogde herontwikkeling voorziet in de sanering van een intensieve veehouderij. Binnen het plangebied wordt 3.139 m² aan bebouwing gesloopt met bijbehorende erfverharding. Na de beoogde herontwikkeling worden binnen het plangebied vijf nieuwe woningen gerealiseerd in twee bouwmassa's. Voor de nieuwe woningen is nog geen definitief bouwplan gereed, maar er wordt maximaal 500 m² aan nieuw verhard oppervlak verwacht voor de hoofdgebouwen. Binnen het plangebied wordt de bestaande loods hergebruikt als bijgebouw/parkeerschuur. Per saldo zal de verharding binnen het plangebied significant afnemen.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 500 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.
Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.



Figuur 12: GHG ter plaatse van het plangebied

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt globaal 60-100 cm beneden maaiveld. Het wenselijk om het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein vast te houden door bijvoorbeeld hemelwater in de tuin te laten infiltreren.

Voor het totaal aan verhard oppervlak kan de vereiste bergingsopgave berekend worden door het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). In de regels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor voldoende hemelwaterberging op eigen terrein. Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden, met eventueel een overloop naar aangrenzende watergangen, dit in overleg met aangrenzende/mede eigenaren van de watergang.

De waterberging kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door een groen mosdak, een verlaging in het maaiveld, een natuurlijke vijver, grindkoffers, of combinaties hiervan. De voorziening dient binnen 48 uren weer beschikbaar te zijn voor een herhalingsbui. Bij het aanleggen van de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met een GHG van 60-100 cm-mv. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergeven navolgende figuur.

Figuur 13: Voorbeelden infiltratievoorzieningen

Voorgesteld wordt hemelwater middels een infiltratieriool richting een infiltratieveld of laagte te brengen. Een mogelijkheid is dit te combineren met de natuurlijke poel op het zuidelijke deel van het plangebied. Een infiltratieriool moet boven de GHG liggen zodat het in natte perioden geen drainerende functie krijgt. Een bovengrondse voorziening is goedkoper, minder onderhoudsgevoelig en minder fout gevoelig dan een ondergrondse voorziening. Uiteraard dient de infiltratievoorziening over voldoende capaciteit te beschikken. In het uiteindelijke bouwplan zal de hemelwaterinfiltratie nader worden uitgewerkt met inachtname van deze paragraaf.

Bij verkoop van de percelen dient initiatiefnemer de verplichting tot het realiseren van adequate infiltratievoorzieningen, zoals hierboven beschreven, te vermelden aan de kopers.

5.5.3 Afvalwater

De toename van afvalwater zal met de toevoeging van vijf wooneenheden beperkt zijn. Door de gemeente Oss wordt aangegeven dat in de buitengebied (veelal) gebruik wordt gemaakt van mechanische riolering. Deze wordt aangelegd voor het inzamelen en transport van afvalwater (of wat daar naar aard en omvang gelijk aan is) en geen afvoer van afstromend hemelwater. De woningen die binnen het plangebied worden gerealiseerd kunnen worden aangesloten op het bestaande vrij-verval stelsel. Hoe de woningen hierop worden aangesloten moet nader uitgewerkt worden bij de bouwaanvraag. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beperkte diepteligging van de riolering. De onderkant van de riolering ligt hier ongeveer 70-80 cm onder het maaiveld. De vrije ruimte tussen bebouwing en de riolering moet minimaal 2 meter bedragen.

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

5.6 Defensie

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.
Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.
Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.7 Milieuaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?
Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:
- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam 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.

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

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

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

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

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gesitueerd, het betreft een bedrijfsbestemming ten behoeve van niet-agrarisch-technische hulpbedrijven en niet-agrarisch verwante bedrijven. Ter plaatse zijn bedrijven in milieucategorie 3.1 toegestaan waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 75 meter. De beoogde ontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering dan ook geen bezwaar.

Ten oosten van het plangebied is een melkveebedrijf aanwezig. Voor dergelijke bedrijven geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter voor de factoren ‘stof’ en ‘geluid’ en 50 meter voor ‘geur’. Het bestemmingsvlak van het melkveebedrijf ligt tegen het plangebied. Voor te nieuw toe te voegen woningen zijn bouwvlakken opgenomen. Deze liggen op een afstand van minimaal 50 meter tot het agrarisch bouwvlak en op een afstand van ten minste 55 meter tot de dierenverblijven. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor stof en geluid. Daarbij dient ook in ogenschouw te worden genomen dat tussen de nieuwe woningen en het agrarisch bedrijf een parkeerschuur/opslagfunctie wordt gebouwd. Deze heeft een afschermde functie voor geluid. De grond tussen dit bijgebouw en het agrarisch bedrijf is bestemd voor een groene inpassing. Daarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de factor geur is de Wet geurhinder en veehouderij leidend. Uit paragraaf 5.7.4 geurhinder blijkt dat dit onderdeel geen belemmering volgt.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen bezwaar.

5.7.2 Bodem

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

Ter plaatse van het plangebied zijn een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek.

Rapport B2694 Oijense Bovendijk 19 te Oijen

"In opdracht van Mani Varkenshouderij te Oijen heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Oijense Bovendijk 19 te Oijen.
Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een bestemmingswijziging op de onderzoekslocatie en beëindiging van de agrarische activiteiten (varkenshouderij).

Op basis van het vooronderzoek wordt de voormalige spoelplaats als verdachte deellocatie met duidelijke verontreinigingskern beschouwd. De locatie met beoogde bestemming wonen wordt als onverdachte niet-lijnvormige locatie beschouwd.

Resultaten
Tijdens het veldwerk is plaatselijk een bijmenging aangetroffen van baksteen in boven- en ondergrond. In een enkel geval is een bijmenging van houtskool vastgesteld.
De aangetroffen bijzonderheden zoals baksteen en houtskool worden als bodemvreemd beschouwd, maar hebben niet geleid tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.
Het aanwezige menggranulaat is onder certificaat geleverd en valt derhalve buiten de scope van het onderzoek. Inspectie van het maaiveld en het beoordelen van opgeboorde grond vormden geen aanleiding voor het verrichten van asbestonderzoek.

In het mengmonster BG1 van resten baksteenhoudende bovengrond zijn gehaltes aan zink en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehaltes zijn grotendeels gerelateerd aan de waargenomen bijmenging van baksteen en mogelijk aan het voormalige gebruik van de locatie (PAK bij opslag van kolen) en ligging aan de Maas (zware metalen). De aangetoonde gehaltes aan zink en PAK vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.
In het mengmonster BG2 van zintuiglijk schone bovengrond zijn gehaltes aan kobalt, zink en cadmium aangetoond boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehaltes zijn gerelateerd aan de ligging aan de Maas (zware metalen). De aangetoonde gehaltes aan zware metalen vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.
In het mengmonster BG3 van de bovengrond ter plaatse van de spoelplaats zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.
In het mengmonster OG1 van de baksteen- en houtskoolhoudende ondergrond zijn gehaltes aan minerale olie, zink, cadmium en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehaltes zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen van baksteen en houtskool. Het gehalte aan PAK vormde aanleiding voor aanvullend onderzoek. Hierbij is het gehalte aan PAK van de drie deelmonsters bepaald. In de ondergrond ter plaatse van boring 7, op een diepte van 0,60 tot 1,00 m-mv, is een gehalte aan PAK gemeten boven interventiewaarde. De andere deelmonsters bevatten geen gehalte aan PAK boven de achtergrondwaarde.

Het gehalte aan PAK in deelmonster 7-2 vormt aanleiding voor nader onderzoek.
In het mengmonster OG2 van visueel schone ondergrond zijn gehaltes aan kobalt en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehaltes zijn marginaal verhoogd en vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 9 zijn gehaltes aan nikkel, cadmium en barium gemeten boven de streefwaarden. In het grondwater ter plaatse van de voormalige spoelplaats (peilbuis 17a) zijn gehaltes aan molybdeen en barium gemeten boven de streefwaarden.
Gehaltes aan zware metalen worden vaker verhoogd gemeten in grondwater. Een relatie met het voormalig gebruik van de locaties wordt niet vermoed en de verhoogde gehaltes kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd. De gehaltes zijn marginaal verhoogd en vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. In de boven- en ondergrond van het onverdachte terrein worden verhoogde gehaltes aan zware metalen en plaatselijk PAK en minerale olie gemeten.
Ter plaatse van meetpunt 7 is een gehalte aan PAK gemeten boven de interventiewaarde, op een diepte van 0,60 tot 1,00 mmv. Dit gehalte vormt aanleiding voor nader onderzoek.
De overige resultaten vormen geen aanleiding voor aanvullend of nader onderzoek.
De bodemkwaliteit ter plaatse van meetpunt 7 vormt mogelijk een belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar de verontreiniging met PAK in de ondergrond ter plaatse van meetpunt 7. Het doel van nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van bodemverontreiniging met PAK."

