WIJZIGINGSPLAN

Wijziging 6 - BestemmingsplanBuitengebied Oss - 2020

Toelichting + regels



GEMEENTE Oss

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

Wijziging 6 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020

Ontwerp

Toelichting

Gemeente Oss,
21 december 2021

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving 6
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen 8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 10
2.1 Ontstaansgeschiedenis 10
2.2 Bestaande situatie 12
2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek 13
2.4 Functionele karakteristiek 14
2.5 Groen en water 14
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie 15
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan 15
3.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden 16
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader 19
4.1 Wettelijk kader 19
4.2 Rijksbeleid 20
4.3 Provinciaal beleid 22
4.4 Gemeentelijk beleid 26
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 33
5.1 Landschap 33
5.2 Natuur 37
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie 41
5.4 Mobiliteit en parkeren 45
5.5 Water 46
5.6 Defensie 48
5.7 Milieuaspecten 48
Hoofdstuk 6 Toelichting op het wijzigingsplan 69
6.1 Algemeen 69
6.2 Regels 69
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid 70
Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 71
8.1 Omgevingsdialoog 71
8.2 Vooroverleg 71
8.3 Inspraak 72
8.4 Zienswijzen 72

BIJLAGEN

Bijlage 1: AERIUS Berekening
Bijlage 2: Watertoets

SEPARATE BIJLAGEN:

- LIR-berekening, MNP Advies (d.d. december 2021)
- Landschappelijk inpassingplan Hoekstraat ong. Huisseling (d.d. 12-10-2021 en 16-12-2021)
- Flora en Fauna inspectie, BNL Advies (kenmerk: 21122.QFF)
- Akoestische onderzoek wegverkeerslawaai, de Roever (kenmerk: 20210785.v01)
- Bodemonderzoek, Aeres milieu (kenmerk: AM21225)
- Omgevingsdialoogverslag (d.d. 18 augustus 2021)
- Brief ontwikkeling (d.d. 5 februari 2015, kenmerk: PVTH/SROL G 138560)

Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

Wijziging 6 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

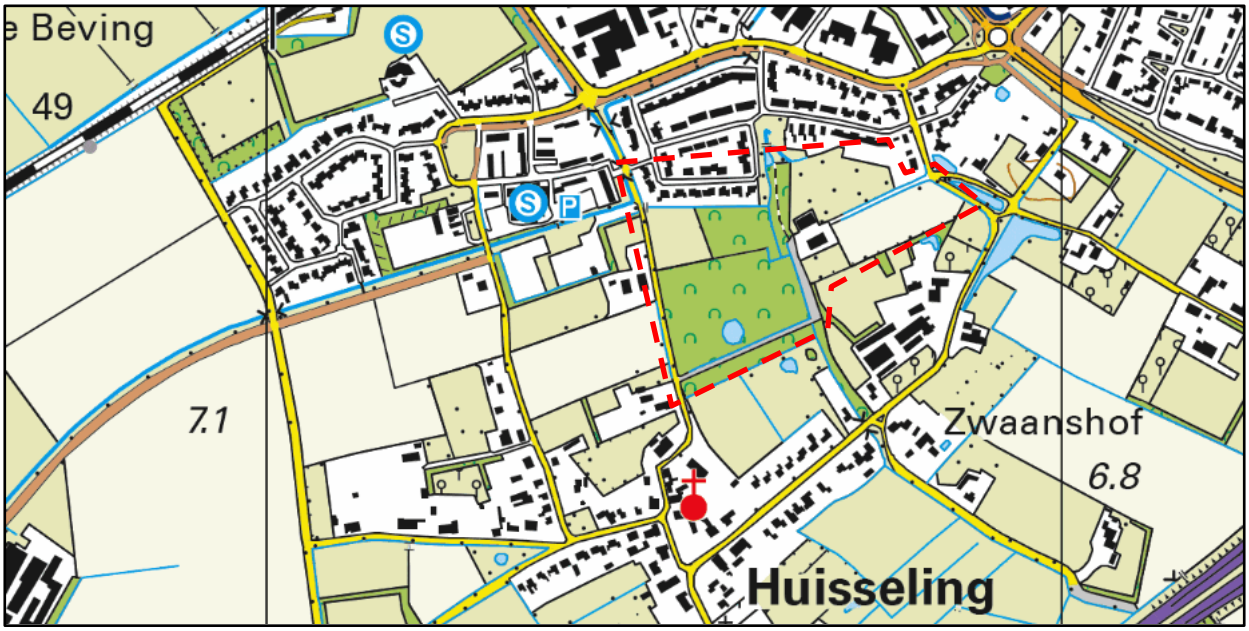
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Ten zuiden de kern van Ravenstein, ligt het dorp Huisseling. In het buitengebied tussen Ravenstein en Huisseling is de karakteristieke woonboerderij met bijgebouw van initiatiefnemers gelegen. De woonboerderij kent een rijke geschiedenis als hofstad (residentie van de vorst). Het bijgebouw is in 1860 renoveert waardoor de karakteristiek verloren is gegaan. Het ensemble waar de karakteristieke woonboerderij en het bijgebouw deel van uit maken staat bekend als “Hofstad de Gansheuvel”.

De locatie waar de woonboerderij en het bijgebouw zijn gelegen is ruim van opzet en heeft een oppervlakte van circa 2,0 ha. De woonboerderij en het bijgebouw liggen aan het einde van de Hoekstraat en worden van elkaar gescheiden door een erf. Ten westen van de woonboerderij en het bijgebouw is een boscomplex gelegen welke in eigendom is van initiatiefnemers.

Initiatiefnemers hebben jarenlang met veel plezier in de woonboerderij gewoond. Echter is de woonboerderij, met het oog op de toekomst, te groot geworden voor initiatiefnemers. Gezien de unieke locatie, te midden van het groen, willen initiatiefnemers graag op deze bijzondere plaats blijven wonen maar dan in een beter passende kleinere woning.

Bij initiatiefnemers is daarom het idee ontstaan om op de plek van het bestaande bijgebouw een nieuwe kleinere woning te realiseren. Per saldo is er dan sprake van twee solitaire woningen aan beide zijden van de Hoekstraat.



Afbeelding 1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Ravenstein (N) en de kern Huisseling (Z)

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020”. De bestaande woning is hierin bestemd als ‘Wonen’, waarbij het bestemmingsvlak van de woning is gekoppeld aan het bestemmingsvlak van het bijgebouw welke is gelegen aan de overzijde van de weg. Het moet daarom gezien worden als één bestemmingsvlak. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Een nieuwe woning ter vervanging van het bijgebouw is derhalve niet toegestaan.

De overige gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Landschap’.

Initiatiefnemers zijn voornemens beide woonvlakken van elkaar te splitsen zodat daarmee de mogelijkheid wordt gecreëerd om een nieuwe woning te realiseren. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 38.141) om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken. Als tegenprestatie voor het realiseren van de nieuwe woning zal een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap door het aangrenzende boscomplex, thans in eigendom van de initiatiefnemers, ook als zodanig te bestemmen en de omliggende gronden landschappelijk in te passen. Het eigendom en beheer van het boscomplex zal daarbij worden overgedragen aan de gemeente zodat het boscomplex voor iedereen beleefbaar wordt.

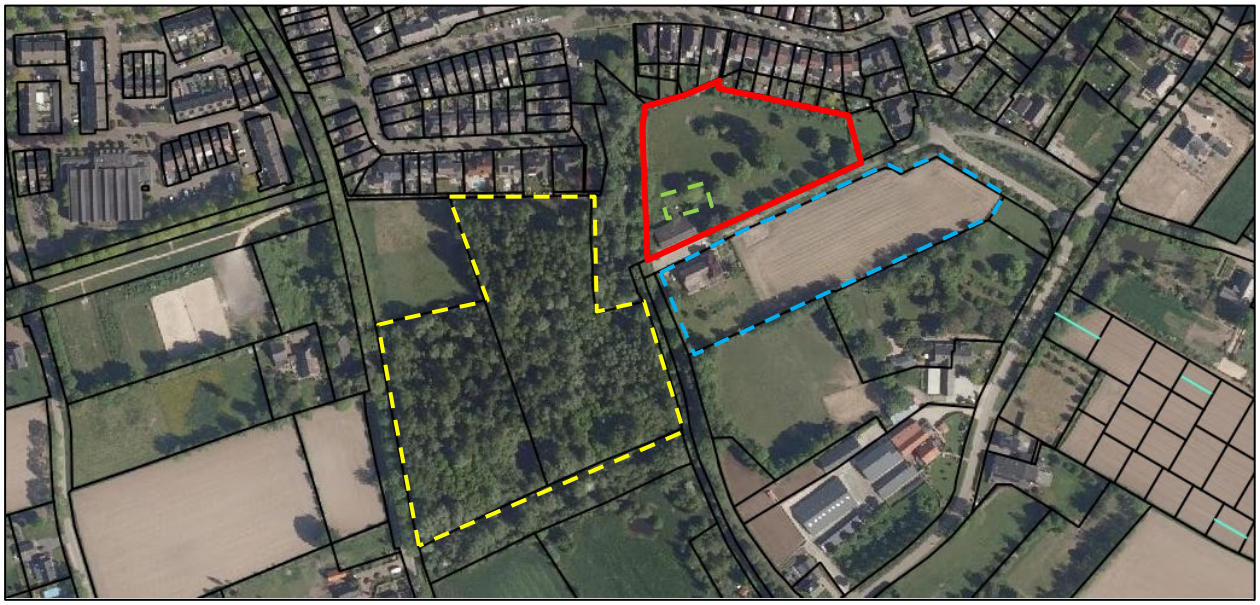
Deze toelichting is onderdeel van het wijzigingsplan dat bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Dit wijzigingsplan toont aan dat voldaan wordt aan de voormelde wijzigingsbevoegdheid en een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de kern Huisseling. Huisseling maakt onderdeel uit van de gemeente Oss en ligt in het oosten van deze gemeente. Direct aangrenzend ten noorden van het plangebied ligt de kern Ravenstein. Beide kernen worden met elkaar verbonden middels de Hongerveldstraat, Burgemeester van Wielstraat en de Gansheuvel.

Het buitengebied tussen de beide kernen betreft een groene bufferzone. Deze bufferzone betreft het gehele gebied tussen de kern Ravenstein en de kern Huisseling en vormt een groene verbinding tussen beide kernen. Kenmerkend voor de bufferzone is het groene karakter door boscomplexen en groen opgezette ruime woonpercelen omgeven door erfbeplanting.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het bijgebouw thans behorende bij de woonboerderij met huisnummer 1 Het perceel waarop het bijgebouw ligt staat kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie D, nummer 2106 (ged.). Het perceel waarop de woonboerderij is gelegen staat kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie D, nummer 957. Het boscomplex staat kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie D, nummer 378 en 379.



Afbeelding 2 Luchtfoto plangebied en omgeving (perceel beoogde woning rood met in groen locatie nieuwe woning, boscomplex geel, perceel bestaande woning blauw)

Het perceel waarop het bijgebouw is gelegen is daarnaast in gebruik als extensief weiland en thans beplant met diverse bomen en wordt begrensd door de bebouwde kom van Ravenstein (N/O), de Hoekstraat (Z) en een boscomplex (W).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan Hoekstraat 1 Huisseling gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Buitengebied Oss – 2020	16 april 2020
Parapluplan Geitenhouderijen – 2019	5 maart 2020

Na de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan blijven de geometrische planobjecten en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' voor het overige onveranderd gelden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020”. De bestaande woning is hierin bestemd als ‘Wonen’, waarbij het bestemmingsvlak van de woning is gekoppeld aan het bestemmingsvlak van het bijgebouw welke is gelegen aan de overzijde van de weg. Het moet daarom gezien worden als één bestemmingsvlak. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Een nieuwe woning ter plaatse van het bijgebouw is derhalve niet toegestaan.

De omliggende gronden zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Deze gronden zijn bestemd voor diverse doeleinden waaronder o.a. een agrarisch bedrijf en extensieve dagrecreatie maar ook voor de ontwikkeling, het behoud en het herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden. Bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarvan hier geen sprake is.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Oss” (plangebied rood)

Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding ‘Overige zone - bebouwingsconcentratie’, ‘Overige zone – beperking veehouderij’ en ‘Overige zone – oeverwal’.

De gronden welke gelegen zijn ten oosten van de watergang zijn tevens voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 3’ en ‘overige zone - bebouwingsconcentratie’. De gronden ten westen van de watergang geldt de dubbelbestemming ‘overige zone – stads- en dorpsranden’. Voor een groot deel van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’.

Wijzigingsvoorwaarden
Voor de gronden welke gelegen zijn in de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 3’ is in artikel 38.141 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding in de bestemming ‘Wonen’, dan wel binnen de bestemming ‘Wonen’ een (andere) aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ op te nemen dan wel een bestemmingsvlak ‘Wonen’ te splitsen in meerdere bestemmingsvlakken voor de realisatie van nieuwe woningen met erf en tuin, anders dan als omzetting van uitsluitend bedrijfswoning in een burgerwoning. Hierin wordt beschreven:

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ dan wel binnen de bestemming ‘Wonen’ een (andere) aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’ op te nemen dan wel een bestemmingsvlak ‘Wonen’ te splitsen in meerder bestemmingsvlakken ‘Wonen’, voor de realisering van nieuwe woningen met erf en tuin, anders dan als omzetting van uitsluitend een bedrijfswoning in burgerwoning mits:

a. De wijziging betrekking heeft op gronden binnen de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden - Landschap’, ‘Agrarisch met waarden – Landschap en natuur’, ‘Wonen’ of ‘Bedrijf’;
b. De eventuele voorkomende agrarische of andere (bedrijfs)activiteiten blijvend worden gestaakt;
c. Er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
d. Alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die zijn aangeduid met ‘cultuurhistorische waarden’;
e. Het aantal te realiseren woningen en/of de economische opbrengst van de woningbouw in een redelijke verhouding staat tot de waarde van het te saneren (agrarische) bedrijf en/of een eventuele landschappelijke en/of cultuurhistorische tegenprestatie, daaronder begrepen natuurontwikkeling; hierbij geldt dat de hoogte van deze tegenprestatie per woning minimaal gelijk moet zijn aan de waarde van een ruimte-voor-ruimterecht;
f. Er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Interm Omgevingsverordening Noord-Brabant;
g. Het bestemmingsvlak goed en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast met inheemse beplanting;
h. De inhoud van de woningen niet meer bedraagt dan 750 m³;
i. Voor het overige voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn ingevolge de bestemming ‘Wonen’, met dien verstande dat de daarvoor opgenomen afwijkingen rechtstreeks in de wijziging kunnen worden meegenomen;
j. De toename van het aantal woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid;
k. De stedenbouwkundige/architectonische inpasbaarheid is aangetoond en er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een inrichtingsplan;
l. Is bezien of een ruimte-voor-ruimteontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan (zie toetsing paragraaf 3.2).

Door middel van onderhavig wijzigingsplan worden de huidige bestemmingsvlakken van elkaar gesplitst (verwijderen koppelingsteken) en wordt het huidige bestemmingsvlak met het bijgebouw vergroot tot een oppervlakte van 1.500 m² (huidig circa 435 m²). Hierbij blijft de huidige woning zoals bestaand aanwezig en bestemd behouden, maar wordt de mogelijkheid gecreëerd om op het bestemmingsvlak met het huidige bijgebouw een nieuwe woning te realiseren, welke voldoet aan de woonwensen van initiatiefnemers.
Om de noodzakelijke kwaliteitsverbetering die gepaard gaat met dit initiatief te waarborgen wordt de agrarische bestemming van de compensatiegronden (het boscomplex) gewijzigd in de bestemming ‘Natuur’, daarnaast worden omliggende agrarische percelen voorzien van een landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontwikkeling van het gebied rondom Huisseling is in sterke mate bepaald door de rivier de Maas en de rivieren die hier voorheen stroomden. De rivieren zetten materiaal af (zand, lichte en zware klei). Bij overstromingen is de stroomsnelheid dicht bij de feitelijke rivier hoger dan verder van de rivier vandaan, hierdoor bezinken de grotere deeltjes (zand en lichte klei) dicht bij de rivier en de kleinere deeltjes (zware klei) op grotere afstand van de rivier. Hierdoor ontstonden parallel aan de rivier hoger gelegen rivierklei-/zandgronden, ook bekend als stroomruggen of oeverwallen. Verder van de rivier af ontstonden lager gelegen, zwaardere komgronden.