<u>Nader onderzoek en aanvullend onderzoek Oijense Bovendijk 19 te Oijen</u>

"In opdracht van Mani Varkenshouderij te Oijen heeft Bodeminzicht een nader onderzoek en aanvullend onderzoek uitgevoerd op het perceel Oijense Bovendijk 19 te Oijen (gemeente Oss).
Aanleiding voor het nader onderzoek zijn de gemeten concentraties PAK in de vaste bodem ter plaatse van meeptunt 7 bij voorgaand verkennend bodemonderzoek 'B2694 Oijense Bovendijk 19 te Oijen', bureau Bodeminzicht, 1 juli 2021.

'Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar de verontreiniging met PAK in de ondergrond ter plaatse van meetpunt 7, op een diepte van 0,60 tot 1,00 m-mv. Het doel van nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van bodemverontreiniging met PAK'
Het doel van dit onderzoek is het vaststellen of sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging ter plaatse van meetpunt 7.

Conclusie nader onderzoek
Ter plaatse van meetpunt 7 uit voorgaand onderzoek is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK aangetoond. Er is sprake van een puntverontreiniging, mogelijk als gevolg van een brokje puin of asfalt uit bovenliggende menggranulaat, dan wel van de waargenomen bijmenging van houtskool. Conclusie aanvullend verkennend bodemonderzoek

Uit aanvullend verkennend bodemonderzoek van twee deellocaties zijn geen gehaltes aangetoond die aanleiding vormen voor nader onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan geen belemmeringen voor de herbestemming van de onderzoekslocaties."

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie en afstemming
De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Beide onderzoeken zijn getoetst door de bodemexpert van de gemeente Oss en akkoord bevonden. Ter verduidelijking op beide onderzoeken is aangeven enkele punten nader toe te lichten. Dit behelst het volgende:

- *De aangetroffen betonplaat bij meetpunt 208 betrof de betonverharding zoals ook bij de voormalige spoelplaats. De bodem ter plaatse van de spoelplaats (punten 17/17a/17b nabij 207 en 208) is in juli 2021 onderzocht, geen verontreinigingen noch bijmengingen zijn aangetroffen. Inmiddels zijn de putten van de schuur en de betonverharding volledig verwijderd. De verharding zoals nu aanwezig naast en achter de bestaande woning blijf behouden in het nieuwe plan. Hier wordt de ontsluiting voor de nieuwe woningen deels over gerealiseerd.*

- *Boring 207 bevindt zich direct nabij de spoelplaats, deze is in juli 2021 voldoende onderzocht. Boring 207 ligt op 2 meter afstand van boring 17b (spoelplaats). Door sloopwerkzaamheden is wat puin net buiten de contour van de oorspronkelijke stal terecht gekomen.*
- *Onder de bestaande loods is een betonvloer aanwezig waarvan de onderliggende laag niet onderzocht is. De loods wordt herbenut (o.a. ten behoeve van parkeren) binnen het plangebied en verplaatst. Loods dateert van 2006, geen asbesthoudende materialen zijn gebruikt, de loods is gebouwd op landbouwgrond op een aangebrachte laag geel zand. De loods blijft behouden, de vloer bij voorkeur intact houden. Omliggende boven- en ondergrond is onderzocht, geen noemenswaardige verhoogde gehalten zijn aangetoond.*

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

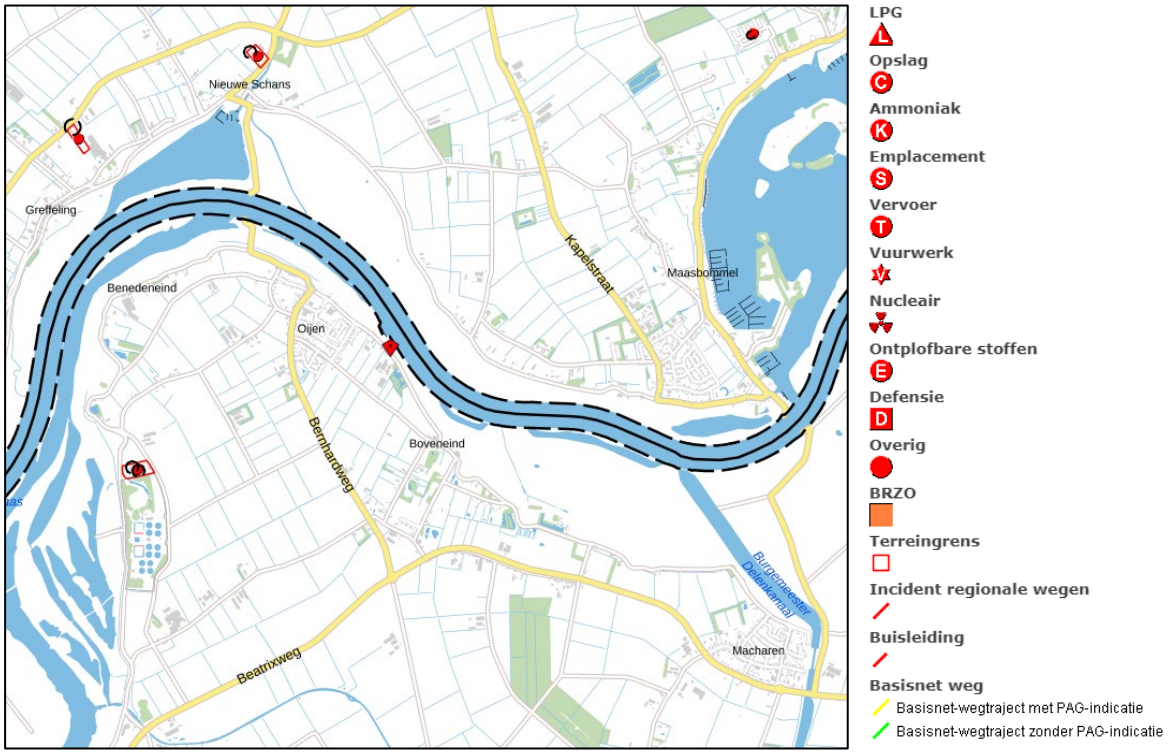
Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats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

Gemeentelijk kader

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

Toets Plangebied

Inrichtingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart waarop het plangebied is aangeduid met een rode marker.



Figuur 14: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant, het plangebied is indicatief aangeduid met een rode marker

Vervoer over weg, water, spoor en door buisleidingen
Er vindt in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor of autowegen plaats. Dit aspect vormt derhalve geen bezwaar.

De Maas is gecategoriseerd als zwarte vaarroute (belangrijke binnenvaartroute). Er is geen sprake van plaatsgebonden risico-contouren op de oever. Het invloedsgebied is 1.070 meter, gebaseerd op het vervoer van toxische stoffen.

Hoogspanningslijnen
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Verantwoording groepsrisico
Binnen 200 meter van het spoor, de rijksweg of de Maas moet er extra aandacht aan de verantwoording van het groepsrisico moet worden besteedt. De beoogde nieuwe woning aan de Oijense Bovendijk wordt opgericht binnen een afstand van 200 meter tot de Maas.

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt schuilen de beste wijze van bescherming. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

De mogelijkheden t.a.v. zelfredzaamheid zijn goed. Er zijn geen aanwijzingen dat een groep niet-of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied aanwezig (zullen) zijn. De aanwezigen zijn naar verwachting voldoende mobiel om indien noodzakelijk zelfstandig te kunnen vluchten. Gevlucht kan worden in meerdere richtingen en van de risicobron af. Bij een toxische wolk is schuilen echter het beste handelingsperspectief. Als gevolg van de eisen in het Bouwbesluit zijn gebouwen doorgaans goed geïsoleerd. Het schuilen kan hierdoor effectief plaatsvinden.

5.7.4 Explosieven

Het plangebied is geheel onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII op basis van de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten en het daaraan gekoppelde vooronderzoek uit 2016. Dit wil zeggen dat de kans dat tijdens grondwerkzaamheden binnen het plangebied explosieven of munitie wordt gevonden zeer klein is. Daarnaast is de grond ter plaatse al verstoord door de voormalige bebouwing. Het is niet nodig om hier onderzoek naar te doen.

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

5.7.5 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.
De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

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

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

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:
Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

A. Stad Oss	1,0 Ou

B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

Toets plangebied
Binnen het plangebied worden vijf nieuwe voor geurgevoelige objecten opgericht. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning.

Artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij
Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een agrarische bedrijfswoning. Op deze woning is artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing:

"In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:
a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen."

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning betreft een geurgevoelig object dat thans onderdeel uitmaakt van een veehouderij en zal na 19 maart 2000 ophouden deel uit te maken van een veehouderij. De bescherming van de woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt derhalve niet door de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied
In de omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Navolgende figuur betreft een beeld van de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied.

Figuur 15: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijen zijn de volgende dieraantallen vergund:

5394 AG, Bernhardweg 31A, OIJEN, OSS

Beschikkingsdatum: 20-09-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	10	120	0	12	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	10	44	0	3	0	0
							Totalen	20	164	0	15	0	1

Figuur 16: Actueel vergunde situatie Bernhardweg 31A Oijen (Bron: BVB-Brabant)

5394 LM, Bernhardweg 33, OIJEN, OSS

Beschikkingsdatum: 31-12-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	10	130	0	12	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	10	44	0	3	0	0
							Totalen	20	174	0	15	0	1

Figuur 17: Actueel vergunde situatie Bernhardweg 33 Oijen (Bron: BVB-Brabant)

5394 LA, Oijense Bovendijk 17, OIJEN, OSS

Beschikkingsdatum: 31-12-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	2	26	0	2	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	2	9	0	1	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	36	25	3	2	280,80	3
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	10	83	7	3	279	2
							Totalen	50	143	10	8	559,80	5

Figuur 18: Actueel vergunde situatie Oijense Bovendijk 17 Oijen (Bron: BVB-Brabant)

5394 LA, Oijense Bovendijk 21, OIJEN, OSS

Beschikkingsdatum: 19-01-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	200	2400	0	241	0	24
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	84	370	0	21	0	3
							Totalen	284	2770	0	262	0	27

Figuur 19: Actueel vergunde situatie Oijense Bovendijk 21 Oijen (Bron: BVB-Brabant)

6627 KB, Berghuizen 48, MAASBOMMEL, WEST MAAS EN WAAL

Beschikkingsdatum: 09-03-2009
RAV-tabelversie: RAV 2009-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	170	901	170	28	6052	29
							Totalen	170	901	170	28	6052	29

Figuur 20: Actueel vergunde situatie Berghuizen 48 Maasbommel (Bron: BVB-Gelderland)

6627 KC, Hogenhofstraat 10B, MAASBOMMEL, WEST MAAS EN WAAL

Beschikkingsdatum: 18-01-2019
RAV-tabelversie: RAV 2018-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	45	185	0	11	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	35	154	0	9	0	1
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	40	28	13	2	312	0
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.100				bedrijf	0.315	50	16	1	0	17	4
I2	vlees en opfokkonijnen tot dekleeftijd	I2.100				bedrijf	0.20	8	2	0	0	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100				bedrijf	3.1	5	16	0	7	0	0
							Totalen	183	401	14	29	329	9

Figuur 21: Actueel vergunde situatie Hogenhofstraat 10B Maasbommel (Bron: BVB-Gelderland)

6627 KC, Hogenhofstraat 16, MAASBOMMEL, WEST MAAS EN WAAL

Beschikkingsdatum: 20-08-1996
RAV-tabelversie: RAV 2009-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	55	292	55	9	1958	9
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	80	56	27	4	624	0
							Totalen	**135**	**348**	**82**	**13**	**2582**	**9**

Figuur 22: Actueel vergunde situatie Hogenhofstraat 16 Maasbommel (Bron: BVB-Gelderland)

Woon- en leefklimaat

Ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om het woon- en leefklimaat te bepalen, is zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting van belang.

Belangenafweging

De beoogde herontwikkeling mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren.

Voorgrondbelasting

Het meest dichtbijgelegen veehouderijbedrijf is gelegen aan Oijense Bovendijk 21. Ter plaatse is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 84 stuks vrouwelijk jongvee en 200 stuks melk- en kalfkoeien. Op grond van het geurbeleid van de gemeente Oss geldt voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen een minimumafstand van 50 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van de Ruimte voor Ruimte woningen. De overige veehouderijbedrijven liggen allen op een afstand van ruimschoots meer dan 50 meter.

Het agrarisch bouwvlak van het veehouderijbedrijf grenst aan het plangebied. De te herbestemmen bedrijfswoning dient na herontwikkeling te worden beschouwd als ware het een bedrijfswoning. De bescherming van de woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt niet door de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een afstand van ten minste 50 meter tot het agrarisch bouwvlak en op 55 meter tot het meest dichtbijgelegen dierenverblijf. Dit is verzekerd door bouwvlakken op te nemen voor de nieuwe woningen. Voldaan wordt aan de vaste afstand. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk. Daarbij is eveneens van belang dat het agrarisch bedrijf Oijense Bovendijk 21 is gelegen binnen de aanduiding ‘beperkingen veehouderij’. Voor een grondgebonden veehouderij geldt dat een toename van de oppervlakte van dierenverblijven niet is toegestaan.

Figuur 23: Afstand tussen bouwvlakken en het bedrijfsgebouw gemeten in GIS

Op de bedrijven aan Bernhardweg 31a, Bernhardweg 33 en Oijense Bovendijk 21 worden alleen dieren gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen de beoogde woningen en deze veehouderijen dient een vaste afstand aangehouden te worden van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Aan Oijense Bovendijk 17, Berghuizen 48, Hogenhofstraat 10B en Hogenhofstraat 16 mogen ook dieren worden gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Om te bepalen of ter plaatse in het kader van de voorgrondbelasting sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, is de voorgrondbelasting berekend. Gesteld kan worden dat, gelet op de geuremissie van de omliggende veehouderijbedrijven, het veehouderijbedrijf Berghuizen 48 de dominante veehouderij betreft.

De geurbelasting van de veehouderij Berghuizen 48 op de hoekpunten van het huidige agrarische bouwvlak is berekend met behulp van het programma V-Stacks vergunning. Uitgegaan is van een worst-

case benadering waarbij de volledige geuremissie op de hoek van het agrarisch bouwvlak is gelegd die het dichtst bij het plangebied gelegen is. Het resultaat van deze berekening is hierna weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,15 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Berghuizen 48	163 696	426 498	6,0	6,0	0,50	4,00	6 052

Geur gevoelige locaties:

GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
NW	163 435	425 980	8,0	0,3
NO	163 483	425 924	8,0	0,3
ZO	163 418	425 823	8,0	0,2
ZW	163 361	425 863	8,0	0,2

Tabel 1: Voorgrondbelasting veehouderijbedrijf Berghuizen 48

De voorgrondbelasting bedraagt maximaal 0,3 oue/m³. Dit betekent dat er in het kader van de voorgrondbelasting sprake is van een ‘zeer goed’ woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

De geurbelasting van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant publiceert jaarlijks een kaart met de achtergrond geurbelasting. Navolgend is een uitsnede weergegeven van deze kaart met daarop de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.

Figuur 24: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 3,0 oue/m³. Daarmee kan worden gesteld dat in het kader van de achtergrondbelasting ter plaatse sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Door middel van het saneren van het bedrijf aan Oijense Bovendijk 19 verbetert het woon- en leefklimaat nabij en in de kern van Oijen aanzienlijk.

Belangenafweging
Middels de herbestemming van de agrarische bedrijfswoning wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht. De woning betreft thans een bedrijfswoning horende bij een agrarisch bedrijf. De bescherming van de woningen ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt niet door de omzetting van de woningen van agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Herbestemming van de woning brengt geen belemmeringen voor agrarische bedrijven met zich mee.

Herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woningen mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de meeste omliggende veehouderijen en het plangebied zijn reeds enkele gevoelige objecten gelegen. Deze veehouderijen worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie het geval is.

Ten opzichte van de veehouderij aan Oijense Bovendijk 21 wordt met de situering van de beoogde nieuwe woningen een afstand aangehouden van minimaal 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de vaste afstand.