Huisseling is ontstaan op een dergelijke oeverwal aan een oude nevengeul van de Maas. Huisseling is zowel een dijkdorp als een donkdorp, waarbij de kenmerken van een dijkdorp overheersen. De bebouwde kom van Huisseling is ontstaan als lintbebouwing aan de wegen Woordstraat, Burgemeester Van de Wielstraat, Grotestraat en Hongerveldstraat. Van oudsher was de Hoekstraat een zijtak van de Grotestraat ter hoogte van een watergang (nr. 1042210). De Hoekstraat liep parallel met deze watergang in noordelijke richting en maakte een haakse hoek ter hoogte van het plangebied om daarna weer af te buigen naar de Grotestraat. Het gedeelte van de Hoekstraat dat parallel liep met de watergang was vroeger een rivierarm, tegenwoordig maakt het onderdeel uit van het boscomplex. Derhalve eindigt de huidige Hoekstraat ter plaatse van de huidige woning.



Afbeelding 5 Plangebied omstreeks 1925



Afbeelding 5 Plangebied omstreeks 2000

Geschiedenis woonboerderij en bijgebouw
De kern Huisseling staat bekend om zijn oude boerderijen die het beeld van het dorp bepalen. Van de 45 boerderijen zijn er nog 24 boerderijen in (bijna) originele staat bewaard gebleven. Kenmerkend voor Huisselingse boerderijen zijn de ‘uilengat’ en ‘oogvormige’ raampjes in de achterdeuren. Op de hoek van de Grotestraat met de Hoekstraat stond tot enkele decennia terug de oudste boerderij van Huisseling. Deze is inmiddels gesloopt vanwege de slechte bouwkundige staat.

De betreffende woonboerderij maakt eveneens onderdeel uit van deze rijke geschiedenis. Echter niet als boerderij maar als hofstad (residentie van de vorst). De boerderij stond vroeger bekend als “Hofstad de Gansheuvel”. De oudste datering stamt uit 1477. In 1738 werd de Hofstad beschreven als “op den Gansheuvel” bestaande uit een huis, schuur, erf boomgaard en bouwland.

In 1860 werd het oorspronkelijk karakteristieke bijgebouw verbouwd tot een schuur. Deze schuur werd volgens moderne bouwtechnieken gerenoveerd waardoor de karakteristiek en historie volledig verloren is gegaan. De karakteristiek van de woonboerderij is echter al die jaren behouden gebleven. Ondanks deze rijke geschiedenis zijn de woonboerderij noch het bijgebouw niet aangemerkt als zijnde ‘karakteristiek’ door de gemeente Oss.



Afbeelding 6 Hofstad en boerderij voor 1860



Afbeelding 7 Boerderij en bijgebouw anno 2021 (huidige situatie), bijgebouw duidelijk aangepast

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Hoekstraat, in het buitengebied van Huisseling. De Hoekstraat ligt ten noorden van de bebouwde kom en ten zuiden van de bebouwde kom van Ravenstein. De locatie bestaat thans uit een woning met bijgebouw welke ruimtelijke van elkaar gescheiden worden door de Hoekstraat.

Huisseling ligt ingeklemd tussen de Dorpenweg, de snelweg A50 en de kern van Ravenstein. Huisseling wordt gescheiden van Ravenstein door een bufferzone. Het plangebied is gelegen in deze zogenoemde bufferzone. Deze bufferzone heeft een groen en landelijk karakter.

Het plangebied is gelegen aan de Hoekstraat. De Hoekstraat bestaat thans uit twee delen welke gescheiden worden door de Gansheuvel. Beide delen van de Hoekstraat hebben een landelijk karakter. Het deel van de Hoekstraat waaraan het plangebied is gelegen is doodlopend. Het andere deel van de Hoekstraat ligt ingeklemd tussen de Gansheuvel en de Grotestraat, hieraan is één woning gelegen.



Afbeelding 9 Hoekstraat met zicht op bestaande woning (nr. 1)



Afbeelding 8 Hoekstraat zuidelijke deel

Het plangebied kent een groen karakter. Zowel het perceel waarop het bijgebouw staat als het perceel waarop de bestaande woning is gelegen zijn ruim opgezet en voorzien van groene aanplant. Ten westen van de woning is een boscomplex gelegen, welke in bezit is van de initiatiefnemers. Het behoort daarbij tot het totale ensemble.



Afbeelding 10 Luchtfoto perceel bijgebouw

2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen de kernen Huisseling en Ravenstein. Binnen dit overgangsgebied overheerst het groene karakter door boscomplexen en groen opgezette woonpercelen. De overgang van de kern Ravenstein naar het buitengebied is hard. Direct grenzend aan het weiland, welke deel uit maakt van het plangebied, zijn de tuinen van de woonwijken gelegen.

De bebouwde kom van Huisseling kenmerkt zich door de kleinschaligheid en opmerkelijke opbouw. Het dorp ligt grotendeels op een oude oeverwal aan een oude nevengeul, op een kruispunt van wegen rondom de kerk. De Burgemeester Van de Wielstraat en de Hamstraat liggen parallel aan de oude nevengeul. De Woordstraat ligt er loodrecht op. Deze opbouw is kenmerkend voor een dijkdorp.

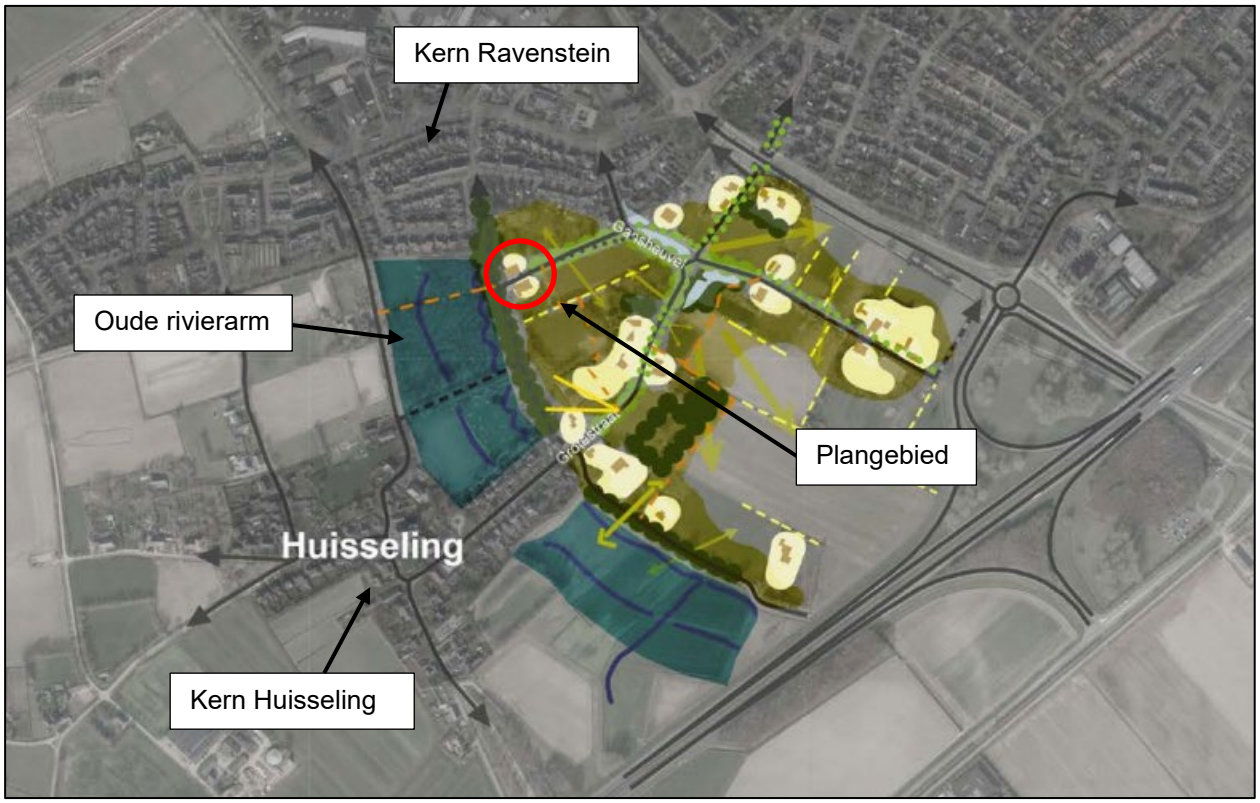
In de huidige situatie is het perceel thans bebouwd met één woning en een bijgebouw op een groot landelijk perceel. De woonboerderij en het bijgebouw liggen aan het einde van de Hoekstraat en worden van elkaar gescheiden door een erf, de doodlopende feitelijke Hoekstraat.



Afbeelding 11 Bestaande situatie (rood woning nr.1, blauw huidig bijgebouw)

De landschappelijke structuren van het buitengebied rondom de bebouwing zijn typerend voor het oeverwallenlandschap. De kleinschalige verkaveling is op het reliëf gebaseerd en naar de oude rivierarm georiënteerd. Veel van de structurele landschappelijke elementen, zoals historische boerderijen en bijgebouwen rondom erven, zijn verdwenen. Het plangebied betreft een dergelijke bebouwing rondom een erf, echter is de woonboerderij en het bijgebouw niet aangeduid als historische element in de omgeving.

Het buitengebied ligt op een oeverwal en wordt van de kern Huisseling gescheiden door een oude rivierarm. De rivierarm loopt niet meer volledig door, door de groei van de kern Ravenstein, maar is nog steeds goed zichtbaar als landschapselement. Deze oude rivierarm maakt nu grotendeels onderdeel uit van een boscomplex waaraan het plangebied grenst.



Afbeelding 12 Omgeving plangebied

2.4 Functionele karakteristiek

Huisseling kent van oorsprong een agrarisch karakter. In de loop der jaren is dit agrarisch karakter volledig ‘verkleurd’ naar wonen. In de kern van Huisseling is slechts nog één agrarisch bedrijf gevestigd, voor de rest bestaat de kern uit woningen.

Het open gebied, de bufferzone, tussen de kern Ravenstein en de kern Huisseling, bestaat overwegend uit burgerwoningen omgeven door agrarische gronden in gebruik als akkers en weilanden. Binnen de bufferzone zijn vrijwel geen agrarische bedrijven meer gevestigd.

2.5 Groen en water

Direct grenzend ten westen van het plangebied stroomt een primaire watergang (nr. 1042200) van het waterschap. Op de watergang is de Keur van het waterschap van toepassing.

Met onderhavig initiatief wordt ter plaatse van het plangebied groen en water toegevoegd. Voor de inpassing van het groen en water is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin zal de uitstraling van de percelen worden gewaarborgd. Voor een nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het uitgangspunt van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van de realisatie van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaand bijgebouw ter plaatse van de Hoekstraat 1 Het reeds bestaande bijgebouw behoord bij de karakteristieke woonboerderij aan de overzijde van de weg. De woonboerderij en het bijgebouw worden van elkaar gescheiden door een erf c.q. de Hoekstraat. De locatie waar de woonboerderij en het bijgebouw zijn gelegen is ruim van opzet en heeft een totaal oppervlakte van circa 2,0 ha.

De woonboerderij kent een rijke geschiedenis en karakteristiek. Deze karakteristiek is al die jaren behouden gebleven en nu nog duidelijk zichtbaar. Van oudsher kende ook het bijgebouw eveneens een rijke karakteristiek en deed deze samen met de woonboerderij dienst als hofstad. In 1860 heeft het bijgebouw een renovatie ondergaan, hierbij zijn de karakteristieke elementen van het bijgebouw verloren gegaan door het toepassen van moderne bouwtechnieken gerenoveerd. Derhalve is de karakteristiek en historie van het bijgebouw helaas volledig verloren is gegaan.

Initiatiefnemers zijn thans woonachtig in de woonboerderij. Met het oog op de toekomst is de woonboerderij te groot geworden en voldoet deze niet meer aan de huidige woonwensen en eisen. Derhalve staat de woonboerderij sinds enkele maanden te koop. Het bijgebouw is echter uitgesloten van deze verkoop. Gezien de unieke locatie te midden van het groen willen initiatiefnemers graag op deze plaats blijven wonen maar dan in een beter passende kleinere woning. Het idee is dan ook ontstaan om een nieuwe kleinere woning te realiseren op het perceel en wel ter plaatse van het bijgebouw. Hierdoor worden de woonmogelijkheden op deze unieke locatie verdubbeld, de woonwensen van initiatiefnemers vervult en komt een unieke ruime eengezinswoning vrij nabij de kern. De nieuwe woning wordt in dezelfde richting als de thans bestaande schuur gerealiseerd. Hierbij blijft de historische context van dit ensemble ook na nieuwbouw behouden.

Gezien de rijke geschiedenis van de bestaande woonboerderij en de omgeving zal de uitstraling en vormgeving van de nieuwe woning aansluiten bij de karakteristiek van de woonboerderij. Hiermee wordt er eenheid en rust gecreëerd op het erf. Door het verder van de weg positioneren van de nieuwe woning hebben beide woningen veel privacy op deze unieke, groene locatie.

Tegenprestatie
Conform het beleid dient er een kwaliteitsverbetering als tegenprestatie voor het oprichten van de nieuwe woning plaats te vinden. De waarde van deze kwaliteitsverbetering dient tenminste de waarde van een Ruimte-voor-Ruimterecht te bedragen. Deze kwaliteitsverbetering kan plaats vinden in de vorm van sanering van bebouwing en/of landschappelijke en/of cultuurhistorische inpassing.

Initiatiefnemers zijn voornemens om het, thans in eigendom zijnde, boscomplex ten westen van de woning, ook als zodanig te bestemmen. Derhalve krijgt het boscomplex de bestemming ‘Natuur’. Het behoud van het boscomplex wordt daarmee planologisch gewaarborgd. Om deze landschappelijke kwaliteitsverbetering planologisch te borgen is er een Landschaps investerings berekening (bijlage 2) gemaakt. Het boscomplex wordt daarmee eigendom van de gemeente en derhalve publiek toegankelijk.

Met het herinrichten van het boscomplex worden de natuurkundige waarden behouden en waar mogelijk versterkt. Het versterken van het boscomplex heeft dan ook een grote meerwaarde voor het behoud en tevens het versterken van de bufferzone waarin het plangebied is gelegen. Daarnaast worden de omliggende agrarische gronden voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing. Voor nadere uitwerking van de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

3.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

De reeds voor wonen bestemde bouwvlakken dienen in het kader van onderhavig initiatief van elkaar gesplitst te worden waardoor op beide bouwvlakken een woning toegestaan is. Daarnaast dient het naastgelegen voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' bestemd perceel te worden gewijzigd in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van natuurontwikkeling. Het perceel zal overgedragen worden aan de gemeente ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.

Het vigerende bestemmingsplan biedt voor zowel het splitsen van de bestemming '"Wonen' alsmede voor het wijzigingen naar de bestemming 'Natuur' een wijzigingsbevoegdheid. Beide wijzigingsbevoegdheden worden hieronder getoetst.

Splitsen van het bouwvlak

In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 38.141 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' in de bestemming 'Wonen', dan wel binnen de bestemming 'Wonen' een (andere) aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op te nemen dan wel een bestemmingsvlak 'Wonen' te splitsen in meerdere bestemmingsvlakken voor de realisatie van nieuwe woningen met erf en tuin, anders dan als omzetting van uitsluitend bedrijfswoning in een burgerwoning. Hierin wordt beschreven:

a. De wijziging betrekking heeft op gronden binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur', 'Wonen' of 'Bedrijf';
b. De eventuele voorkomende agrarische of andere (bedrijfs) activiteiten blijvend worden gestaakt;
c. Er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
d. Alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
e. Het aantal te realiseren woningen en/of de economische opbrengst van de woningbouw in een redelijke verhouding staat tot de waarde van het te saneren (agrarische) bedrijf en/of een eventuele landschappelijke en/of cultuurhistorische tegenprestatie, daaronder begrepen natuurontwikkeling; hierbij geldt dat de hoogte van deze tegenprestatie per woning minimaal gelijk moet zijn aan de waarde van een ruimte-voor-ruimterecht;
f. Er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Interm Omgevingsverordening Noord-Brabant;
g. Het bestemmingsvlak goed en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast met inheemse beplanting;
h. De inhoud van de woningen niet meer bedraagt dan 750 m³;
i. Voor het overige voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn ingevolge de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de daarvoor opgenomen afwijkingen rechtstreeks in de wijziging kunnen worden meegenomen;
j. De toename van het aantal woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid;
k. De stedenbouwkundige/architectonische inpasbaarheid is aangetoond en er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een inrichtingsplan;
l. Is bezien of een ruimte-voor-ruimteontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

In onderstaande motivering wordt getoetst aan deze voorwaarden.

Ad. a. De gronden waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en/of de bestemming 'Wonen'.
Ad. b. In zowel huidige als toekomstige situatie is er geen sprake van agrarische of andere (bedrijfs) activiteiten ter plaatse. Derhalve is deze voorwaarde niet van toepassing.
Ad. c. Er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren ten aanzien van de realisatie van de nieuwe woning. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 5.
Ad. d. Ter plaatse van het plangebied is sprake van één voormalig bedrijfsgebouw, zijnde de schuur waar onderhavige ontwikkeling betrekking op heeft. Dit bijgebouw is niet voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'. In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt dit

bijgebouw gesloopt en wordt ter plaatse een nieuwe woning gerealiseerd. Derhalve wordt er voldaan aan deze voorwaarden.