Conclusie
Bij besluitvorming omtrent de geurgevoelige objecten binnen het plangebied dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord te worden gegeven op de vragen:
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

Ter plaatse van het plangebied is, na sanering van de eigen intensieve veehouderij, sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt ook niemand in de belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is dan ook in het kader van het aspect 'geur' geen bezwaar.

5.7.6 Geur: industrieel

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

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

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

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

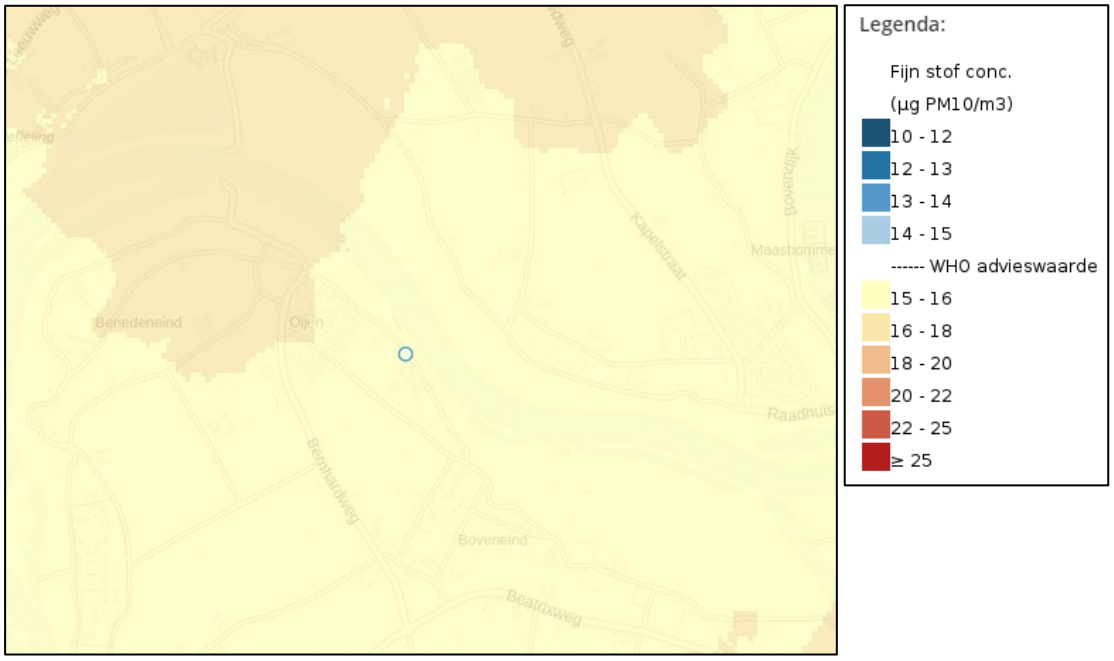
5.7.7 Luchtkwaliteit

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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), 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 PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo’n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.
Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare

functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.
De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

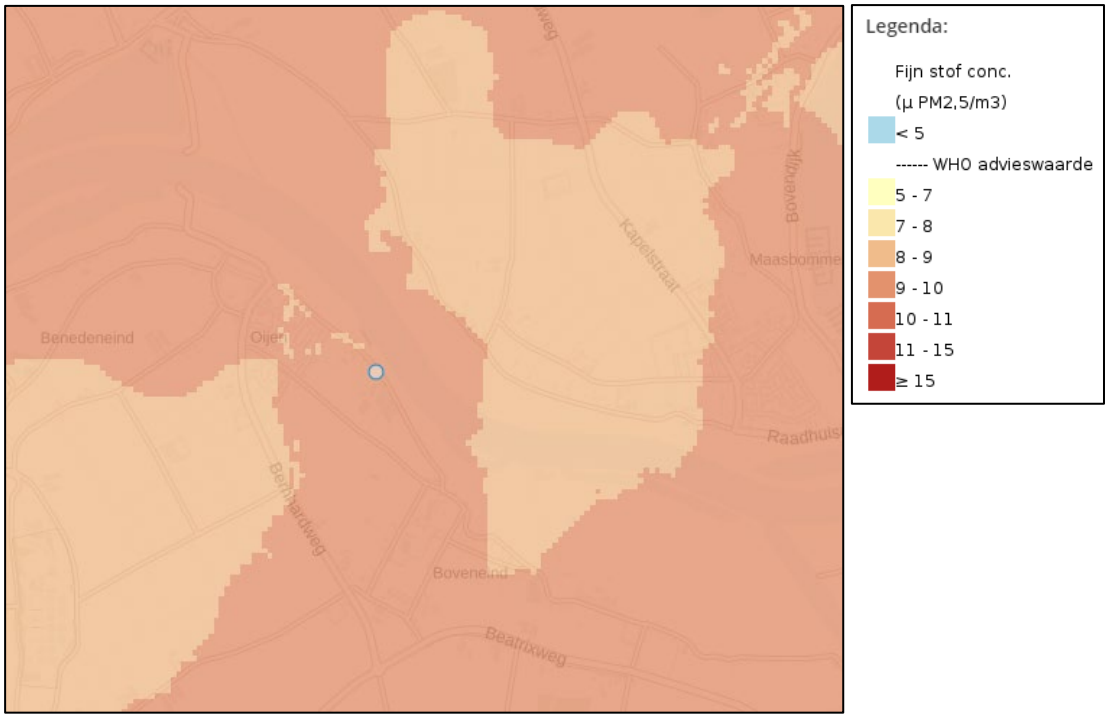
Binnen het plangebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en herbestemd naar een woonfunctie. Gesteld kan worden dat het plan onder een NIBM-project valt en het aspect luchtkwaliteit niet van toepassing is op de beoogde herontwikkeling. Niettemin dient ten alle tijden sprake te zijn van een aanvaardbaar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

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer. Het plangebied is hierbij aangeduid met blauwe stip.



Figuur 25: Fijnstof 2020 (PM10) (Bron: Altasleefomgeving.nl)

De jaargemiddelde concentratie fijnstof PM10 bedraagt ter plaatse van het plangebied 15-16 µg/m³. De concentratie blijft daarmee ruim beneden de norm.



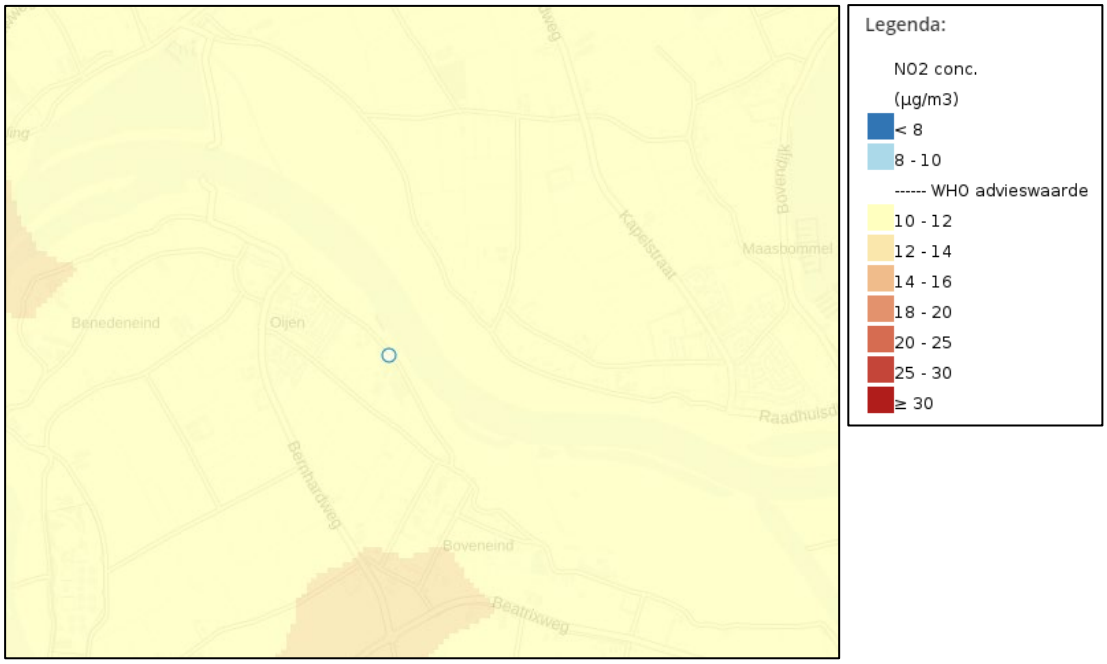
Figuur 26: Fijnstof 2020 (PM2,5) (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

De jaargemiddelde concentratie fijnstof PM2,5 bedraagt ter plaatse van het plangebied 9-10 µg/m³. De concentratie blijft daarmee ruim beneden de norm.

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

<u>Stikstofdioxide</u>
De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer. Het plangebied is weergegeven met de witte stip.



Figuur 27: Stikstofdioxide 2020 (NO2) (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 10-12 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dan de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.7.7 Straling

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

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

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.
In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van

onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.
De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.
Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Wegverkeerslawaai
De bestaande bedrijfswoning betreft reeds een geluidsgevoelig object.

De nieuwe woningen worden gesitueerd in een erfmodel in een tweede lijn achter de huidige bedrijfswoning. De geluidniveaus ter hoogte van de nieuwe woningen zitten ruim onder de voorkeursgrenswaarde (<48 dB). Een onderzoek wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

Industrielawaai
In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een overschrijding van de normen voor industrielawaai. Er is geen sprake van de aanwezigheid van grote lawaaimakers in de omgeving van het plangebied.

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

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

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

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

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

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

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:
a. het infomeren van de aanvragers over het risico
b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

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

Toets

<u>Stap 1</u>
Inleiding
In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Varkenshouderijen
In de omgeving van het plangebied zijn geen varkensbedrijven gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen endotoxinecontouren van varkensbedrijven.

Pluimveehouderijen
In de omgeving van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Er is geen sprake van een endotoxinen-contour. Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstanden gelegen.

Melkveehouderijen
Ten oosten van het plangebied is een melkveebedrijf gelegen. Dit bedrijf kent een fijnstofemissie van 27 kg/pj. Er is geen reden aan te nemen dat dit een gevaar vormt voor omwonenden.

Stap 2
Toets aan toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

Stap 3
In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidskundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 oue/m³ voor de voorgrondbelasting.
- 10 oue/m³ voor de achtergrondbelasting.
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object.

De norm van 5 oue/m³ voor de voorgrondbelasting wordt binnen het plangebied niet overschreden. Ook de norm voor achterrondbelasting wordt niet overschreden. De vaste afstand van 100 meter wordt niet behaald. Wel wordt voldaan aan de afstand van 50 meter van een geur gevoelig object tot een dierenverblijf.
Gemotiveerd wordt afgeweken van stap 3 van de handreiking op basis van de gemeentelijke normen voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

Stap 4
Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden: varkens en pluimvee; rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); kleine herkauwers onderling. Aan stap 4 wordt voldaan. Er is geen sprake van de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving, waar een combinatie van deze dieren wordt gehouden.

Stap 5
Inleiding
In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij, een pluimveebedrijf of een overige veehouderij. Voor een geitenhouderij geldt een aan te houden afstand van twee kilometer. Voor een pluimveehouderij geldt een afstand van 1 kilometer. Voor een overige veehouderij geldt een afstand van 250 meter.

Stap 5a Geitenhouderijen
In de omgeving van het plangebied is één geitenhouderij aanwezig, dat betreft de locatie Oijense Benedendijk 54. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 1.600 meter ten westen van het plangebied.

In samenhang met deze ontwikkeling wordt de agrarische bestemming gesaneerd. Hierdoor verbetert de milieusituatie voor de directe omgeving per saldo aanzienlijk. Dit plan draagt in die zin bij aan kwaliteitsverbetering van de omgeving en daarmee aan de leefbaarheid ter plaatse.

Er zijn inmiddels diverse uitspraken (ECLI:NL:RVS:2017:1301 en ECLI:NL:RVS:2016:2687) gedaan door de Raad van State met betrekking tot het VGO-onderzoek van juli 2016. De Raad van State oordeelt tot nu toe dat dit onderzoek geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten bevat, op basis waarvan kan worden geconcludeerd dat een veehouderij onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid veroorzaakt. Diezelfde conclusie kan getrokken worden voor wat betreft de bevindingen met betrekking tot de effecten van geitenhouderijen op de gezondheid. Niet voorzien wordt ter plaatse 'meer kwetsbare personen' te huisvesten. De nieuwe woningen worden niet gebruikt voor bewoning door kwetsbare doelgroepen. Ter plaatse wordt niet voorzien in, bijvoorbeeld, zorgfuncties of kinderopvang. Tevens wordt middels de

beoogde herontwikkeling een agrarische functie gesaneerd, wat een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied. Middels onderhavige ontwikkeling levert tevens een positieve bijdrage aan de leefbaarheid binnen de kern Oijen.

Stap 5b Pluimveehouderijen
Binnen een afstand van één kilometer is een pluimveehouderij gelegen. Het betreft Vlierstraat 9, op een afstand van circa 850 meter. Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van één kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (tot een afstand van twee kilometer). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van één kilometer) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium ‘wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij’.

Stap 5c Overige veehouderijen
Er zijn geen overige intensieve veehouderijen gelegen binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied die niet eerder zijn beschouwd in deze paragraaf. Voldaan wordt aan stap 5c.

Conclusie
Deze herbestemming ziet toe op realisatie van vijf woningen binnen een bebouwingsconcentratie. Tussen deze woning en de pluimveehouderijen zijn andere gevoelige objecten gelegen. Er is geen sprake van het bouwen van gevoelige bestemmingen naar een pluimveehouderij toe, dichterbij het bedrijf zijn al geurgevoelige bestemmingen gelegen. Wel neemt het aantal mensen dat een verhoogd risico loopt marginaal toe. Geadviseerd wordt in elk geval burgers op het verhoogd gezondheidsrisico te wijzen. Voor de initiatiefnemer is het belangrijk in ieder geval op de hoogte te zijn van dit gezondheidsrisico en dit risico te accepteren. Het belang van realisatie van de beoogde woningen en de ligging van deze woning tot omliggende pluimveebedrijven in de omgeving is afgewogen en als verantwoord beoordeeld.

<u>Stap 6</u>
Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Aan stap 6 wordt voldaan

<u>Stap 7</u>
Er is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan 7 wordt daarmee voldaan.

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

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat in de nabijheid van het plangebied sprake is van gronden die agrarisch worden gebruikt. Het betreft hier met name perceel 286, ten westen van het plangebied, dat beschouwd dient te worden. Perceel 287 is in eigendom van de initiatiefnemer. Op deze agrarische gronden is al dan niet bedrijfsmatig agrarisch gebruik van de gronden toegestaan voor het telen van gewassen, waarbij in beginsel ook het gangbare gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

De uitoefening van een boomkwekerijbedrijf is niet rechtstreeks toegestaan, in de omgeving van het plangebied zijn geen spuitzones aanwezig. Omdat de gronden aangelegen aan het plangebied niet wordt gebruikt voor boomteelt of teelt van fruit zal er normaliter niet op- of zijwaarts worden gespoten.

Daarnaast wordt het plangebied in zijn geheel landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Deze beplanting zorgt eveneens voor een afschermende werking bij mogelijke drift.

Bovendien zijn in de omgeving van het plangebied reeds gevoelig objecten aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden. Dit geldt voornamelijk voor perceel 286, waar reeds woonfuncties binnen een afstand van 50 meter liggen.

Hiermee kan redelijkerwijs worden gesteld dat ter plaatse van de woning geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

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
De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van enkele Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *"dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen."* Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat "hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel."
De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld *"dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd."*

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²'.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Een kleinschalige woningbouwproject is een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling is kleiner dan de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling (2000 woningen of 100 ha). Conform de m.e.r.-regelgeving leidt dit tot de noodzaak tot het uitvoeren van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling (stedelijk ontwikkelingsproject minder dan 2000 woningen).