Ad. e. Als tegenprestatie voor het realiseren van de nieuwe woning wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd welke qua kosten gelijk staat aan de kosten van één Ruimte-voor-Ruimterecht. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

Ad. f. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Interm omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

Ad. g. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning wordt het plangebied voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing met inheemse beplanting. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

Ad. h. Conform de bestemmingsplanregels zal de inhoud van de nieuwe woning maximaal 750 m³ bedragen.

Ad. i. Voor de overige bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels zoals deze van toepassing zijn voor de bestemming ‘Wonen’ conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020”

Ad. j. Conform het gemeentelijk beleid is er in ‘landelijk gebied’ ruimte voor kleinschalige toevoegingen, die een aanvulling vormen op de aanwezige woningvoorraad en aansluiten op de behoefte of herontwikkeling van bestaande bebouwing. Onderhavig initiatief voorziet een het toevoegen van één woning die voorziet in ‘eigen’ woonbehoefte en een aanvulling is op de aanwezige woningvoorraad. Derhalve is het initiatief in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.4.2 en 4.4.3.

Ad. k. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning wordt het perceel voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing met inheemse beplanting. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

Ad. l. Als tegenprestatie voor het realiseren van de nieuwe woning wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd welke qua kosten gelijk staat aan de kosten van een Ruimte-voor-Ruimterecht. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

Derhalve wordt geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

Wijzigen in de bestemming ‘Natuur’
In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 40.18 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische percelen te wijzigingen naar de bestemming ‘Natuur’ voor natuurontwikkeling, mits voldaan wordt aan de voorwaarden:

a. Wijziging vindt niet plaats op gronden binnen de zone ‘overige zone - komgebied’;
b. De belangen van omliggende, al dan niet agrarische, bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast;
c. Er is sprake van vrijwilligheid van de grondeigenaren;
d. Er dient te zijn zeker gesteld dat de inrichting van de nieuwe natuur passend is gelet op de waarden die de betreffende zone beschermt.

In onderstaande motivering wordt getoetst aan deze voorwaarden.

Ad. a. Het plangebied is niet gelegen binnen de zone ‘overige zone - komgebied’. Derhalve kan worden voldaan aan deze voorwaarden.

Ad. b. Alle aangrenzende percelen betreffen ofwel eveneens voor ‘Natuur’ bestemde percelen of tuinen van woningen. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van het betreffende perceel weinig tot geen bedrijven. Derhalve worden met de wijziging van ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ naar de bestemming ‘Natuur’ geen belangen van omliggende, al dan niet agrarische, bedrijven en aangrenzende percelen onevenredig aangetast.

Ad. c. Grondeigenaren zijn in een vroeg stadium in gesprek gegaan met de gemeente over het overdragen van het eigendom van het betreffende perceel. De grondeigenaren hebben samen met de gemeente afspraken gemaakt betreffende de overdacht van het perceel.

Ad. d. In het kader van de totale ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met het opstellen van dit inpassingsplan is zeker gesteld dat de nieuwe natuur passend is gelet op de waarde van de betreffende zone (oeverwal). Voor een nadere uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

Op 1 juli 2018 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

4.1.2 *Grondexploitatiewet*

Tegelijk met de Wet ruimtelijke ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.
Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

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

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

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

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

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

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo inrichten wordt dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat de functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij er teven 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 wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. Zo worden de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland gebruikt. 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. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Er wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Doorwerking plangebied
Gezien de kleinschaligheid van het initiatief, in relatie tot Rijksniveau, zijn geen nationale belangen uit de NOVI in het geding.

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

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

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

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

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

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

4.2.3 *Besluit ruimtelijke ordening en "Ladder voor duurzame verstedelijking"*

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

"*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".*

Doorwerking plangebied
Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief volgt uit de jurisprudentie dat het initiatief niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en dat daarvoor de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is

uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het initiatief voor de realisatie van één woning ruimschoots aan.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied
In dit plan wordt de huidige woonlocatie gesplitst waardoor er twee solitaire bestemmingsvlakken ontstaan en er derhalve een nieuwe woning kan worden opgericht ter plaatse van, het te slopen, bijgebouw. Het oprichten van één nieuwe woning past binnen de visie van Noord-Brabant omdat het, als is het maar op kleine schaal, bijdraagt aan de forse provinciale woningbouwopgave.

4.3.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen ten opzichte van de structuurvisie van 2010 hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. Deze structuurvisie blijft gelden tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De structuurvisie is een schakel tussen de structuurvisies van Rijk en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie geeft helderheid over de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie en de wijze waarop zij haar instrumentarium inzet.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling, waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en de identiteit, aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, uit een multifunctioneel landelijk gebied waar functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering
De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden.

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied en daarbij specifiek in het perspectief gemengd landelijk gebied. Daarnaast is het plangebied aangeduid als zoekgebied verstedelijking. De provincie beschouwt dit gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.



Afbeelding 13 Uitsnede structurenkaart plangebied rood

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige

functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Doorwerking plangebied
Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Met onderhavig initiatief wordt een het mogelijk gemaakt om ter plaatse van een reeds bestaand bijgebouw één nieuwe woning te realiseren. De grond waarop deze woning is beoogd is reeds voorzien van een woonbestemming in relatie met de woning aan de overzijde van de Hoekstraat. Derhalve mag er binnen het plangebied al gewoond worden. Onderhavig initiatief is daarmee in overeenstemming met het de structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.3.3 *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.

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

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

Het plangebied ligt in een gebied dat volgends de Intern omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'landelijk gebied – gemengd landelijk gebied' heeft met de nadere toelichting: 'Verstedelijking afweegbaar'.

In eerste instantie is de relatie van een woning binnen het landelijke gebied niet toegestaan. Echter in gebieden waarbij 'verstedelijking afweegbaar' is het realiseren van een woning onder voorwaarden mogelijk.

In Artikel 3.78 Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties is opgenomen dat:

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit de ontwikkelingsvisie blijkt dat:
   a. De woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;
   b. Er geen sprake is van een aanzet van een stedelijke ontwikkeling;
   c. De nieuwvestiging:
      1. Bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;
      2. Gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot ontwikkeling van de woningen;
      3. Is bezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering;

Lid 2. Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte, bedoeld in artikel 3.80;

Doorwerking plangebied
Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van een woning ter vervanging van het reeds bestaand bijgebouw behorende bij de woning Hoekstraat 1. Conform het vigerende bestemmingsplan is de beoogde locatie aangeduid als ‘overige zone - bebouwingsconcentratie’, derhalve is er sprake van het toevoegen van een woning binnen een bebouwingsconcentratie. Conform het gestelde in artikel 3.80 is wordt er geenszins een aanzet geleverd tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er wordt slecht één woning toegevoegd in het kader van onderhavig initiatief. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en de ontwikkeling van de omgevingskwaliteit, door het toevoegen van een woning op deze locatie wordt leegstand tegen gegaan en wordt een nieuwe woongelegenheid op een unieke locatie geboden. Als tegenprestatie zal het aangrenzende agrarische perceel herbestemd worden naar een natuurbestemming en daarbij zal eveneens landschappelijke inpassing worden gerealiseerd. Deze tegenprestatie heeft ten minste een waarde van één ruimte-voor-ruimterecht, zoals in samenspraak met de gemeente is overlegd. De hoogte van deze tegenprestatie is vastgelegd in een LIR berekening. Voor een nadere toelichting van de LIR berekening wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

In Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap is het volgende opgenomen:
Lid 1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
Lid 2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
   a. Dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
   b. De afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.
Lid 3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:
   a. De op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
   b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
   c. Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
   d. Het wegnemen van verharding;
   e. Het slopen van bebouwing;
   f. De realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
   g. Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Doorwerking plangebied
In artikel 3.9 lid 3 is opgenomen dat een verbetering van de landschappelijke kwaliteit het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van het landschapscultuur kan omvatten. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe woning. Ter

compensatie van de realisatie van de nieuwe woning worden de omliggende agrarisch perceel landschappelijk ingepast en wordt het achterliggende boscomplex, welke in bezit is van initiatiefnemers voorzien van de bestemming ‘Natuur’. Gesteld kan worden dat er een aanzienlijke een kwaliteitsverbetering aan het landschap wordt geleverd.

Artikel 3.43 Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar
In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. Binnen Stedelijke gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naast omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied;

Doorwerking plangebied
In de nabije omgeving is de kern van Huisseling gelegen, het stedelijke gebied. Onderhavig initiatief vindt plaats aan de rand van dit stedelijke gebied. Met het initiatief wordt een ruime woning op een riant perceel toegevoegd aan het buitengebied van Huisseling, een initiatief van deze omvang is niet wenselijk binnen het Stedelijke gebied. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen. De “notitie toepassingsbereik” vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. De notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Deze notitie geeft de minimale benodigde inspanning weer die regionaal is afgesproken.

Op basis van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap is de voorwaarde dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Voorliggend initiatief is op basis van de notitie toepassingsbereik" als een categorie 2 ontwikkeling (wijziging agrarische bestemming met bouwvlak in een woonbestemming) te beschouwen. Dat betekent dat er een landschappelijke inpassing moet worden geleverd. Met de landschappelijke inrichting alsook de stedenbouwkundige inrichting wordt rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en de structuren van het gebied. Het toevoegen van de woonfunctie op deze locatie zorgt voor het terugbrengen van de historische erven van de kern en is een duurzame afronding van de locatie ter plaatse.

Conclusie
Met inachtneming van voorgaande wordt geconcludeerd dat het voorliggende initiatief past binnen de kader van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

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

motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:
- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen;
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid;
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug;
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen;
- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied;
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij
- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers;
- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk;
- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

De bovenstaande doelstellingen worden doorvertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:
- Uiterwaarden;
- Oeverwal;
- Komgebied;
- Dekzandrand;
- Dekzandrug;
- Primair agrarisch gebied.

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

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in de bebouwingsconcentratie ‘Zuidelijke rand Ravenstein - Huisseling’. Dit smalle gebied is gelegen tussen Huisseling en de zuidelijke rand van Ravenstein en scheidt dan ook de kernen Huisseling en Ravenstein van elkaar. In deze bebouwingsconcentratie wordt vooral gewoond, hoewel er nog enkele agrarische bedrijven zijn. Ten zuiden van het gebied loopt de snelweg A50. Door het smalle open gebied loopt de Grotestraat die, voordat de Dorpenweg werd aangelegd, Huisseling en Ravenstein met elkaar verbond. Woningen hebben binnen de bebouwingsconcentratie de overhand.

Het gebied rond de bebouwingsconcentratie ligt op de oeverwal en wordt van het kleine dorpje Huisseling gescheiden door een oude rivierarm. Ook al loopt de rivierarm niet meer helemaal door, de rivierarm is als onderscheidend landschapsdeel nog altijd herkenbaar. De landschappelijke structuren van het gebied rond de bebouwingsconcentratie zijn typerend voor het oeverwallenlandschap. De kleinschalige verkaveling is op het reliëf gebaseerd en naar de oude rivierarm georiënteerd. Enkele historische boerderijen en bijgebouwen liggen rondom erven. Veel hiervan is verdwenen. Veel structurerende landschappelijke elementen zijn verdwenen.

De bebouwingsconcentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:
- Meerdere functies aanwezig;
- Historisch waardevolle bebouwing soms in clusters rondom een erf;
- Landschap rondom Huisseling fungeert als buffer tussen stad en dorp.

De bebouwingsconcentratie kent ook knelpunten:
- Stedenbouwkundige structuur van bebouwing rondom erven staat onder druk of is verdwenen;
- Oude rivierarm niet goed zichtbaar;
- Landschapskenmerken veelal verdwenen;
- Verrommeling door ligging dicht bij stadsuitbreiding.

De visie voor de bebouwingsconcentratie ziet er als volgt uit. Behoud van het open middengebied en het terug brengen van de karakteristieke begroeiingselementen in het overige gebied geven het gebied de oorspronkelijke landschapskarakteristiek terug. De groene bufferzone tussen het dorp Huisseling en de stad Ravenstein heeft een recreatieve waarde voor de inwoners. Enige verrommeling hoeft niet perse een knelpunt te zijn. De bebouwingsconcentratie tussen Huisseling en Ravenstein biedt goede toekomstperspectieven. Het gebied heeft geen agrarisch karakter meer, wat de mogelijkheid tot het vestigen van andere functies versterkt. Deze functiemix kan mogelijk versterkt worden.

Woningbouw is hier onder voorwaarden in zeer beperkte aantallen ruimtelijk voorstelbaar. Verdichten van de bebouwingslinten is bijna overal uitgesloten om het open karakter te behouden. Het stedenbouwkundige principe van boerderijen rondom een erf is afhankelijk van de situering een meerwaarde voor het gebied. Om het karakteristieke oeverwallandschap te versterken is het noodzakelijk de kwaliteit van natuurlijke en landschappelijke elementen te verbeteren. De oude rivierarm biedt kansen voor de ontwikkeling van hoogwaardige, natte natuur.

Doorwerking plangebied
Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van één woning ter vervanging van een reeds bestaande schuur. In de huidige situatie is er sprake van een woning met schuur rondom een erf. Met de realisatie van de nieuwe woning, ter vervanging van de schuur, wordt dan ook het stedenbouwkundige principe ‘wonen rondom een erf’ ter plaatse versterkt. Met de realisatie van slechts één woning, ter vervanging van bestaande bebouwing, is dan ook geen sprake van een verdere verdichting van het bebouwingslint maar enkel een op zichzelf staande ontwikkeling. Het toevoegen van slechts één woning is passend binnen de bebouwingsconcentratie ‘Zuidelijke rand Ravenstein - Huisseling’.

De omliggende gronden worden voorzien van een degelijke landschappelijke inpassing waarmee de landschapskarakteristiek behouden en waar mogelijk versterkt wordt.

4.4.2 *Woonvisie Gemeente 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 de Woonvisie 2013 en plaatst deze in het huidig tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:

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

Doorwerking plangebied

De behoefte van de nieuwe woning welke in onderhavig initiatief mogelijk gemaakt wordt is niet direct af te leiden uit de woningmarktanalyse, maar blijkt wel uit het feit dat initiatiefnemers binnen het plangebied een woning willen realiseren. Gezien de leeftijd van de initiatiefnemers is een kleinere woning, met het oog op de toekomst, een beter passende woning dan de ruime eengezinswoning waar initiatiefnemers nu wonen. Derhalve is er sprake van bouwen naar reële ‘eigen’ behoefte. Hierdoor kunnen initiatiefnemers blijven wonen in Oss en hoeven ze niet uit te wijken naar een andere gemeente om een passende woning te vinden.

Daarbij zorgt de realisatie van de nieuwe woning voor een vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Enerzijds door de nieuwe woning, anderzijds door het vrijkomen van een grote eengezinswoning op een landelijk gelegen locatie, nabij de kern. Derhalve past dit initiatief binnen de Woonvisie Gemeente Oss.

4.4.3 *Portefeuillemanagement ‘Wonen’*

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss sinds 2012 de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, actualisatie 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 geactualiseerd (PFM Wonen, actualisatie december 2019). Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte, ontwikkelingen en de prognoses.

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- Met het portefeuillemanagement wordt het woningbouwprogramma van Oss bepaald, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma wordt afgestemd 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 keuze en prioritering wordt bepaald 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 mee.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van mei 2017 en geeft een bandbreedte voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen

huidige tekorten). De focus ligt op de richting voor de komende 10 jaar periode van de opgave op basis van de hoge prognose. Dit is het kader waarbinnen de woningbouw in dit bestemmingsplan wordt afgewogen.

- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. Deze wordt vertaald 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. 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, Oss als woongemeente versterken.

Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast is 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.

Uitgangspunt is dat wonen geen kernfunctie is voor het buitengebied. Het toevoegen van een enkele woning is opzicht voorstelbaar als dat onderdeel is van andere ontwikkelingen met een duidelijke ruimtelijke-functionele meerwaarde. Bijvoorbeeld sanering van agrarische bedrijvigheid of oplossen van andere belemmeringen.

Het omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen is wat PFM betreft ‘neutraal’ (een bedrijfswoning is ook een woning, de woningvoorraad van Oss verander dus niet). De toevoeging van een enkele burgerwoning is vanuit het beleid voor wonen toelaatbaar indien het onderdeel uitmaakt van een ruimtelijke of maatschappelijke meerwaarde-ontwikkeling in het buitengebied.