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:
1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

In deze toelichting zijn deze punten nader toegelicht. Er is sprake van een relatief klein project, waarbij samenhang is met de sanering van een agrarisch bedrijf. Het plan leidt niet tot een toename van hinder of risico. Het saneren van het varkensbedrijf heeft een positieve uitwerking op het milieu. De uitstraling van het project beperkt zich tot het plangebied en de directe omving hiervan. Er is geen sprake van onevenredige hinder.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor een getailleerde 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 7), de algemene regels (artikelen 8 tot en met 14) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 15 en 16). 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’

Artikel 4: 'Groen - Landschappelijke inpassing'

Artikel 5: 'Wonen'

Artikel 6: 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog’

Artikel 7: 'Waterstaat – Waterkering’

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

Artikel 9: Algemene bouwregels

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Artikel 11: Algemene aanduidingsregels

Artikel 12: Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen

Artikel 13: Wijzigingsregels

Artikel 14: Overige regels

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 buren/omwonenden.
De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.
Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

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. De woningbouwontwikkeling is noodzakelijk gebleken om tot bedrijfsbeëindiging te komen. 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

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd in de omgeving van het plangebied. De dialoog is informeel gevoerd. Een verslag van de omgevingsdialoog zit in geanonimiseerde versie als bijlage bij de toelichting.

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 ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

In een eerder stadium van de procedure zijn reeds voorloverlegreacties kenbaar gemaakt door de vooroverlegpartners. Hierna worden deze kort toegelicht.

<u>Reactie vooroverleg waterschap</u>
Waterschap heeft op 16 april 2021 gereageerd en een vooroverlegreactie kenbaar gemaakt. Het waterschap heeft aangegeven dat er een actualisatie moest worden doorgevoerd van het beleid. Daarnaast zijn de volgende twee punten kenbaar gemaakt:

1. *Parallel aan de Oijense Bovendijk is een gedeelte binnen het bestemmingsplan niet op correcte wijze in de verbeelding opgenomen. Dit betreft de primaire waterkering. Het verzoek is om deze kernzone van de waterkering te regelen door middel van een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering met de daarbij behorende bepalingen.*
2. *Er gelden randvoorwaarden met betrekking tot de beoogde beplanting en bouwwerken binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. In het inrichtingsplan is o.a. een boomgaard opgenomen. Er zijn twijfels over de haalbaarheid hiervan, omdat bomen diep wortelend zijn en daarmee de stabiliteit van de waterkering in het geding kunnen brengen. Het is van belang dat alle beoogde werken/obstakels in overeenstemming zijn met de Keur en daarmee watervergunning plichtig zijn.*

In de toelichting en de regels en op de verbeelding is hier aandacht aan gegeven en een correctie doorgevoerd. Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen alsmede de 'vrijwaringszone – dijk'. Hiermee wordt invulling gegeven aan de vooroverlegreactie.

<u>Reactie vooroverleg veiligheidsregio</u>
De veiligheidsregio heeft geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

<u>Provincie Noord-Brabant</u>
De provincie heeft kenbaar gemaakt dat de sloop van overtollige bebouwing moet worden geborgd in de regels. Daarnaast moeten de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte als bijlage worden toegevoegd. Verder is aangegeven dat de provincie verlangt dat in het ontwerpbestemmingsplan een nadere uitwerking van de ontwikkelingsrichting van het gebied wordt gegeven en een onderbouwing dat op basis daarvan de ontwikkeling passend is voor het gebied.

Hieraan is invulling gegeven in dit bestemmingsplan. De te slopen bebouwing is aangeduid op kaart. Deze kaart is als bijlage bij de regels opgenomen. Middels een voorwaardelijke verplichting ingepast in het inrichtingsplan, in de regels, is sloop van de overtollige bebouwing geborgd.
De Ruimte voor Ruimte certificaten worden door de initiatiefnemer bijgevoegd aan het bestemmingsplan na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

Door de gemeente Oss is naar aanleiding van de zienswijze de ontwikkelrichting bepaald. In paragraaf 4.4.7. is een nadere beschrijving opgenomen van deze ontwikkelvisie. Hiermee wordt invulling gegeven aan de vooroverlegreactie.

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.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Er is wel een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. Er is geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Oijense Bovendijk 19 Oijen - 2023

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	14
Artikel 4	Groen	16
Artikel 5	Wonen	17
Artikel 6	Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog	21
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 9	Algemene bouwregels	26
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 12	Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen	32
Artikel 13	Wijzigingsregels	33
Artikel 14	Overige regels	34
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 15	Overgangsrecht	35
Artikel 16	Slotregel	36
Bijlagen bij de regels		**37**
Bijlage 1	**Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten**	**38**
Bijlage 2	**Bedrijvenlijst**	**40**
Bijlage 3	**Inrichtingsplan**	**51**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-gebonden activiteit:

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

1.2 aanbouw:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtergevel:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 bed and breakfast:

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

1.8 bedrijvenlijst:

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

1.9 bestaand:

a. voor bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
b. voor gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat legaal aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0828.BPoijensebvndijk19-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, met dien verstande dat geometrisch bepaalde bestemmingsvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' als één bestemmingsvlak gelden.

1.13 bijgebouw:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag:

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

1.17 bouwmassa:

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

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn, zijn toegelaten. Geometrisch bepaalde bouwvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' gelden als één bouwvlak.

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.22 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:

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

1.23 cultuurhistorische waarde:

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

1.24 detailhandel:

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

1.25 dienstverlening:

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

1.26 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.27 escortbedrijf:

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

1.28 extensieve dagrecreatie:

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

1.29 functie:

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

1.30 gebouw:

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

1.31 gebruiksoppervlakte:

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

1.32 groepsmatige activiteit:

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

1.33 hobbymatig agrarisch grondgebruik:

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

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.35 horeca:

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

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

1.36 huishouden:

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door niet meer dan 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 2 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.37 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf:

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

1.38 inwoning:

bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen.

1.39 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.40 kampeermiddel:

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

1.41 kampeerterrein:

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

1.42 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening.

1.43 kavelpad:

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

1.44 kelder:

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

1.45 landschappelijke waarde/landschapswaarde:

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

1.46 lawaaisport:

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

1.47 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten:

de lijst, behorend bij deze regels in Bijlage 1 waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.48 logies:

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuiteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of de personen hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

1.49 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

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

1.50 mantelzorg:

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

1.51 mestbewerking:

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

1.52 ondergeschikte detailhandel:

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

1.53 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte welke geen eigen afsluitbare toegang heeft of welke niet door één huishouden zelfstandig kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte.

1.54 paardenbak:

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

1.55 peil:

a. voor bouwwerken op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.56 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.57 plan:

het bestemmingsplan 'Oijense Bovendijk 19 Oijen - 2023' van de gemeente Oss.

1.58 prostitutie:

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

1.59 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.60 seksinrichting:

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

1.61 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen dat mede gelet op de afmetingen niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat/die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.62 toercaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen dat mede, gelet op de afmetingen, bestemd en/of geschikt is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat/die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.63 uitbouw:

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

1.64 voorgevellijn:

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

1.65 werk:

een constructie die geen bouwwerk is.

1.66 wonen:

het bewonen van een woning.

1.67 woning:

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

1.68 woonhuis:

een gebouw dat één grondgebonden woning omvat.

1.69 zelfstandige woonruimte:

woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijke trappenhuis of galerij.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 het bebouwingspercentage:

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

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

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de breedte van een bouwperceel:

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

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

het gedeelte van een bouwwerk dat gelegen is boven peil, tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
b. extensieve dagrecreatie;
c. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
d. verkeer, uitsluitend in de vorm van
    1. bestaande uitwegen en kunstwerken
    2. onverharde wegen en onverharde paden
    3. bestaande halfverharde wegen en bestaande halfverharde paden
e. bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten;
f. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van watergangen, sloten en greppels, alsmede voor andere wateren met een kleinere oppervlakte dan 200 m²;
g. erf- en randbeplantingen;
h. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Specifieke bouwregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn

a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,2 m;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m bedragen.

3.2.3 Algemene bouwregels voor overige doeleinden

a. Voor de bebouwing ten dienste van nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen gelden de volgende regels:
    1. uitsluitend voor nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, tot een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte per gebouw van 15 m²;
    2. voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van antennemasten niet meer mag bedragen dan 40 m;
b. Voor het overige mag niet worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan:

g. de situering van de bebouwing;
h. de nokrichting van daken;
i. de oriëntatierichting van de bebouwing.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. een en ander zoals weergegeven in het inrichtingsplan, Bijlage 3 bij deze regels en met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op de tot 'Groen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 4.1.

4.2.2 Maatvoering bebouwing

a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erfafscheiding worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter.
b. In afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfafscheiding' een maximale bouwhoogte van 2 meter toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van:

a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het aanbrengen van verhardingen

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
b. activiteiten, genoemd in de Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
c. een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. wegen als verharde ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
e. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

5.1.2 Detaillering

In het doel 'Wonen':

a. zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. het gebruik voor de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestemmingsvlak
    2. er vindt geen buitenopslag voor de nevenactiviteiten plaats
    3. het parkeren vindt op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, plaats
b. is recreatief nachtverblijf in de vorm van kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) in een camper zonder extra voorzieningen toegestaan, uitsluitend indien één of meer woningen zijn toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 5.1;
b. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen';
c. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
d. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn gebouwen niet toegestaan.
e. Het aantal woningen bedraagt per bouwvlak niet meer dan één, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.
f. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend halfvrijstaande woningen toegestaan.
g. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend tussen- en hoekwoningen toegestaan.
h. Als er een bouwvlak is aangegeven, mogen woningen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend balkons en luifels zijn toegestaan, mits de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel;
i. Algehele herbouw van een woning mag, eventueel in afwijking van het bepaalde in 5.3.1 uitsluitend plaatsvinden op de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak.
j. Woningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt

maximaal 750 m³;
b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de inhoud van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' maximaal 1.000 m³;
c. ter plaatse van de aanduiding 'tweeaaneen' geldt een maximum inhoud van 500 m³ per wooneenheid;
d. de maximale goothoogte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt 3,5 meter;
e. de maximale bouwhoogte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt 9 meter.

5.2.3 Vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak of de aanduiding bijgebouwen.
b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter.
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter.
d. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - 2 geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 7,00 meter.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte m2' bedraagt het maximum aan bijgebouwen de oppervlakte zoals aangeduid op de verbeelding.

5.2.4 Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn gelden de volgende regels:

a. de bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel van de woning worden opgericht.
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.
c. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m².

5.2.5 Overige bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lichtmasten voor paardenbakken bedraagt maximaal 4 meter.
b. voor overige bouwwerken geldt een hoogte van maximaal 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder j, voor het algeheel herbouwen van een woning op een andere locatie, mits:
    1. de herbouw plaatsvindt binnen hetzelfde bestemmingsvlak;
    2. de herbouw vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en/of milieukundig oogpunt een verbeterde situering tot gevolg heeft;
    3. de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
    4. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    5. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

5.3.2 Toelaatbaarheid

Afwijking ingevolge artikel 5.3.1 is uitsluitend toegestaan mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de ruimtelijke kwaliteit;
   2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   3. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
   4. de landschappelijke en natuurwaarden;
   5. de verkeersveiligheid;
   6. de woonsituatie.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of:

a. het gebruiken van bijgebouwen voor bewoning en/of mantelzorg.
b. het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten, uitgezonderd aan huis verbonden beroepen;
c. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor erotische dienstverlening;
d. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van (buiten)opslag, stort of lozing;
e. het gebruik van gronden en/of opstallen voor dag- of verblijfsrecreatie;
f. het gebruik van gronden voor lawaaisporten;

tenzij de regels van dit bestemmingsplan expliciet bepalen dat bovenstaande gebruik wel is toegestaan of een vergunning is verleend in afwijking op bovenstaande.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.1, ten behoeve van kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

a. het betreft uitsluitend kleinschalige activiteiten die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals het bieden van overnachtingsaccommodatie voor kortdurend toeristisch verblijf voor maximaal 10 personen in maximaal 5 slaapkamers, een theeterras, een minicamping tot maximaal 5 plaatsen, overnachten in een mobiele vakantiewagen ('Pipowagen') en een recreatiewoning voor maximaal 10 personen.
b. buitenopslag is niet toegestaan.
c. er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking.
d. het parkeren dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' plaats te vinden.
e. er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren.
f. de nevenactiviteit wordt landschappelijk ingepast.
g. het betreft geen activiteiten die vergunningsplichtig zijn op grond van de Drank- en Horecawet.

5.5.2 Aan-huis-gebonden activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.1 onder b, ten behoeve van activiteiten die genoemd worden in de Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd.
b. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m².
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving
d. een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte.
e. het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van 4 van de Bedrijvenlijst.
f. de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben.
g. de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'.

5.5.3 Groepsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.1 onder b, ten behoeve van het toestaan van groepsmatige activiteiten. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd.
b. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m².
c. de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving.
d. een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

5.5.4 Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.1 onder e, ten behoeve van het toestaan van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

a. de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse.
b. de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering.

5.5.5 De huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande woning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 onder a, ten behoeve van het toestaan van de huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande woning. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

a. er worden niet meer dan 8 personen in één woning gehuisvest.
b. er is maximaal één slaapplaats per persoon aanwezig.
c. de grootte van de woning is geschikt. Dit is het geval als er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon aanwezig is.
d. er kan worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen.
e. de privacy van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

6.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 1.000 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

6.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 6.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

6.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. De in artikel 6.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:
    1. door de betreffende werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
    2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de

Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.

c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van waterkeringen;
c. bestaande verhardingen;
d. groenvoorzieningen,

met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op en/of in deze gronden uitsluitend bouwwerk die geen gebouw zijn, worden opgericht voor het beheer en het onderhoud van de waterkering met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de belangen van de waterkering niet worden geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder van de waterkering.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningsplicht

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

a. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
b. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen en paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
e. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. diepploegen (dieper dan 0,3 m of meer) omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
h. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
i. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 7.4.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden

worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;

b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,3 m onder maaiveld wordt geroerd;

c. die het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden waarvoor op grond van artikel 7.3 een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.

7.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Afwijkende bebouwing

als de bestaande bebouwing afwijkt van wat elders in deze regels is toegestaan, moeten in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

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

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

9.2 Parkeervoorzieningen

9.2.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

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

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

9.2.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in lid 9.2.1 sub a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

9.3 Ondergronds bouwen

9.3.1 Ondergrondse bouwwerken

a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden geen beperkingen behalve voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behalve voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:

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

9.3.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 9.3.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

9.4 Afstand van bouwwerken tot de weg

De afstand van bouwwerken tot de as van de weg dient ten minste 20 m te bedragen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

a. Onder het gebruiken van gronden, bouwwerken of onderkomens in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken:
   1. als stort- en/of opslagplaats
   2. voor buitenopslag
   3. voor (detail)handel
   4. voor bedrijfsdoeleinden
   5. voor een kleinschalig kampeerterrein, groepskampeerterrein en/of natuurkampeerterrein
   6. voor motor-, water- en modelvliegtuigsport en andere vormen van lawaaisport
   7. voor een seksinrichting en/of escortbedrijf
   8. voor bewoning
   9. als ligplaats voor woonschepen of woonarken
   10. voor het aanleggen en vergroten van oppervlakteverhardingen (inclusief het verharden en halfverharden van wegen en paden)
   11. als vis- of viskweekvijver binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap'

b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing als de bestemmingsomschrijving (inclusief detaillering) in de overige planregels het betreffende gebruik expliciet toestaat.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 overige zone - voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

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

a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform Bijlage 3 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform Bijlage 3 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting;
c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als Bijlage 3 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

11.2 overige zone - voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het gebruik van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Hemelwater, afkomstig van daken van bebouwing en erfverharding, dient op eigen terrein te worden geborgen, waarbij op eigen terrein een bergingsvoorziening met een minimale omvang van 0,06 m^3 per m^2 dakvlak en 0,06 m^3 per m^2 verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

11.3 overige zone - oeverwal

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

a Vergunningsplicht oeverwal

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

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

b Uitzonderingen oeverwal

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

1. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;

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

c Toelaatbaarheid oeverwal

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' kan alleen worden verleend als tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog wordt verleend.

11.4 overige zone - dijkzone woningen

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

11.5 vrijwaringszone - dijk

11.5.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden mede bestemd voor het onderhoud, de instandhouding en de versterking van de aangrenzende primaire waterkering.

11.5.2 Bouwregels

Zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op en/of in deze gronden uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht voor het beheer en het onderhoud van de waterkering met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

11.5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de belangen van de waterkering niet worden geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder van de waterkering.