Doorwerking plangebied
Het plangebied ligt in het buitengebied van Huisseling. Huisseling valt in de PFM Wonen Oss onder het landelijk gebied. Uitgangspunt bij het toevoegen van een woning is dat deze onderdeel uit maakt van een ruimtelijke of maatschappelijke meerwaarde-ontwikkeling. In het kader van onderhavig initiatief is er sprake van een dergelijke ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde ontwikkeling. Met het wijzigen van het agrarisch perceel naar de bestemming ‘Natuur’ en het daarna overdragen aan de gemeente wordt een openbaar natuurgebied toegevoegd aan de omgeving. Hiermee wordt enerzijds een ruimtelijke meerwaarde gerealiseerd als mede een maatschappelijke meerwaarde. Het initiatief is derhalve passend in de PFM Wonen Oss.

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

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

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

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

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

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

4.4.5 *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.

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.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 *Nota Landschapsbeleid*

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

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

- Uiterwaarden;
- Oeverwal;
- Komgebied;
- Dekzandrand;
- Dekzandrug.

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

Het gebied waarin het plangebied is gelegen wordt aangeduid als ‘Oeverwal’. Het karakter van de oeverwal is kleinschalig en halfopen tot besloten. Het verkavelingspatroon is blokvormig en overwegend regelmatig. De bebouwing is veelal geconcentreerd in de kernen en in bebouwingslinten. De bebouwing, beplantingselementen en het grondgebruik bepalen in dit gebied de maat van de ruimte.

In onderhavig initiatief wordt een nieuwe woning gerealiseerd ter vervanging van een bijgebouw. Het perceel is reeds voorzien van een woonbestemming in relatie tot het bestemmingsvlak aan de overzijde van de Hoekstraat met huisnummer 1. Door het verwijderen van deze relatie ontstaan er twee solitaire bestemmingsvlakken bestemd voor wonen. Daarbij zal het bestemmingsvlak ter plaatse van het bijgebouw worden uitgebreid ten behoeve van de ontwikkeling.

Ter compensatie van deze ontwikkeling zullen de omliggende percelen landschappelijk worden ingepast en zal het achterliggende bosperceel worden voorzien van de bestemming ‘Natuur’. Een nadere uitwerking van deze landschappelijke inpassing wordt beschreven in paragraaf 5.1.2 en 5.1.3.

5.1.2 *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Regeling ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit staat in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. In januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Dit regionale

afsprakenkader is oorspronkelijk bedoeld als uitwerking van regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’ uit de Verordening ruimte. Het afsprakenkader geldt nog steeds.

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

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

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

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

Doorwerking plangebied
Onderhavig initiatief voorziet in het realiseren van een nieuwe woning. Conform de notitie Toepassingsbereik wordt onderhavig initiatief ingeschaald onder een categorie 2 ontwikkeling. Dit houdt in dat de basisinspanning een landschappelijke inpassing betreft.

Conform de wijzigingsvoorwaarden dient er sprake te zijn van een substantiële kwaliteitsverbetering. Er moet een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsen vinden ter hoogte van de waarde van één ruimte-voor-ruimterecht. Hierdoor valt de ontwikkeling onder categorie 3. De uitwerking van deze kwaliteitsverbetering wordt nader toegelicht in 5.1.3.

5.1.3 *Landschappelijke inpassing*

Het landschappelijk inpassingsplan is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen. Deze kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van een landschappelijke inpassing van het perceel waarop de nieuwe woning is beoogd en het achterliggende boscomplex. Het vigerende bestemming van het boscomplex wordt hierbij gewijzigd van ‘Agrarisch met waarden - landschap’ in de bestemming ‘Natuur’. De geldende bestemmingen op de overige gronden blijven ongewijzigd.

Aangezien er sprake is van het omzetten van agrarische gronden naar natuur/openbaar is het noodzakelijk om een Landschaps investerings berekening (LIR) op te stellen. Hierin wordt de waarde van te leveren landschappelijke inpassing en tevens de waardestijging of daling van de gronden berekend na wijziging van de bestemming. Het deel van het perceel waarop de woning is beoogd wordt ingezet als bouwkavel en derhalve buiten beschouwing gelaten in de LIR berekening.

Perceel D 2106
De bestaande bomen aan de noordzijde van het perceel worden behouden. Over het perceel verdeeld worden diverse hoogstamfruitbomen geplaatst. Om het erfgevoel te behouden en tevens te versterken wordt rondom de nieuwe woning én bestaande woning een haag geplaatst. De uitstraling van de voortuin bij de bestaande woning zal doorgezet worden naar de voortuin van de nieuwe woning. De haag die de voortuin omsluit wordt parallel aan de Hoekstraat doorgezet waardoor er een duidelijke scheiding ontstaat tussen de twee solitaire woningen.

Tussen de woningen is een erf gecreëerd. Als onderdeel van dit erf worden aan de achterzijde van beide woningen parkeerplaatsen gerealiseerd. Door het parkeren achter de woningen staan de auto's niet in het zicht. Dit komt de sfeer voor het erf ten goede. De bestaande toegangsweg is gemeentelijk eigendom. Het is dan ook niet de bedoeling dat deze integraal onderdeel wordt van het erf. De verharding van de weg (asfalt) loopt door over het erf.



Afbeelding 14 Landschappelijke inpassing perceel D 2016

Perceel D 378 en 379
Het boscomplex is onderdeel van een oude maasmeander en heeft derhalve een langgerekte gebogen vorm, die hier van zuid naar noord loopt. De noord-zuidrichting zal benadrukt worden door insteken in het bos te realiseren waarmee deze noord-zuidrichting benadrukt wordt en waarmee de bestaande poel vrij

gezet kan worden van een groot deel bos. Ten zuiden van het perceel wordt een oost-west georiënteerd pad gerealiseerd met knotwilgen. Hierdoor wordt er een afwisseling van open en gesloten delen gecreëerd. Het westelijke deel van het boscomplex grenst aan de Burgemeester van de Wielstraat, hier is bestaande laanbeplanting aanwezig. Door ruimte te maken tussen het bos en de laan wordt deze laanbeplanting benadrukt. Aan de oostkant van het boscomplex loopt een bestaand wandelpad tussen de Grotestraat en Kromland, met een aftakking richting de Burgemeester van de Wielstraat. De bestaande waterlopen die hier lopen worden gehandhaafd. Dit gebied blijft bossig om zo een zachte, golvende overgang van de woning naar het bos te behouden.

De percelen D 378 en 379 worden na functiewijziging over gedragen aan de gemeente. De inrichting van deze percelen moet nog worden bepaald. Het landschappelijke inpassingsplan voor de percelen D 378 en 379 is derhalve slechts indicatief.



Afbeelding 15 Landschappelijke inpassing perceel D 378 en 379

LIR berekening
Conform de wijzigingsvoorwaarden dient er een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden ter hoogte van de waarde van één Ruimte-voor-Ruimterecht. Op basis van de LIR berekening bedraagt de totale Landschaps investerings inclusief waardedaling van de gronden € 141.638,=. Derhalve voldoet de landschappelijke inpassing aan de gestelde eisen en waardes.

5.2 Natuur

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

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

5.2.2 *Groen en natuur/biodiversiteit*

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

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

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

Doorwerking plangebied
Als onderdeel van onderhavig initiatief wordt het boscomplex voorzien van de bestemming 'Natuur'. Het boscomplex is thans in eigendom van de initiatiefnemer. Na ontwikkeling van onderhavig initiatief is het boscomplex in eigendom van de Gemeente Oss en derhalve openbaar gebied. De realisatie van het boscomplex draagt bij aan het ontwikkelen van een gemeentelijk natuurnetwerk.

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. Initiatiefnemers hebben reeds een groenstrook van 5 meter aangelegd tussen de bestaande woningen en perceel 2106. Deze groenstrook wordt in het kader van onderhavige ontwikkeling doorgetrokken tot in de hoek van het perceel.

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

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

Programma Aanpak Stikstof (PAS)
Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS 'gesneuveld' is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming. Hoewel er geen directe relatie lag en ligt tussen een bestemmingsplan en de PAS, is het sneuvelen van de PAS ook voor RO en bestemmingsplannen van belang, met name ook door de aandacht voor stikstof. Tot nu toe werd als ondergrens waaronder je geen Natuurvergunning nodig had (0,05 Mol/ha) ook in de RO vaak gebruikt om aan te tonen dat stikstof geen probleem was voor de voorgenomen planontwikkeling.

Flora en fauna
Om het voorkomen van Flora en Fauna aan te tonen ter plaatse van het plangebied ten aanzien van het effect van het slopen van de bedrijfsbebouwing en de bouw van het appartementencomplex te onderzoeken is er een flora en fauna[2] inspectie uitgevoerd.

<u>Vogels het jaarrond beschermde nesten</u>

[2] Flora en Fauna inspectie, BNL Advies (kenmerk: 21122.QFF)

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaats van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus. Naderonderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soort wordt dan ook niet nodig geacht. Nader onderzoek naar boom bewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten (categorie 5)
Het plangebied (de te slopen schuur) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecoloog inschakelen.

Algemene broedvogels
Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de schuur, bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecoloog inschakelen.

Vleermuizen
De voorgenomen ontwikkeling kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten
Overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Natura2000
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Rijntakken, ligt op 11 kilometer afstand van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 11 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een

Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

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

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

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

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

Met onderhavig initiatief wordt het bestaande bestemmingsvlak ‘Wonen’ gesplitst tot twee solitaire bestemmingsvlakken. Derhalve wordt de realisatie van een woning, ter vervanging van het bijgebouw mogelijk gemaakt. Conform de Bsn wordt enkel voor nieuwe situatie is de uitstoot van NO_x bepaald. Uitstoot van NO_x vindt plaats door enerzijds de verwarming van de woningen en anderzijds door het verkeer van en naar de woningen.

Volgens AERIUS Calculator leidt het gebruik van één vrijstaande woning tot een emissie NO_x van 3,0 kg/jaar. Per saldo is er in de toekomstige situatie sprake van twee vrijstaande woningen (de bestaande woning en de beoogde woning). Dit leidt tot een emissie NO_x van 6,0 kg/jaar.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Er is uitgegaan van de functie ‘koop, huis, vrijstaand’ en het gebiedstype ‘rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied’. Op basis van de kencijfers genereert één vrijstaande woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereren de twee woningen dagelijks samen 17,2 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,6 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto’s). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x 0,1 kg/jaar bedraagt.

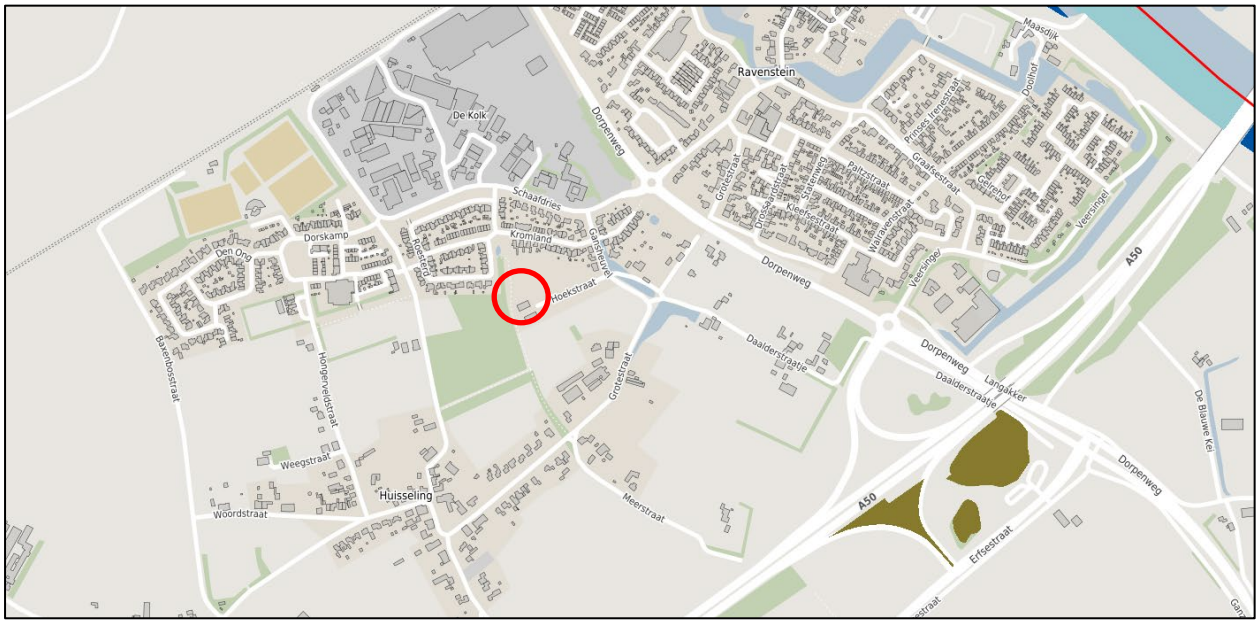
Met onderhavig initiatief is sprake van een toename van 6,2 kg NO_x. De nieuwe situatie is uitgezet tegenover de huidige situatie.

Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator aan dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van

(inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden, zo ook Natuurnetwerk Brabant.



Afbeelding 16 Uitsnede natuurbeheerplan kaart net daarop NNB

In de omgeving van het plangebied is slechts één onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) gelegen. Het dichtbij gelegen onderdeel is gelegen op circa 800 meter ten oosten van het plangebied. Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, dus ook niet van het Natuurnetwerk Nederland.

Daar de nieuwe woning niet wordt opgericht in het NNN vormt het initiatief derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 *Archeologiebeleid*

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

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar ‘archeologiebeleid’ vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied

van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

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

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het bestemmingsplangebied grotendeels een hoge verwachtingswaarde. Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m². Het noordoostelijke deel van het plangebied is volgens de beleidskaart verstoord. Voor dit gebied geldt geen onderzoeksplicht. Hier is dan ook de nieuwe woning voorzien.

Toetsing van de plannen
Gezien de korte doorlooptijd van deze bestemmingsplanprocedure, zijn de plannen als omschreven in deze ruimtelijke onderbouwing nog niet getoetst op een archeologische onderzoeksverplichting. Deze toetsing zal bij de vergunningsprocedure plaats vinden. Op dat moment kan blijken dat er nog een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, of dat de vergunning kan worden verleend zonder nader archeologisch onderzoek. Ook zal op dat moment worden bepaald of aan de vergunning archeologische voorwaarden worden gekoppeld.

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

Om het archeologische traject te borgen is aan het gebied met een hoge verwachtingswaarde een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’ toegekend. Voor het gebied geldt dat bij bodemverstoring groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

5.3.2 *Cultuurhistorie*

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

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid
Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.
Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. 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.

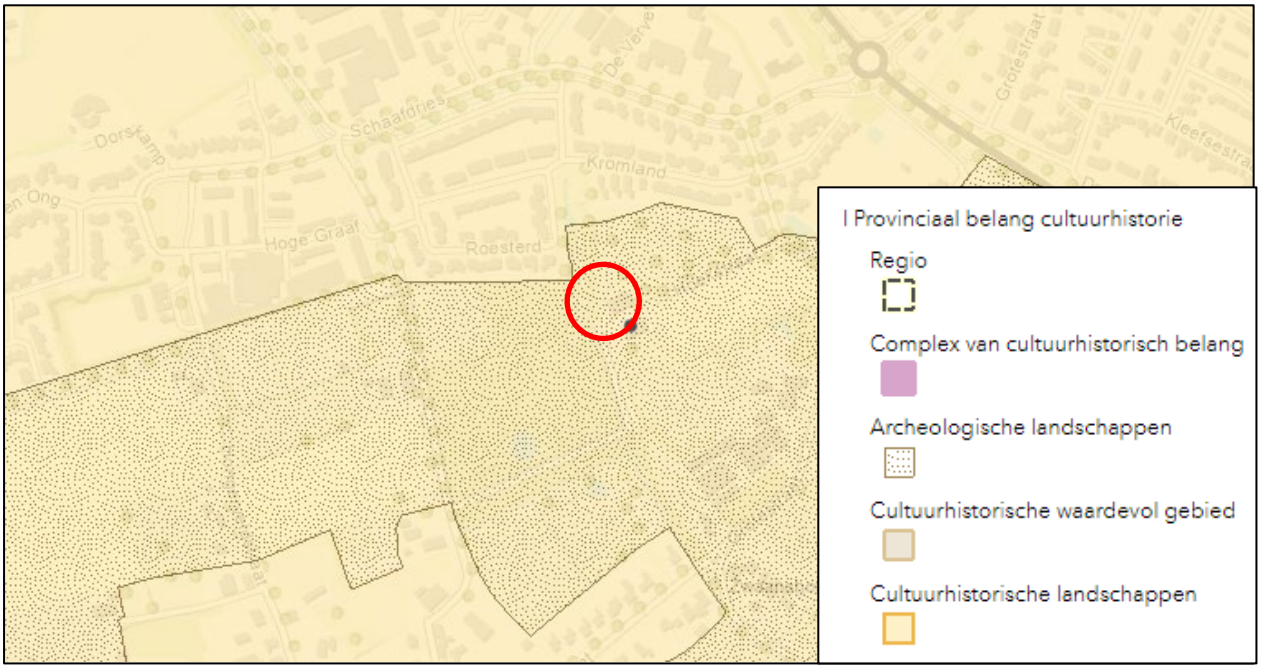
Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Met de onder het kopje ‘archeologie’ genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen 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.