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

a Vergunningsplicht dijk

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

a. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
b. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen en paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
e. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. diepploegen (dieper dan 0,3 m of meer) omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
h. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
i. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
j. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

b Uitzonderingen dijk

Het verbod in artikel 11.5.4 onder a geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

a. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,3 m onder maaiveld wordt geroerd;
c. waarvan de beheerder van de waterkering heeft meegedeeld dat ze geen onevenredige afbreuk doen aan de functie van de waterkering.

c Toelaatbaarheid dijk

De in artikel 11.5.4 onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.

d Advies dijk

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.5.4 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 12 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen

12.1 Afwijkingen

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit
b. het straat- en/of bebouwingsbeeld
c. de landschappelijke en natuurwaarden
d. de verkeersveiligheid
e. de woonsituatie

kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:

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

12.2 Uitzonderingen

Het bevoegd gezag kan niet afwijken als bedoeld in artikel 12.1 voor:

a. recreatiewoningen
b. verkooppunten voor motorbrandstoffen

Artikel 13 Wijzigingsregels

13.1 Wijziging actualisering

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

13.2 Wijzigingen overig

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen voor de in de onderstaande tabel omschreven activiteiten, zulks met inachtneming van de aangegeven voorwaarden:

Wijziging	Voorwaarden
Toevoegen of laten vervallen van de bescherming van archeologische waarden door het laten vervallen en/of opnemen van de medebestemming 'Waarde - Archeologie Monument', 'Waarde - Archeologie historische kern', 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'	de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van onderzoek en/of opgraving, geeft aanleiding tot wijziging.
Toevoegen of laten vervallen van de bescherming van cultuurhistorische waarden door het laten vervallen en/of opnemen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'	-de geconstateerde aan- of afwezigheid van cultuurhistorische waarden geeft aanleiding tot wijziging; -alvorens tot wijziging over te gaan horen burgemeester en wethouders de Monumentenkamer van de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een andere deskundige op het gebied van monumentenzorg.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oijense Bovendijk 19 Oijen - 2023'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan-huis-gebonden activiteiten
1	**Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening**	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bewegingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneeswijze, - diergeneeskunde
2	**Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening**	- notaris, - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	**Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf**	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	**Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek**	- reclame ontwerp - grafisch ontwerp - architectonisch ontwerp - stedenbouwkundig ontwerp - tuin- en landschapsontwerp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
5	**Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend**	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en en ander zonder bewerking of verwerking van stofffen, voorwerpen of materialen) - kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	**Eenmans-reparatie-/ verhuurbedrijf**	- uurwerkreparatiebedrijf - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten
7	**Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven**	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taalllessen).
Uitsluitingen. **Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:**	- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel	

Bijlage 2 Bedrijvenlijst

SBI-2008	nr	OMSCHRIJVING	categorie
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW	
021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	3.1
03	-		
03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0311		Zeevisserijbedrijven	3.2
0312		Binnenvisserijbedrijven	3.1
032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen	
032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
032	2	- visteeltbedrijven	3.1
10, 11	-		
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	2	- vetsmelterijen	5.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
102	1	- drogen	5.2
102	2	- conserveren	4.1
102	3	- roken	4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	1	- jam	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:	
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	5.1
1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	5.1
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1061	0	Meelfabrieken:	

1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:	
1091	1	- destructiebedrijven	5.2
1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5.2
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	5.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:	
1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1
1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	5.1
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	1	- koffiebranderijen	5.1
1083	2	- theepakkerijen	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1089	2	- met poederdrogen	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1105		Bierbrouwerijen	4.2
1106		Mouterijen	4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
12	-		
12	-	VERWERKING VAN TABAK	
120		Tabakverwerkende industrie	4.1
13	-		
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2

132	0	Weven van textiel:	
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	-		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-		
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151,152		Lederfabrieken	4.2
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152		Schoenenfabrieken	3.1
	-		
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101		Houtzagerijen	3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
16102	1	- met creosootolie	4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1711		Vervaardiging van pulp	4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:	
17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
58	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	A	Grafische afwerking	1
1814	B	Binderijen	2
1813		Grafische reproduktie en zetten	2
1814		Overige grafische aktiviteiten	2
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
22	-		
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1

221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	1	- zonder fenolharsen	4.1
222	2	- met fenolharsen	4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	-		
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
231	0	Glasfabrieken:	
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2351	0	Cementfabrieken:	
2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	5.1
2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.3
235201	0	Kalkfabrieken:	
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
235202	0	Gipsfabrieken:	
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
23611	0	Betonwarenfabrieken:	
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2
2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	5.1
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2

25	-		
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen	
251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2
2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	5.1
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2561, 3311	10	- stralen	4.1
2561, 3311	11	- metaalharden	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	8	- emailleren	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1
259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	5.1
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1
27, 28, 33	-		
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2
27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
26, 28, 33	-		
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-		
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
274		Lampenfabrieken	4.2
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
2790		Koolelektrodenfabrieken	6
26, 33	-		
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	

261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
26, 32, 33	-		
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
29	-		
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2
29201		Carrosseriefabrieken	4.1
29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	-		
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
301, 3315	1	- houten schepen	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3831		Scheepssloperijen	5.2
302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	1	- algemeen	3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	5.3
309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
310	1	Meubelfabrieken	3.2
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
323		Sportartikelenfabrieken	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991		Sociale werkvoorziening	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
35	-		
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)	
35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2
35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1
35	A4	- kerncentrales met koeltorens	6
35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	

35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	C1	- < 10 MVA	2
35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2
35	C5	- >= 1000 MVA	5.1
35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	5.1
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	E1	- stadsverwarming	3.2
35	E2	- blokverwarming	2
35	F0	windmolens:	
35	F1	- wiekdiameter 20 m	3.2
35	F2	- wiekdiameter 30 m	4.1
35	F3	- wiekdiameter 50 m	4.2
36	-		
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
36	A1	- met chloorgas	5.3
36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	B1	- < 1 MW	2
36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
36	B3	- >= 15 MW	4.2
41, 42, 43	-		
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
45204	B	Autobeklederijen	1
45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
4622		Grth in bloemen en planten	2
4623		Grth in levende dieren	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4635		Grth in tabaksprodukten	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2

4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
46735	4	zand en grind:	
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
46751		Grth in chemische produkten	3.2
46752		Grth in kunstmeststoffen	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
466	0	Grth in machines en apparaten:	
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
466	2	- overige	3.1
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
562		Cateringbedrijven	2
52	-		
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	-		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
61	B0	zendinstallaties:	
61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
61	B2	- FM en TV	1
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
77	-		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	-		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	B	Datacentra	2
72	-		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	4.1
84	-		
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
8422		Defensie-inrichtingen	4.1

8425		Brandweerkazernes	3.1
86	-		
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8891	2	Kinderopvang	2
37, 38, 39	-		
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
3700	A3	- >= 300.000 i.e.	5.1
3700	B	rioolgemalen	2
382	C0	Composteerbedrijven:	
382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	4.2
382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	5.2
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
94	-		
94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
94991	B	Hondendressuurterreinen	3.1
59	-		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
931	E	Maneges	3.1
931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1
931	H	Golfbanen	1
931	0	Schietinrichtingen:	
931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	4.1
931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	5.3
931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
931	2	- binnenbanen: boogbanen	1
931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	4.2
931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	6
931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	6
931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	6
931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	4.1
931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	5.1
931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	6
931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	3.1
931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	5.1
931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	5.3
931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	5.2
931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	6
932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	3.1
93299		Modelvliegtuig-velden	4.2
93	-		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9609	A	Dierenasiels en -pensions	3.2

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabellen gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
G	goederenvervoer
P	personenvervoer

Bijlage 3 Inrichtingsplan

Oijense Bovendijk 19 - Inrichtingsplan

Legenda

CRIJNS RENTMEESTERS

Plangebied

Heesters

Heesters in plantvak van 510 m²
ten minste 225 stuks, 2 jarig bosplantsoen
Sortiment: hazelaar, rode kornoelje,
kardinaalsmuts, Gelderse roos, lijsterbes
Soorten mogen gemengd worden toegepast

Boom in rij

Boom in rij, 10 stuks
Sortiment: Els
Plantmaat 12-14

Landschapsboom

Bomen in plantvak van 820 m²
ten minste 15 stuks
Sortiment: Es, fladderiep, els,
Canada populier of wilg
Soorten dienen gemengd te worden toegepast
Plantmaat 12-14

Bloemrijk grasland

kruipende- en scherpe boterbloem,
pinksterbloem, gewone koekoeksbloem,
reukgras, brunel, smalle weegbree,
margriet en rode- en witte klaver
of soortgelijk

Bebouwing nieuwe inrichting

Poel

Te slopen bebouwing

0 5 10 20 Meters

1:1.000