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

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

Onderhavige ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied niet aan. Het initiatief voorziet juist in het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied. De woonboerderij kent van oudsher een rijke geschiedenis. Door de jaren heen is de karakteristiek van de woonboerderij, zoveel mogelijk, behouden gebleven. Het bijgebouw heeft door renovatie helaas de historische karakteristiek verloren. De nieuwe woning, die ter vervanging van het bijgebouw wordt gerealiseerd, zal qua stijl en vorm aansluiten bij de karakteristiek van de woonboerderij. Hierdoor wordt deze cultuurhistorische waarde ter plaatse behouden en versterkt.
Ook zal het boscomplex aan de achterzijde van de woningen een kwaliteitsverbetering ondergaan. Het boscomplex is onderdeel van een oude maasmeander, met de ontwikkeling, wordt dit benadrukt door het terugbrengen van zichtlijnen en de karakteristiek van de oude maasmeander terug te laten komen.

Derhalve is er met onderhavig initiatief sprake van behoud en, waar mogelijk, versterking van de cultuurhistorische waarde ter plaatse.



Afbeelding 17 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 *Verkeer*

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

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Het realiseren van één woning, zoals in onderhavig initiatief, heeft een beperkt effect op het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie. In de huidige situatie is er sprake van één woning. Na het splitsen van het bestemmingsvlak zijn er twee woningen, hierdoor veranderd het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie.

Voor het bepalen van de nieuwe verkeersgeneratie is gebruikt gemaakt van de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parken en verkeersgeneratie’. Er is uitgegaan van de functie ‘Koop, huis, vrijstaand’ en het gebiedstype ‘buitengebied in niet stedelijke gebied’. Op basis van de kencijfers genereert één woning per etmaal minimaal 7,8 verkeersbewegingen en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering geneert de nieuw te realiseren woning dagelijks 8,6 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 4,3 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereerd dus per saldo 2 verkeersbewegingen). De toename aan verkeersbewegingen is een toevoeging op de bestaande situatie, derhalve zijn er dagelijks 17,2 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,6 voertuigen.

Het plangebied is ontsloten via de Hoekstraat. De Hoekstraat betreft een doodlopende straat die uitkomt op de Grotestraat. Conform het Mobiliteitsplan 2020 Oss zal deze weg de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Verkeer: ontsluitingswegen

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats middels het bestaande erf die tussen de bestaande woning en de beoogde woning is gelegen. Het erf is direct gelegen aan de Hoekstraat. Beide woningen worden ontsloten middels het bestaande erf.

Het aantal verkeersbewegingen neemt toe met 8,6 verkeerswegingen (nieuwe situatie 17,2 minus oude situatie 8,6). Deze toename is op een weg als de Hoekstraat, een erftoegangsweg, type II welke geschikt is voor een intensiteit tot 4000 mvt/etmaal, verwaarloosbaar. De ontsluiting voldoet aan de normen van het Mobiliteitsplan 2020 Oss.

5.4.2 *Parkeren*

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota ‘Parkeernormen 2017’ geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. Bij het toevoegen van een woning in het buitengebied dient er te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein. Onderhavig initiatief voorziet in het realiseren van één woning. Conform de Parkeernormen 2017 is het plangebied gelegen in het gebied ‘buitengebied’. Er is uitgegaan van de functie ‘Wonen, koop, vrijstaand’. Op basis van de Parkeernormen 2017 dienen er, voor de te realiseren woning, 3 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein.

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: rijstwateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

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

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

5.5.2 Water in relatie tot de toekomstige situatie

Oppervlaktewater

Nabij het plangebied is een A-watergang gesitueerd. Aan beide zijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is de Keur van toepassing. De Keur stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, in welke vorm dan ook. Het realiseren van obstakels binnen de beschermingszone mag alleen als hiervoor een (water)vergunning is verleend. Een vergunning hiervoor wordt alleen verleend indien het beheer en onderhoud van de watergang niet belemmerd wordt. In de beleidsregel 3 “Werken en objecten in de watergang en beschermingszone” is opgenomen aan welke voorwaarden voldaan moet worden.

Afvalwater

De reeds bestaande woning Hoekstraat 1 loost zijn afvalwater middel een iba op de watergang aan de achterzijde. De beoogde nieuwe woning krijgt eveneens een eigen iba waarmee afvalwater geloosd kan worden op de watergang aan de achterzijde.
In de vervolgprocedure is het van belang dat de beoogde IBA conform de wet en regelgeving vergund kan worden. Deze voorwaarden zijn te raadplegen via het besluit lozing afvalwater huishoudens en regeling lozing afvalwater huishoudens. Bij aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de woning dient de initiatiefnemer aan te tonen dat zij voldoen aan deze voorwaarden.

Hemelwater

Gezien de ligging in het buitengebied dient hemelwater op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Het hemelwater afkomstig van de bestaande woning Hoekstraat 1 wordt op eigen terrein geïnfiltreerd met overloop naar de watergang aan de achterzijde. Het opvangen en infiltreren van hemelwater afkomstig van de nieuwe woning zal op dit infiltratiesysteem worden aangesloten. Het is echter nog niet exact bekend hoe dit aangesloten zal worden. Bij aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de woning dient de initiatiefnemer aan te tonen hoe de nieuwe woningen aangesloten zal worden op het bestaande infiltratiesysteem.

De huidige schuur heeft een oppervlakte van circa 275 m². De exacte maatvoering van de beoogde nieuwe woning is nog niet bekend maar zal nooit meer dan 275 m² bedragen. Derhalve is er geen sprake van een toename aan verhard oppervlakte in het kader van onderhavig initiatief.

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

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

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

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

Watertoets
Voor onderhavig initiatief is de digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit volgt dat het plangebied

buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. De verwachting van Waterschap Aa en Maas is daarom dat er naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan “geen of weinig inhoudelijke opmerkingen” zullen zijn.

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 wijzigingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.7 Milieuaspecten

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

5.7.1 *Bedrijven en milieuzonering*

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

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

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

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

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

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. De nieuwe woning die gerealiseerd wordt kan wel milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van bestaande milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. Binnen een straal van 350 meter rondom het plangebied zijn de volgende milieubelastende functies gelegen:

Bedrijf	**Adres**	**SBI-2008**	**Aan te houden afstanden**	**Afstand tot plangebied**
Akkerbouwbedrijf	Grotestraat 40	011, 012, 013	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter	160 meter
Manege	Burg. van de Wielstraat 11	931	▪ Geur 50 meter ▪ Stof 30 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 0 meter	260 meter
Recreatie	Meerstraat 1	553, 552	▪ Geur 30 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 50 meter	310 meter

			▪ Gevaar	30 meter		
Sporthal	Hoge graaf 13	931	▪ Geur	0 meter	320 meter	
			▪ Stof	0 meter		
			▪ Geluid	50 meter		
			▪ Gevaar	0 meter		

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is géén hindercontour die het plangebied overlapt. Omliggende bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning.

Bedrijventerrein de Kolk
Tevens is binnen een straal van 350 meter een gedeelte van het bedrijventerrein de Kolk gelegen. Voor bedrijventerrein de Kolk geldt het bestemmingsplan “Bedrijventerrein de Kolk – 2013”. Conform dit bestemmingsplan mogen ter plaatse van het bedrijventerrein zich bedrijven vestigen van milieu categorieën 1,2 en 3. Voor functies van milieucategorie 3 (3.1 en 3.2) geldt een grootste richtafstand van 100 meter tot een rustige woonwijk.

Afstand tussen het projectgebied tot de bestemming ‘Bedrijf’ op het bedrijventerrein de Kolk bedraagt ruim 180 meter. Aan de minimale richtafstand van 100 meter wordt dan ook voldaan. De aanwezigheid van het bedrijventerrein heeft geen effect op het woon- en leefklimaat in de beoogde woning. Andersom betekent de nieuwe woning geen belemmering voor de bedrijven op het bedrijventerrein, mede doordat andere (bestaande) woningen reeds dichterbij het bedrijventerrein zijn gelegen.

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.

In dat kader is ter plaatse van het nieuwe woonvlak een verkennend bodemonderzoek[3] verricht.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn behoudens de asbestverdachte materialen op/direct nabij de loods geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde en uitgegraven bodemmateriaal zijn zintuiglijk rondom de loods bijmengingen met baksteen, puin, hout, glas en beton waargenomen. Vermoedelijk betreffen dit restanten van een voormalige loods/schuur op de onderzoekslocatie.

<u>Asbest</u>
In de grove fractie (>20 mm) van het uitkomende bodemmateriaal is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In het geanalyseerde mengmonster van de fijne fractie (druipzone rondom loods) is een licht verhoogde concentratie van 14,2 mg/kg d.s. aangetoond. De verhoogde asbestconcentratie ligt ruim beneden de helft van de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. waardoor er geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader asbest in bodem onderzoek. Het wordt geadviseerd om opgeslagen plaatmaterialen op en direct nabij de loods conform de geldende regelgeving te verwijderen van de locatie om zo het risico op een toekomstige bodemverontreiniging weg te nemen.

[3] Verkennend bodemonderzoek, Aeres milieu (d.d. 17 augustus 2021, kenmerk: AM21225)

Asbestverontreinigingen komen heterogeen verspreid voor in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Geadviseerd wordt daarom, bijvoorbeeld bij grondwerkzaamheden, alert te blijven op de aanwezigheid van (plaatselijke) asbestverontreinigingen.

Bodem
Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, lood, zink en/of koper en PAK. In de bovengrond zijn geen bestrijdingsmiddelen aangetoond. De ondergrond is licht verhoogd met cadmium en zink. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en xylenen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (bouw woning). Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en tijdelijk handelingskader PFAS van toepassing.
Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Voor vaststelling van het wijzigingsplan is de bodem voldoende onderzocht. Echter, alvorens tot de daadwerkelijke bouw van de woning ter plaatse van het noordelijke bestemmingsplan Wonen kan worden overgegaan, is er nog wel aanvullende bodeminformatie nodig. Concreet gaat het om aanvullend verkennend onderzoek ter plaatse van de te slopen schuur en een aanvulling op het asbestonderzoek rondom deze schuur. Tevens dient het omliggende gebied buiten het bouwvlak aanvullend te worden onderzocht op OCB's. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt dit geborgd.

5.7.3 *Externe veiligheid*

Rijkskader
Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

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

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

Met onderhavig initiatief wordt een nieuwe woning opgericht, ter vervanging van een bestaand bijgebouw. Derhalve is er sprake van het oprichten van een nieuw kwetsbaar object. Dit betekend dat er zeer zorgvuldig gekeken moet worden naar eventuele externe veiligheidsbronnen nabij de nieuw te realiseren woning.

Inventarisatie risicobronnen
Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van deze risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven gelegen. Wel is er op een afstand van 560 meter tot het plangebied een spoorweg (tracé ’s Hertogenbosch – Nijmegen) gelegen. Tevens bevindt zich op een afstand van 700 meter tot het plangebied de A50, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

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

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

het groepsrisico niet significant zal toenemen.

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

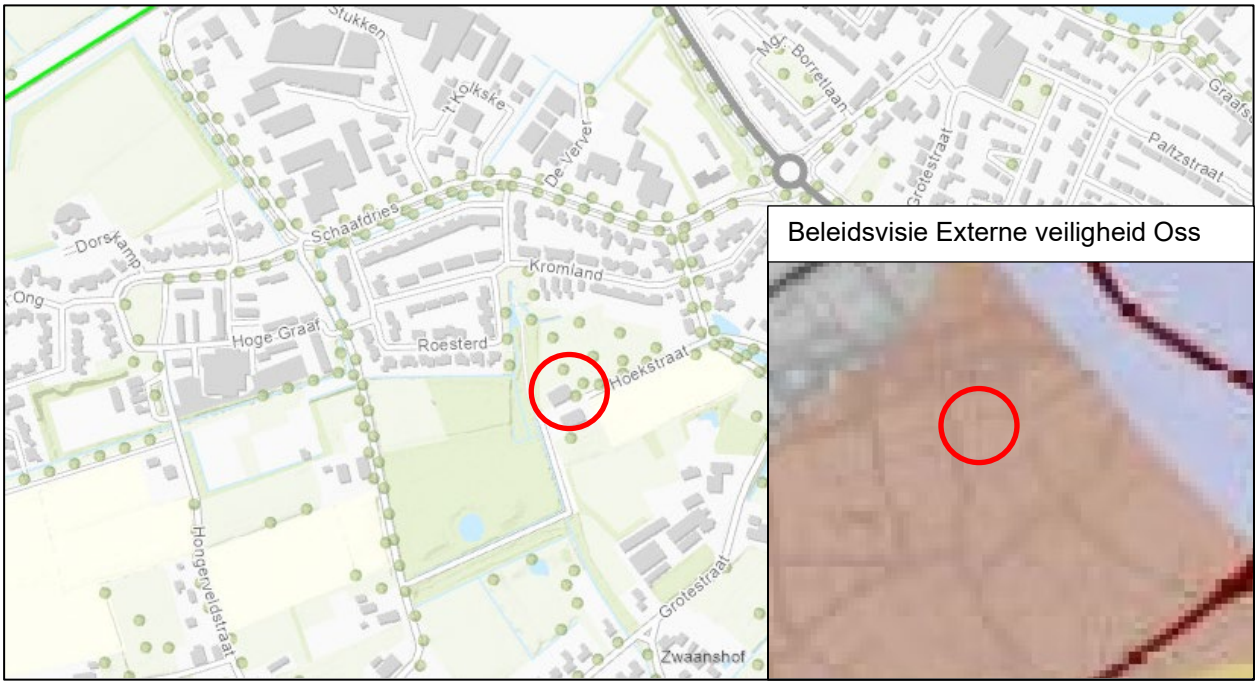
De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende risico is, biedt ‘schuilen’ de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar

zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

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

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



Afbeelding 18 Uitsnede risicokaart en beleidsvisie Externe veiligheid Oss (plangebied rood omcirkeld)

5.7.4 *Geurhinder: agrarisch*

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

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

- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken;

- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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

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

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

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

Woningen worden aangemerkt als zijnde geurgevoelig object, in de woning dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting
Het grondgebied van de gemeente is opgedeeld in diverse gebieden en per gebied hanteert de gemeente een eigen geurnorm. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de geurnormenkaart ligt het plangebied in een extensiveringsgebied en geldt derhalve een geurnorm van 8,0 Ou/m³.
De nieuwe woning zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving (straal van 500 meter rondom het plangebied) is sprake ven een locatie waar een vergunning verleend is voor het houden van dieren:

	Type veehouderij	**Locatie**	**Vergunde geuremissie**	**Afstand tot plangebied**
1.	Melkvee, schapen en paardenhouderij	Daalderstraatje 4	78	500 meter

De geurbelasting kan uitsluitend berekend worden van een veehouderij waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden. Paarden en melkvee zijn dieren zonder geuremissiefactor. Voor bedrijven waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden geldt een vaste afstand van 100 meter tussen de bedrijven en geur gevoelige objecten. De Wgv stelt dat afwijking van deze afstand mogelijk is tot

respectievelijk minimaal 50 meter. De gemeente Oss heeft daarom de vaste afstand verkleind van 100 naar 50 meter.

De veehouderij locatie Daalderstraatje 4 betreft een melkvee, paarden en schapenhouderij. Derhalve geldt voor de paarden en het melkvee een vaste afstand van 50 meter tussen de veehouderij en het plangebied. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan voor wat betreft het aspect geur.

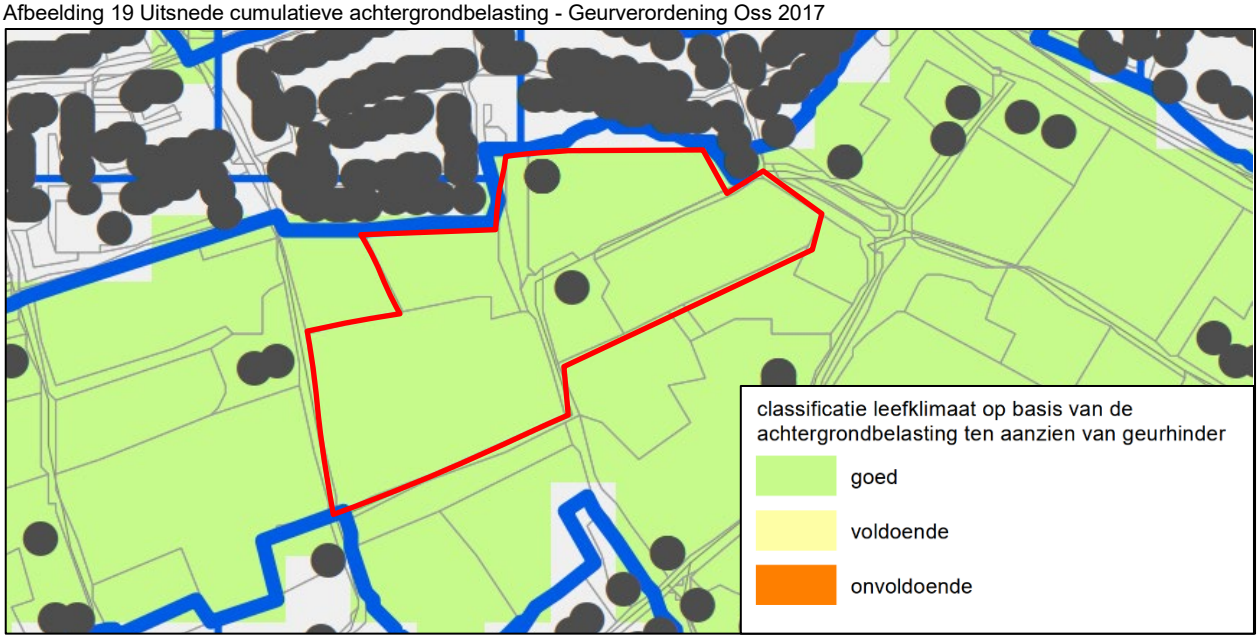
Daarnaast dient er voor het houden van de schapen, ondanks het ruimschoots voldoen aan de richtafstand voor de paarden en melkvee, een geurbelasting berekend te worden. Het effect van de vergunde geuremissie van deze schapenhouderijen op het plangebied is door middel van het programma V-Stacks Vergunning berekend (worst-case benadering waarbij de vergunde geuremissie op de meest nabij het plangebied gelegen hoek van het bouwvlak wordt geëmitteerd).
In de navolgende tabel is de voorgrond belasting, afkomstig van de veehouderij Daalderstraatje 4, op de hoekpunten van het plangebied weergegeven.

Hoek	X-coördinaat	Y-coördinaat	Daalderstraatje 4 (Ou/m³)
1	172658	422520	0,0
2	172682	422531	0,0
3	172689	422518	0,0
4	172660	422505	0,0

De hoogte voorgrondbelasting bedraagt 0,0 Ou/m³. Op basis van de gemeentelijke geurverordening is ter plaatste een maximale geurbelasting toegestaan van 8,0 Ou/m³. Dit betekend dat binnen het plangebied wordt voldaan aan de geurnorm. Gesteld kan worden dat de veehouderij Daalderstraatje 4 geen nadelig effect heeft op het woon- en leefklimaat van het plangebied wat betreft voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting
Op de kaart behorende bij de Agrarische geurverordening Oss 2017 wordt de indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied behoord met ‘Goed’ (3,1 – 7,4 Ou/m³). voor de achtergrondbelasting gelden geen vastgestelde wettelijke normen. Uit de gemeentelijke geurverordening blijkt echter bij de beoordeling ‘goed’ sprake is van een goed woon- en leefklimaat zonder dat er overlast is van geurhinder van veehouderijen.

Afbeelding 19 Uitsnede cumulatieve achtergrondbelasting - Geurverordening Oss 2017



5.7.5 *Geur: industrieel*

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

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

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een industrieterrein. Wel is er, op een afstand van 180 meter bedrijventerrein de Kolk gelegen. De bedrijven, gelegen op het bedrijventerrein, binnen een contour van 350 meter zijn beschreven in paragraaf 5.7.1. Aan alle richtafstanden wordt voldaan. Derhalve is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect industriële geur.

5.7.6 *Luchtkwaliteit*

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

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (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 blootgestelde 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.

Heersende luchtkwaliteit
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door de RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt in het plangebied de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse 9,1 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM_{10}) 15,6 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 18,6 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.
Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende waardoor binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op de luchtkwaliteit
Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die ‘Niet in betekende mate’ (NIBM) en ‘In betekende mate’ (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM_{10} of NO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd (oftewel meer dan 1,20 µg/m³ bijdraagt) draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden.

Met onderhavig plan wordt slechts per saldo één woning toegevoegd. Met het plan wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven. Het realiseren van de woning draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

5.7.7 *Straling*

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

Doorwerking plangebied

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

5.7.8 *Weg-, spoor- en industrielawaai*

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

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

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

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

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

Gemeentelijk kader

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

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

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

Doorwerking plangebied
Een woning wordt aangeduid als een geluidsgevoelig object. In de woning moet aangetoond worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Blijkens de gemeentelijke geluidsnota is het plangebied aangeduid als ‘Landelijk gebied met hoge geluidsdruk’. Dit gebied wordt getypeerd als landelijk gebied met agrarische activiteiten, gelegen in de nabijheid van een drukke verkeersweg, spoor of bedrijventerrein waardoor er een hogere geluidsbelasting aanwezig is. In dit gebied is een hogere grenswaarde mogelijk om ontwikkelingen toch mogelijk te maken. De maximale ontheffingswaarde voor onderhavige initiatief betreft 60 dB(A).

In dat kader is ter plaatse in het nieuwe woonvlak een akoestische onderzoek[4] verricht. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt geconcludeerd dat een hogere waarde niet benodigd is omdat de berekende geluidsniveaus onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 41 dB aan de westzijde van het plangebied. De vereiste karakteristiek geluidwering $G_{a;k}$ bedraag dan maximaal 20 dB. Derhalve is een nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels niet benodigd.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als ‘Zeer goed’. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning wordt als acceptabel aangemerkt. Derhalve kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidsbelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

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.

[4] Akoestische onderzoek, de Roever (kenmerk: 20210785.v01)

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.

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

- De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Elleboogstraat 1 in Deursen-Dennenberg. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM_{10}: 145 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 67 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 750 meter.
- De dichtstbijzijnde pluimveehouderij (leghennen) is gelegen aan de Rijt 12 in Deursen-Dennenberg. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM_{10}: 19 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 35 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 1,2 km.

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

2. Emissies

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

Onderhavig plan voorziet in het realiseren van een nieuwe woning. Het realiseren van een nieuwe woning leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

3a. Wettelijke uitgangspunten

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

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

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten

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

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

4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

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

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

5. Veehouderijen

5a. Geitenbedrijven

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

Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn twee geitenhouderij gelegen. Een geitenhouderij aan de Dorpenweg 27, op een afstand van 1,4 kilometer van het plangebied en een geitenhouderij aan de Beemdenweg 4, op een afstand van 1,7 kilometer van het plangebied.

De geitenhouderij aan de Dorpenweg is gelegen ten zuiden van het plangebied. Tussen het plangebied en de geitenhouderij is de kern van Ravenstein gelegen. Derhalve is er geen sprake van belemmering voor onderhavig initiatief op basis van de geitenhouderij.

De geitenhouderij aan de Beemdenweg is gelegen ten zuidwesten van het plangebied. Tussen het plangebied en de geitenhouderij is de kern van Huisseling gelegen. Derhalve is er geen sprake van belemmering voor onderhavig initiatief op basis van de geitenhouderij.

5b. Pluimveebedrijven

Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Zoals uit stap 1 blijkt is de dichtstbijzijnde pluimveehouderij gelegen op 1,2 kilometer. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen 1 kilometer van het plangebied.
Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

5c. Overige veehouderijen

Indien een overige veehouderij op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom is het advies om een aanvullend risicobeoordeling uit te voeren.
Onderhavig initiatief heeft betrekking op het buitengebied van de kern Huisseling. Derhalve is het aspect overige veehouderijen binnen 250 meter van de bebouwde kom niet aan de orde voor het initiatief.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking

Bij een veehouderij kan mestbewerking als nevenactiviteit bij het houden van de dieren aan de orde zijn. Maar het kan ook een op zichzelf staande activiteit betreffen, waar mest van meerdere veehouderijen wordt bewerkt.
Er is in de nabijheid van het plangebied geen mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf aanwezig.

7. Ongerustheid bij omwonenden

Indien er rond een veehouderij veel ongerustheid bestaat over het aspect volksgezondheid (gerelateerd aan de betreffende veehouderij of meerdere veehouderijen in de omgeving), dan is een advies vanuit de GGD wenselijk.
Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

5.7.10 *Spuitzones*

In een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met spuitzones ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Hoewel er voor het gebruik en de introductie van gewasbeschermingsmiddelen diverse wetten, besluiten en regels van toepassing zijn, zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt en nabijgelegen functies, waaronder woningen.

In de praktijk is een vuistregel ontstaan die aangeeft dat er ten minste een afstand van 50 meter tussen een boomkwekerij en de te realiseren nieuwe gevoelige functie moet worden gehanteerd. De afstand van 50 meter rondom boomgaarden is een indicatieve afstand. Op basis van specifieke omstandigheden kan gemotiveerd van deze 50 meter worden afgeweken De afstand tot een boomkwekerij wordt bepaald door de driftblootstelling aan de gewasbeschermingsmiddelen. Deze driftblootstelling is afhankelijk van de toxiciteit van de gewasbeschermingsmiddelen, de toegepaste technieken, kale of volle bladsituatie van de (fruit)bomen, een (gedeeltelijke) windhaag rondom het perceel en de overheersende windrichting.

In dit geval betreft het perceel waarop de woning is beoogd een agrarisch perceel (D 2016). Het perceel waar de bestaande woning is gelegen betreft ook een agrarisch perceel (D 957). Beide percelen zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap'.

Perceel 2106 is momenteel niet in gebruik als boomgaard. Het perceel wordt aan drie zijdes ingekaderd door een windhaag. Het perceel ligt direct aangrenzend aan het beoogde bouwvlak voor de nieuwe woning.

Voor dit perceel dient gekeken te worden naar de effecten van eventuele te gebruiken gewasbeschermingsmiddelen op de te realiseren woning.

Perceel 957 is momenteel niet in gebruik als boomgaard. Het perceel wordt aan vier zijdes ingekaderd door een windhaag. Het perceel ligt op een afstand van 8,5 meter van het beoogde bouwvlak voor de nieuwe woning. Voor dit perceel dient gekeken te worden naar de effecten van eventuele te gebruiken gewasbeschermingsmiddelen op de te realiseren woning.



Afbeelding 20 Beoogde bouwvlak t.o.v. landbouwperceel

Zoals hierboven reeds aangegeven is de in praktijk gegroeide vuistregel van 50 meter indicatief. Dat betekent dat er onder omstandigheden gemotiveerd van kan worden afgeweken en er toch sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omdat elk geval anders is, dient dit per ruimtelijk initiatief te worden onderzocht en afgewogen. Dat is maatwerk. Uit onderzoek en jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State komen de volgende aandachtspunten naar voren:

1. Wat wordt planologisch mogelijk gemaakt en wat zijn de geldende bestemming(en);
2. Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;
3. Wat is de overheersende windrichting.

Ad. 1. De voor het plangebied geldende bestemmingen zijn ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ en ‘Wonen’. De bestemming ‘Wonen’ staat nu in relatie met het bestemmingsvlak aan de overzijde van de Hoekstraat. Deze relatie wordt verwijderd waardoor er twee solitaire bestemmingsvlakken ontstaan. Daarbij wordt het bestemmingsvlak vergroot ten behoeve van de nieuwe woning. De bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ wordt op het overige deel van het perceel behouden.

Zoals reeds aangegeven zijn de agrarische percelen plangebied bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Landschap’. De voor ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- Agrarisch bedrijf;
- Wonen;
- Extensieve dagrecreatie.

Bij het bepalen van een verantwoorde afstand tussen woningen en agrarische percelen waarop agrarische bedrijvigheid in planologisch opzicht is toegestaan, dient te worden gekeken naar wat het bestemmingsplan in juridische zin toelaat. De percelen zijn beide momenteel in gebruik als

grasland met enkele verspreid geplaatste bomen. Op grond van het bestemmingsplan is het direct toegestaan om een boomgaard op het perceel te realiseren.

Ad. 2. Er wordt uitgegaan van de stof Captan, aangezien deze stof in de fruitteelt het meest toxisch is en daarom de grootste afstand tot een gevoelige functie aangehouden dient te worden. Van belang is tevens wanneer deze middelen gebruikt mogen worden: gedurende het hele jaar of gedurende een seizoen, dus zowel op volblad als op kale bomen. De stof Captan mag gedurende het gehele jaar worden gebruikt, dus zwel op kale bomen als bomen met blad.

Ad. 3. In verband met de mogelijke verwaaiing van spuitvloeistof is de overheersende windrichting tevens van belang. De meest voorkomende windrichting in Nederland is de wind uit zuidwestelijke richting.

Benodigde spuitzone
Door Plan Research International (verder PRI) in Wageningen wordt al jaren wetenschappelijk onderzoek gedaan naar drift bij gewasbespuitingen. Over de blootstelling van omwonende en omstander door toepassing van pesticiden in de agrarische sector, zijn diverse onderzoeksrapporten gepubliceerd. In het onderzoeksrapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaardbespuitingen', J.C. van der Zande en M. Wenneker, maart 2015 zijn van verschillende situaties de veiligheidsafstanden voor de stof Captan berekend. Voor onderhavig initiatief zijn de volgende situaties relevant:

Nummer	**Praktijksituatie**
5	Geen sloot om de boomgaard
6	Geen sloot om de boomgaard en er staat een windhaag op de perceelsgrens
7	Geen sloot om de boomgaard en er staat een dubbele windhaag op de perceelsgrens
8	Geen sloot om de boomgaard en er staat een wintergroene windhaag op de perceelsgrens
9	Een sloot om de boomgaard
10	Een sloot om de boomgaard en er staat een windhaag op de perceelsgrens
11	Een sloot om de boomgaard en er staat een dubbele windhaag op de perceelsgrens
12	Een sloot om de boomgaard en er staat een wintergroene windhaag op de perceelsgrens

Praktijksituaties met betrekking tot driftreducerende maatregelen en een drift reducerende spuittechniek van 75% gebruikt bij PRI onderzoeken

De bijbehorende spuitzones zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Praktijk situatie	Teeltvrije zone [m]	Spuittechniek	Windhaag	0-3 m		3-6 m	
Kale boom	Volblad	Kale boom	Volblad				
1	3	Standaard	Nee	35	30	35	30
2	3	Standaard	Ja	25	5	25	10
3	3	Standaard	Twee	15	5*	15	5*
4	3	Standaard	Groen	15	5	15	5
5	**3**	**DRT75**	**Nee**	**30**	**20**	**25**	**15**
6	**3**	**DRT75**	**Ja**	**20**	**5**	**15**	**5**
7	**3**	**DRT75**	**Twee**	**5***	**5***	**5***	**5***
8	**3**	**DRT75**	**Groen**	**5**	**5**	**5**	**5**
9	**3**	**DRT90**	**Nee**	**25**	**15**	**15**	**10**
10	**3**	**DRT90**	**Ja**	**15**	**5**	**5**	**5**
11	**3**	**DRT90**	**Twee**	**5***	**5***	**5***	**5***
12	**3**	**DRT90**	**Groen**	**5**	**5**	**5**	**5**

* Een dubbele windhaag of houtwal heeft ook ruimte nodig, 5 m wil zeggen direct achter haag is geen overschrijding

Benodigde afstand vanaf de laatste bomenrij (m) om in de kale boom en in de volblad situatie voor de stof Captan geen overschrijding van het dermate blootstellingseindpunt (AEL) te krijgen op de hoogten van 0-3 m en 3-6 m in de lucht

Beoordeling
Op basis van de bovenstaande tabellen kan geconcludeerd worden dat de plaatselijke situatie voor perceel 2016 het beste overeenkomst met praktijksituatie 6. Voor praktijksituatie 6 geldt een relevante luchtlaag tussen 0 en 3 meter en een aan te houden afstand tot driftgevoelige bestemming van ten minste 20 meter.

Voor perceel 957 kan geconcludeerd worden dat de plaatselijke situatie het beste overeenkomt met praktijksituatie 10. Voor praktijksituatie 10 geldt voor de relevante luchtlaag tussen 0 en 3 meter, een aan te houden afstand tot voor driftgevoelige bestemmingen van ten minste 15 meter.

Voor beide percelen kan dus niet zonder meer voldaan worden aan het afstandscriterium.

Bij uitspraak van 20 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3524) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in hoeverre rekening moet houden met de maximale gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht op agrarische percelen. Ook in dit geval sloot het vigerende bestemmingsplan ter plaatse de teelt van gewassen waarbij bestrijdingsmiddelen mochten worden gebruikt, niet uit. De vraag was nu, of de raad met die mogelijkheid rekening had moeten houden bij de vaststelling van het plan, dat woningbouw mogelijk maakte. De Afdeling nam daartoe in aanmerking, dat geen enkel concreet voornemen kenbaar was gemaakt om het huidige agrarische gebruik te wijzigen. Bovendien had appellant ook niet gesteld dat wijziging van het gebruik binnen de planperiode voorzienbaar was. De Afdeling kwam tot de conclusie dat verandering van het bestaande agrarische gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk is, dat de raad in redelijkheid geen rekening had hoeven te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden.

Uit deze uitspraak volgt dus – kortgezegd – dat voor het antwoord op de vraag of rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat het gebruik van de agrarische gronden wordt gewijzigd naar boomteelt, bezien moet worden of deze wijziging binnen de planperiode voorzienbaar is. Indien deze wijziging zodanig onwaarschijnlijk is, behoeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt, geen rekening te houden met spuitzones.

Het agrarische perceel direct aangrenzend aan de woning is al lange tijd niet meer in gebruik geweest voor agrarische activiteiten. Deze grond is in eigendom van de initiatiefnemers, en dus de bewoners van de nieuwe woning. Ten aanzien van het agrarische perceel behorende bij de bestaande woning geldt dat deze al lange tijd is gebruik voor agrarische activiteiten, maar niet voor boomteelt. In alle redelijkheid zijn derhalve op beide percelen geen wijzigingen van het agrarisch gebruik richting boom- en/of fruitteelt te verwachten.

Ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering teler
Er zijn geen regels voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nabij woningen of andere voor driftgevoelige bestemmingen. Evenmin zijn er regels die toezien op bescherming van omstanders, recreanten of omwonenden. Eventuele klachten kunnen daarom niet leiden tot het aanpassen van de bedrijfsvoering van de teler. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen belemmeringen vanuit wet- en regelgeving voor de eigenaar en/of gebruiker van het aangrenzende agrarisch perceel tot gevolg

5.7.11 *Milieueffectenrapportage (M.e.r)*

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding va het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen

die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectenrapportage moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

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

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

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

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

De beoogde ontwikkeling komt in lijst C van de bijlage van het besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (9 en 11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen:
- D9: *“een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan”*
- D11.2: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.*

De voorgenomen ontwikkeling ligt voor beide onderdelen ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk:
- D9: *“een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw, of vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer”.*
- D11.2: *“een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer. ”*

Omdat het initiatief bij beide onderdelen onder de drempelwaarde valt zoals aangegeven in het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van onderhavig initiatief.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het project heeft betrekking op het realiseren van één woning ter plaatse van de reeds bestaande schuur. Deze schuur betreft een bijgebouw behorende bij de woning Hoekstraat 1. Het voornemen bestaat om de bestaande schuur te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe woning te realiseren. Om het initiatief mogelijk te maken dient het reeds bestaande bouwvlak te worden gesplitst waardoor de bouw van de nieuwe woning mogelijk wordt. Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor stedelijke ontwikkelingsprojecten.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee, behoudens (regulier) huishoudelijk afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de (tijdelijke) afvalstoffen die ontstaan door de sloop en bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
Verontreiniging en hinder	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

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

Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Schuur/tuin behorende bij woning Hoekstraat 1
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: ▪ gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) ▪ gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

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

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

Criteria	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee

EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

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

Conclusie milieueffectenrapportage

a. Onderhavige ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
b. De activiteit valt wel onder categorie D9 en D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarden worden niet overschreden;
c. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER niet zinvol is.

Hoofdstuk 6 Toelichting op het wijzigingsplan

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 in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In het bestemmingsplan “Buitengebied Oss -2020” is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In het bestemmingsplan is in artikel 38.141 opgenomen waaraan het wijzigingsplan voor dit plangebied moet voldoen. Voor de opzet van de regels wordt verwezen naar de regels behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020”.

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: Verhouding van wijzigingsplan “Hoekstraat 1 Huisseling” tot het bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020”

Hoofdstuk 2: Aanpassing van de regels

Artikel 3: Bevat de voorwaardelijke verplichting inzake aanvullend bodemonderzoek zoals volgt uit de plantoelichting evenals de borging van de landschappelijke inpassing van de te ontwikkelen locatie. Verder is vastgelegd dat de nieuwe woning alleen mag worden opgericht nadat de ten tijde van de planvaststelling bestaande schuur wordt gesloopt.

Hoofdstuk 3: Bevat de overgangs- en slotregel.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan 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 initiatiefnemers. De verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

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

Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben een gesprek[5] gevoerd met de omwonenden over het realiseren van een nieuwe woning ter plaatse van de reeds bestaande schuur. De omwonenden geven aan op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben te hebben tegen de nieuw te realiseren woning en hebben begrip voor het initiatief.

Tevens is er in 2015 door de gemeente een brief[6] verzonden naar de alle bewoners van de Gansheuvel en Kromland met betrekking tot de toenmalige ontwikkeling. Deze ontwikkeling betrof het realiseren van 4 levensloopbestendige woningen in de reeds bestaande schuur en het opnieuw inrichten van de tuin. Onderhavige ontwikkeling is overwegend gelijk aan het plan van 2015, echter wordt er nu 1 woning opgericht ter plaatse van de bestaande schuur in plaats van 4 woningen. Naar aanleiding van deze brief zijn geen bezwaren ingediend, derhalve is het aannemelijk dat overige omwonenden op de hoogte zijn van mogelijke ontwikkelingen op dit perceel.

8.2 Vooroverleg

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

8.2.1 Provincie Noord-Brabant

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

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept-ontwerpplan door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft hierop gereageerd dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

8.2.2 Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft de drie onderstaande opmerkingen gemaakt over het plan. Naar aanleiding van deze opmerkingen is de plantoelichting hiervoor aangepast:

Afvalwater

In de vervolgprocedure is het van belang dat de beoogde IBA conform de wet en regelgeving vergund kan worden. Deze voorwaarden zijn te raadplegen via het besluit lozing afvalwater huishoudens en regeling lozing afvalwater huishoudens (zie: overheid.nl). Graag het verzoek om deze formulering te integreren in de waterparagraaf.

---

[5] Omgevingsdialoogverslag (d.d. 18 augustus 2021)
[6] Brief ontwikkeling (d.d. 5 februari 2015, kenmerk: PVTH/SROL G 138560)

Hemelwater
Er ontbreekt een beschrijving van het toename verhard oppervlak. Er wordt overigens gerefereerd naar een infiltratiesysteem, maar deze wordt nergens toegelicht. Dit aspect kan op basis van deze onderbouwing niet volwaardig worden beoordeeld. Graag zien wij deze uitwerking tegemoet komen.

Oppervlaktewater
Nabij het plangebied is een A-watergang gesitueerd. Aan beide zijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is onze Keur van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, in welke vorm dan ook. Het realiseren van obstakels binnen de beschermingszone mag alleen als hiervoor door ons een (water)vergunning is verleend. Een vergunning hiervoor wordt alleen verleend indien het beheer en onderhoud van de watergang niet belemmerd wordt. In de beleidsregel de beleidsregel 3 "werken en objecten in de watergang en beschermingszone" is opgenomen aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Graag het verzoek om deze volwaardige formulering op te nemen in de waterparagraaf.

8.2.3 Veiligheidsregio Brabant-Noord
De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op dit plan.

8.3 Inspraak

Gelet op de betrokken belangen en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling heeft er geen voorontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen. Wel heeft het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen. Zie hierover de volgende paragraaf.

8.4 Zienswijzen

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

Wijziging 6 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Verhouding van wijzigingsplan “Wijziging 6 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020” tot het bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020” 5

Hoofdstuk 2 Aanpassing van de regels **6**
Artikel 3 Aanpassing van de regels 6

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels **8**
Artikel 4 Overgangsrecht 8
Artikel 5 Slotregel 9

Bijlage Regels **11**

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan Hoekstraat 1 Huisseling **12**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het wijzigingsplan ' 'Wijziging 6 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0828.WZ6buitengboss2020-ON01 van de gemeente Oss.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Wijzigingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Artikel 2 Verhouding van wijzigingsplan “Wijziging 6 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020” tot het bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020”

2.1 Wijziging:

Dit wijzigingsplan is een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020”.

Dit wijzigingsplan is een gedeeltelijke wijziging in het aangegeven gebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss- 2020' voor zover het betreft:

a. De geometrisch bepaalde planobjecten;
b. De regels voor wat betreft de aangeven wijzigingen en aanvullingen.

De geometrische planobjecten en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' blijven voor het overige onveranderd gelden.

Hoofdstuk 2 Aanpassing van de regels

Artikel 3 Aanpassing van de regels

3.1 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Aansluitend aan de sloop van de schuur en voorafgaand aan de bouw van de woning ter plaatse van het noordelijke bestemmingsvlak 'Wonen' binnen het wijzigingsplan dient uiterlijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd met inachtneming van het volgende:

a. Ter plaatse van de gesloopte schuur dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd conform NEN5740;
b. Op het niet-onderzochte deel rondom de te slopen schuur dient aanvullend asbestonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN5707;
c. Het bestemmingsvlak 'Wonen' dient overigens te worden onderzocht op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen (OCB's) volgens de strategie verdacht heterogeen, niet lijnvorming;
d. Uit dit aanvullende onderzoek dient te blijken dat het noordelijke bestemmingsvlak 'Wonen' geschikt is voor de beoogde functie;
e. De onderzoeksopzet wordt vooraf ter goedkeuring aan het bevoegd gezag voorgelegd;
f. Het uitgevoerde onderzoek behoeft goedkeuring van het bevoegd gezag.

3.2 Invoeging nieuw artikel 38.116d

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 38.166d, luidende als volgt:

38.166d overige zone – inrichtingsplan 116d

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – inrichtingsplan 116d' (Hoekstraat 1 Huisseling) het volgende:

a. De gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 1, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. Er mag alleen worden gebouwd als is zeker gesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 1 en gronden duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden conform bijlage 1, met dien verstande dat de aanduiding van de bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting;
c. Er mag alleen worden gebouwd indien is zeker gesteld dat de bebouwing zoals weergegeven in bijlage 1 aangegeven als 'te slopen schuur' wordt gesloopt;
d. Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting.

3.3 Wijziging artikel 37.3

Artikel 37.3 wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

37.3 Afwijken van inrichtingsplannen

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 38.1 tot en met 38.116d voor het anders uitvoeren van een inrichtingsplan mits die andere uitvoering vanuit het

oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

b. Met een omgevingsvergunning kan worden bepaald dat het verbod als bedoeld in de artikelen 38.1 tot en met 38.116d pas geldt na een langere periode dan 1 respectievelijk 2 jaar als daar genoemd indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

3.4 Aanvulling artikel 20 (Wonen)

Artikel 20.2 wordt toegevoegd sub x:

- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 29' dient de bebouwing in de lengte richting parallel aan de Hoekstraat te worden opgericht.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 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.

4.2 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 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan “Wijziging 6 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020”.

Bijlage Regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan Hoekstraat 1 Huisseling

Toelichting landschapsplan Woltering Ravenstein

Datum: 12-10-2021
Auteur: ir. S. Camp
Goedgekeurd: ir. J. Jansen

Opgave

De familie Woltering wil aan de Hoekstraat 1 te Ravenstein een nieuwe woning ontwikkelen. In ruil hiervoor wordt een schuur gesloopt en natuur ontwikkeld op het naastgelegen perceel. De gemeente Oss gaf hierbij de onderstaande punten mee voor het landschapsplan;

- Handhaven en zo mogelijk versterken van de kleinschaligheid van het gebied;
- Herkenbaar maken van de cultuurhistorische waarde (oude maasmeander, oeverwal);
- Versterken van recreatieve waarde (ommetjes).

In dit document wordt het landschapsplan kort toegelicht middels een gebiedsanalyse en tekstuele toelichting op het plan.

Gebiedsanalyse

Historie

Het gebied ontstond onder invloed van de Maas. De Maas zette zand en klei af in het gebied en verlegde regelmatig haar loop, waardoor er een patroon ontstond van oeverwallen en komgronden doorsneden door oude maasmeanders. Op de hogere en drogere oeverwallen vestigden zich mensen. Daarbij werden de meest gunstige, droge delen gebruikt als akkerland. De nattere delen werden gebruikt als weide of hooiland. Dit patroon is op de geomorfologische kaart goed zichtbaar in de vorm van een gebogen donkergroene strook die door het plangebied loopt met ongeveer de breedte van de Maas. Een deel van het plangebied ligt in deze oude Maasmeander. Het andere deel ligt op de oeverwal in de binnenbocht van de Maasmeander.

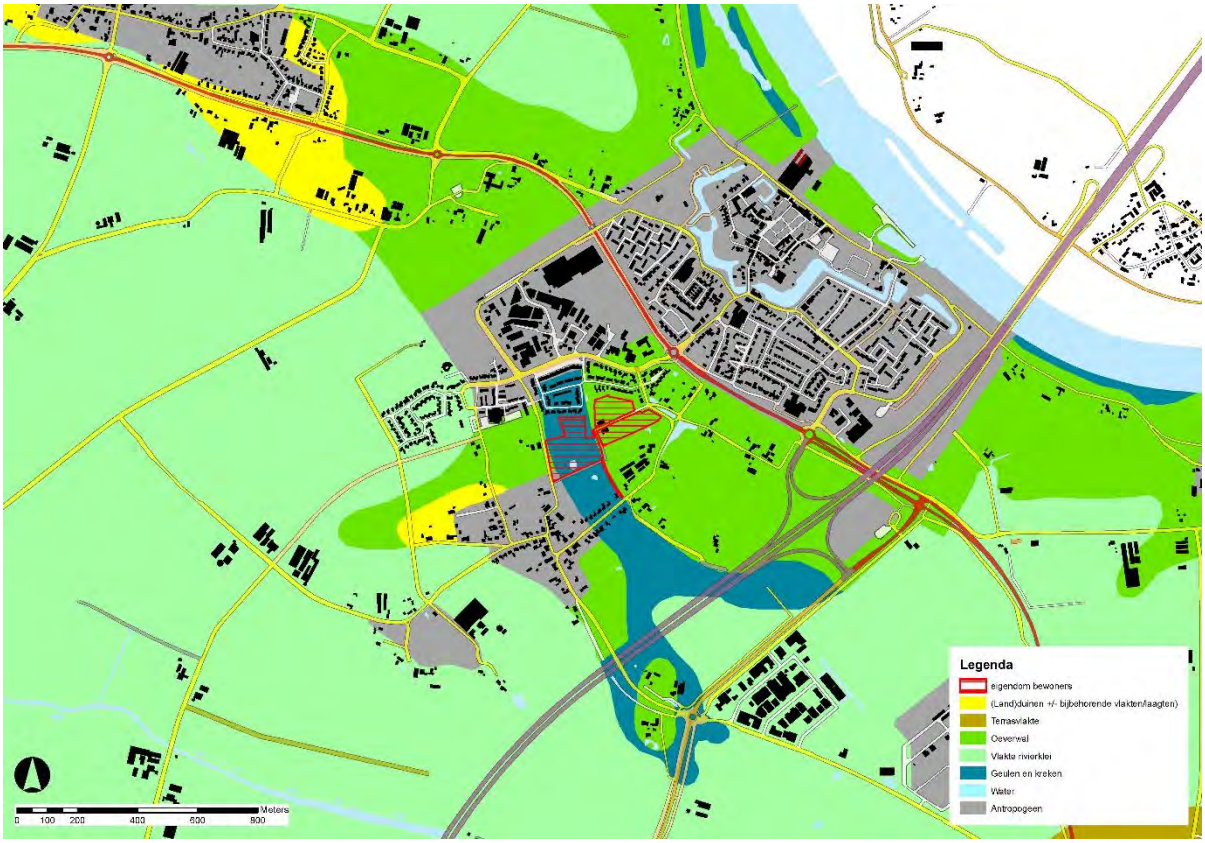
Later werden de vruchtbare, drogere gronden gebruikt voor fruitteelt. De fruitbomen zijn dan ook terug te vinden op de drogere gronden. Op de plek van de Maas meander ontbreken de boomgaarden. Ook op de kaart van 1901 zijn al hoogstamfruitboomgaarden zichtbaar op de hogere gronden. Op de kaart van 1901 is tevens zichtbaar dat er in de binnenbocht van de Maasmeander een watergang loopt, in tegenstelling tot de buitenbocht.

Het deel van het plangebied op de oeverwal was rond 1900 in gebruik als akkerland, waarbij op de huidige locatie van de boerderij en van de schuur ook destijds al bebouwing stond.

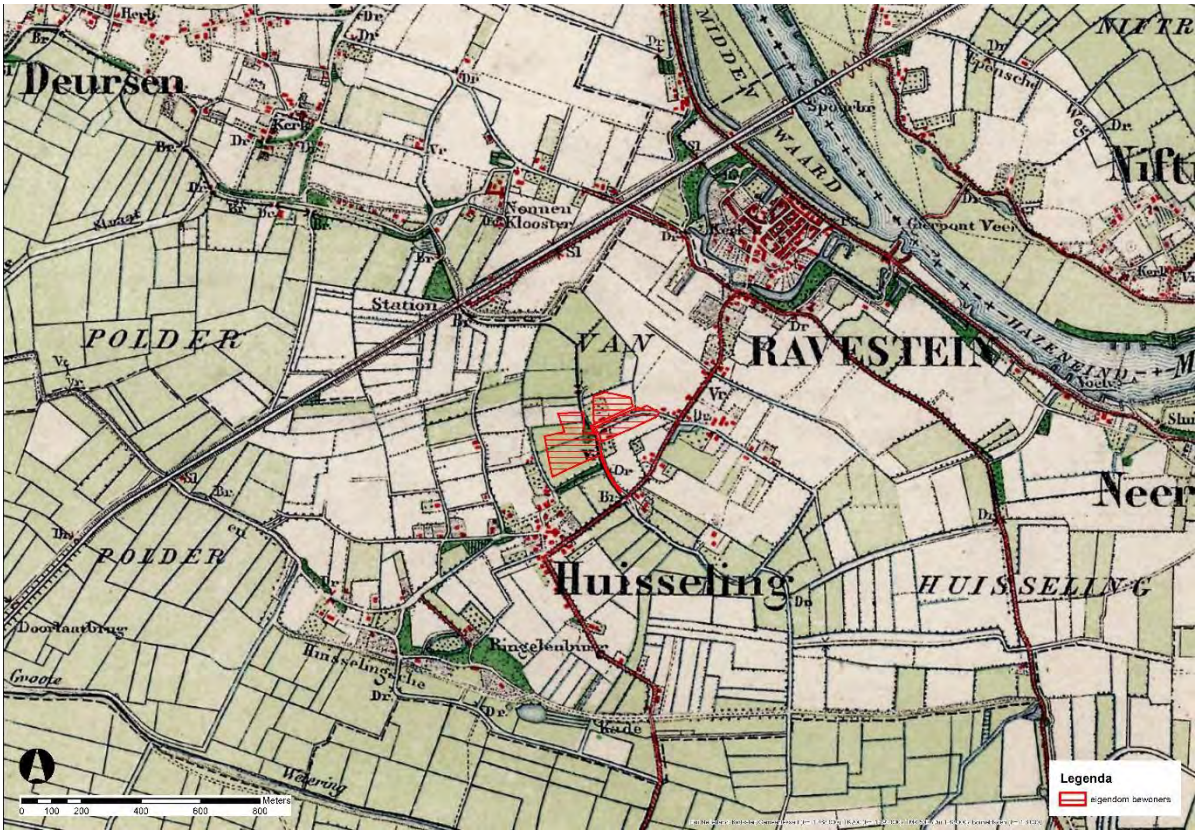
Landschapselementen die goed passen in dit gebied zijn bomenlanen, houtwallen, hagen, kleine bosjes, hoogstamfruitboomgaarden en solitairen. In de laag gelegen delen komen daar poelen en eventueel natuurvriendelijke oevers bij. (Dit geldt voor de oude maasmeanders, niet voor de komgronden.)

Huidige situatie

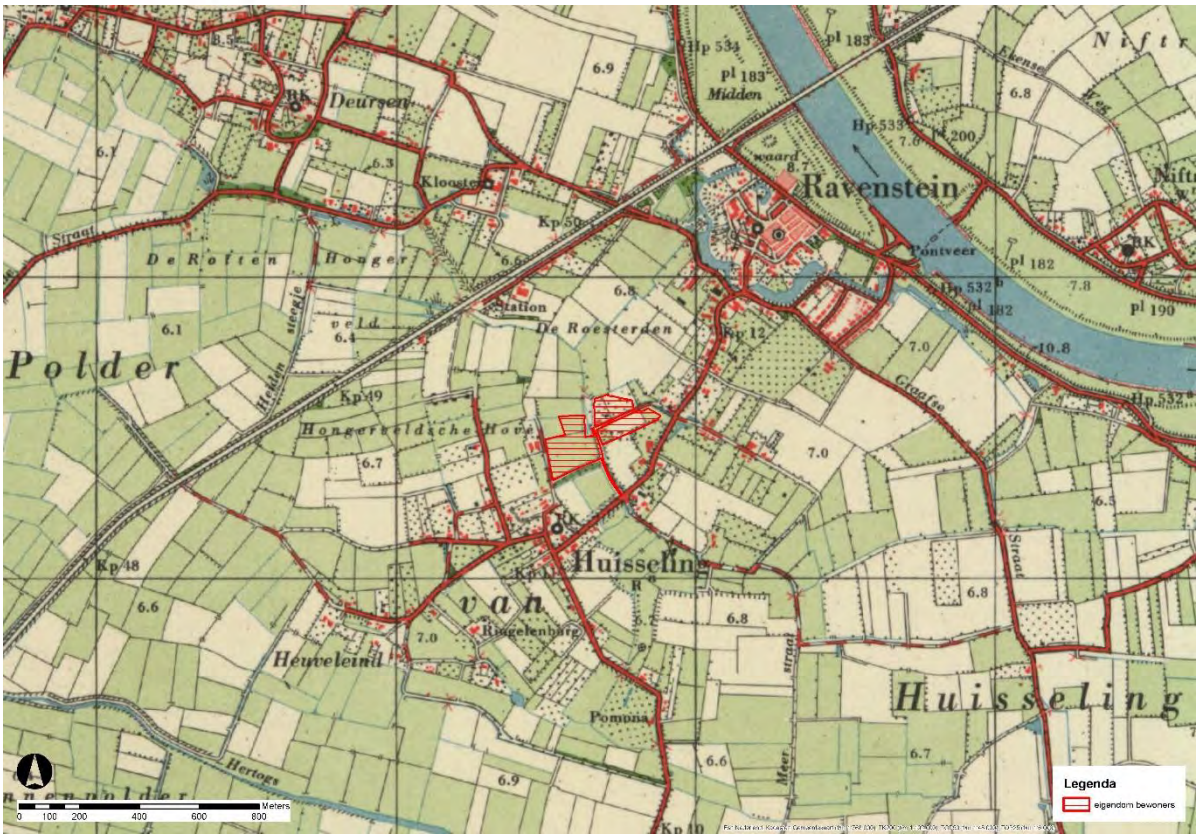
Op latere topografische kaarten (1960, 2018) is zichtbaar dat de bebouwing rondom het plangebied steeds meer toeneemt. De oude Maasmeander wordt in de loop der tijds deels bebouwd en steeds minder herkenbaar. Inmiddels is ook een deel van de oude Maasmeander bebost. Door de bebouwing en het bos is de herkenbaarheid van de Maasmeander nog maar minimaal.



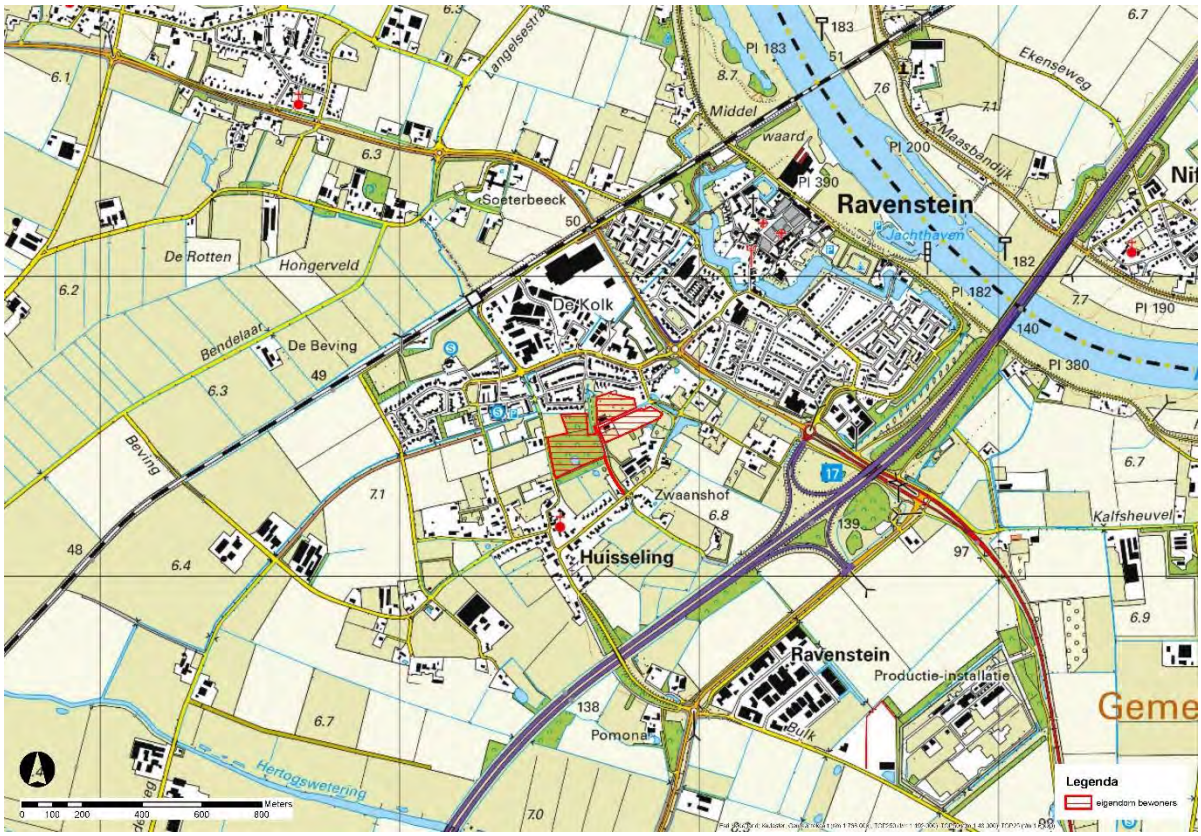
De geomorfologische kaart geeft duidelijk de oude Maasmeander (donkerblauw) weer.



Op de topkaart van 1901 is de oude Maasmeander nog terug te zien in het landschap met de zogenaamde binnenbocht (met watergang) en buitenbocht.



De topkaart van 1960 laat zien dat er steeds meer fruitteelt plaatsvindt en veel lijnvormige elementen aanwezig zijn in de vorm van bomenlanen en houtwallen.



De topkaart van 2018 laat zien dat de oude Maasmeander deels is volgebouwd en deels bestaat uit bos.

Toelichting landschapsplan

Versterken cultuurhistorische waarde

De oude Maasmeander loopt van zuid naar noord door het plangebied en heeft een duidelijke binnen en buitenbocht. Deze kenmerken worden doormiddel van het landschapsplan versterkt.

De noord-zuidrichting wordt benadrukt door;

- Het benadrukken van de linker en rechterrand doormiddel van de bomenlaan langs de Burgemeester van der Wielstraat aan de linkerkant en een duidelijke bosstrook aan de rechterkant.
- Het knippen van insteken uit het bos welke met name de noord-zuidrichting laten zien en waarbij de hogere delen in het gebied bebost blijven en de lagere delen meer open;
- Het vrijzetten van de poel;

Versterken verschil binnenkant van de bocht (oostzijde) en buitenkant van de bocht (westzijde) door;

- De laanbeplanting langs de Burgemeester van der Wielstraat te benadrukken door meer ruimte te maken tussen het bos en de bomenlaan;
- Het versterken van de zachte, golvende overgang naar het bos door de westkant juist bossig te houden met de overgang boomgaard-woning-weiland.

Versterken natuurwaarden door;

- Toevoegen van een poel in het noordelijk, waarmee tegelijk het lager gelegen, natte karakter van de Maasmeander wordt versterkt.
- Verwijderen van een deel van de beplanting ontstaat er meer openheid, waardoor licht op de bodem valt en zich ook een goede kruidlaag kan ontwikkelen.
- Met het realiseren van meer openheid wordt de lengte bosranden vergroot. Juist dit zijn voor veel flora en fauna aantrekkelijke vestigingsmilieus.

Versterken ruimtelijke kwaliteit rondom de woningen

De ruimtelijke kwaliteit rondom de woningen wordt versterkt door middel van gebiedseigen landschapselementen. Dit wordt gedaan middels de onderstaande ingrepen:

- Het versterken van de huidige hoogstamfruitboomgaard op het noordelijke stuk grond. Hierbij worden de huidige hoogstamfruitbomen behouden en nieuwe hoogstamfruitbomen aangeplant. Dit wordt op een dusdanige manier gedaan dat er een logisch patroon ontstaat van hoogstamfruitbomen.
- Het versterken van het erfgevoel door;
    - o het realiseren van een haag rondom de erven en de weilanden;
    - o het doorzetten van de sfeer van de voorzijde van de huidige boerderij naar de noordkant van de weg;
    - o Het realiseren van parkeergelegenheid achter de woningen waardoor de auto's verdekt staan opgesteld.
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit door het weiland aan de zuidzijde aan te kleden door het aanplanten van solitairen.

De bestaande toegangsweg is gemeentelijk eigendom. Het is dan ook niet de bedoeling dat deze integraal onderdeel wordt van het erf. De verharding van de weg (asfalt) loopt door over het erf.

Versterken recreatieve waarde

Het bosgebied wordt in de nieuwe plannen opengesteld voor publiek door middel van nieuwe wandelpaden. Daarnaast wordt het bestaande wandelpad aan de zuidzijde versterkt door aanvullen van de bestaande knotwilgen rijen met nieuwe knotwilgen en een mooie afwisseling van open en gesloten delen.

Overdracht naar gemeente

De overdracht van de percelen bosgrond ten westen van de woning maakt deel uit van de overeenkomst met de gemeente. Dit betekent dat de geschetste inrichting voor dit deel van het plan nog indicatief is.

Beplantingsplan

De derde bijgevoegde kaart bevat een nadere uitwerking van het beplantingsplan. Op deze kaart is in kleur aangegeven welke beplanting nieuw is. De overige beplanting is bestaand. Op deze kaart staat tevens welke soorten beplanting dient te worden aangeplant. Het betreft:

- de aanplant van een bomenrij in antwoord op de bestaande bomenrij langs de toegangsweg in de vorm van een eikenrij
- toevoegen van een walnoot nabij de nieuwe woning als aankleding van het erf tussen de bestaande en nieuwe woning
- twee groepen solitairen bestaande uit esdoorns, haagbeuken, tamme kastanjes, kersen, linde en fladderiep
- aanvullen van de bestaande hoogstamfruitbomgaard met nieuwe fruitbomen,
- ca. 180m haag (beuken/haagbeuken of veldesdoorn)

De bomen dienen in een voldoende groot plantgat geplant te worden en voorzien van boompalen. Mocht voor (periodieke) begrazing gekozen worden onder de bomen door schapen of ander vee, dienen de bomen beschermd te worden tegen aanvreten van de bast.

De hagen worden aangeplant in één rij, met 4 planten per strekkende meter. In geval van de keuze voor beukenhagen moet de grond worden verrijkt met mycorrhyza, zodat de beuken goed aanslaan.

Beheer en onderhoud beperkt zich voor de bomen tot af en toe een tak wegzagen of opkronen indien noodzakelijk. De fruitbomen zullen jaarlijks moeten worden gesnoeid om zo de open kroon te behouden, die kenmerkend is voor hoogstamfruit. De hagen dienen jaarlijks 1 tot 2 keer geschoren te worden.

Bijlage

1. Inrichtingsschets bos en concept
2. Inrichtingsschets rondom huis
3. Beplantingsplan

INRICHTINGSSCHETS

datum: 11-11-2020

0 5 10 20 30 40 Meters



ViForis
RUIMTE VOOR BUITENLEVEN

SCHETONTWERP GEBOUWOMGEVING

Datum: 12-10-2021

0 5 10 20 30 40 Meters

ViForis
RUIMTE VOOR BUITEN LEVEN

BEPLANTINGSPLAN

Datum: 12-10-2021

fruitbomen (appels, peren, pruimen)

Qr

Tt

Cb

Pa

Ul (4 st.)

Cb

Qr

Jr

Pa

Ap

Cs (3st)

Pa

Bomen:

Ap	Esdoorn (Acer pseudoplatanus)	1st
Cb	Haagbeuk (Carpinus betulus)	2st
Cs	Tamme kastanje (Castanea sativa)	3st
Jr	Walnoot (Juglans regia)	1st
Pa	Zoete kers (Prunus avium)	3st
Qr	Zomereik (Quercus robur)	12st
Tt	Linde (Tilia tomentosa)	1st
Ul	Fladderiep (Ulmus laevis)	4st
fruitbomen (diverse soorten)		11st

Hagen (ca 200m):

beuk (Fagus sylvatica)/haagbeuk (Carpinus betulus)
of
veldesdoorn (Acer campestre)

0 5 10 20 30 40 Meters

Foris
RUIMTE VOOR BUITEN LEVEN