

BESTEMMINGPSLAN

Ontwikkelingsplan Buitengebied Oss - 2018

Bijlage 18 bij toelichting
Valkseweg 27, Lithoijen



Ruimtelijke onderbouwing 'Hoeve Maaskants Welvaren'

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie en programma	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Beoogde situatie	8
2.4	Stedenbouwkundige karakteristiek	10
2.5	Functionele karakteristiek	10
2.6	Groen en water	10
2.7	Beeldkwaliteit	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Wettelijk kader	11
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	Verantwoording	33
4.1	Milieu- en omgevingsaspecten	33
4.2	Waarden	41
4.3	Defensie	46
4.4	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	47
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Inspraak	47
6.3	Vooroverleg	47

BIJLAGEN

1. Toetsresultaat en samenvatting, www.dewatertoets.nl
2. Verslag monumentenkamer - 24 november 2015

3. Beschrijving van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden
4. NEN5725-onderzoek (bodem)
5. Inspectieverslag flora- en fauna
6. Inrichtingstekening Valkseweg 27, Lithoijen + tekening met locatie nieuwe schuur 2^e wooneenheid
7. Advies GGD

Ruimtelijke onderbouwing

‘Hoeve Maaskants Welvaren’

Bestemmingsplan **Buitengebied Oss - 2017**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Valkseweg 27 te Lithoijen is de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij 'Hoeve Maaskants Welvaren' gelegen welke nog veel originele details kent, zowel aan de binnen- als buitenzijde. De boerderij dateert van 1936. De woonboerderij is al sinds de jaren '80 bij de eigenaren in bezit. In 2014 hebben zij, onder andere om het beheer en onderhoud op peil te kunnen houden, het idee opgevat om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Hieronder zijn enkele foto's van het object weergegeven.



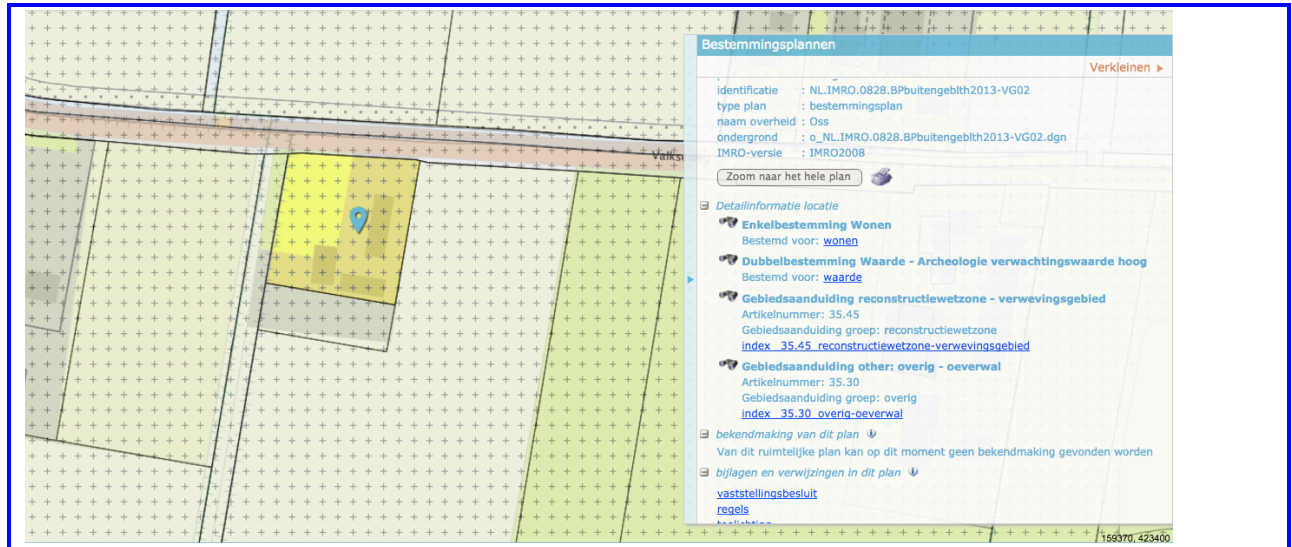
1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Valkseweg te Lithoijen, in het buitengebied tussen de dorpen Lithoijen en Lith in. In de omgeving zijn landerijen t.b.v. fruitteelt en akkerbouw gelegen. Op een wat verdere afstand zijn agrarische bedrijven en voetbalvelden gelegen. Het perceel is kadastraal bekend, gemeente Lith, sectie G, nummer 217. Hieronder is het plangebied met een wit kader op de luchtfoto van het gebied aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van Valkseweg 27 te Lithoijen vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'. Dit bestemmingsplan is op 24 december 2014 vastgesteld. Het plangebied kent hierin de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde Hoog', de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'overig – oeverwal'. Binnen de bestemming 'Wonen' is niet meer dan één woning toegestaan. Het vestigen van twee wooneenheden (splitsing woonboerderij) in het plangebied is binnen het vigerende bestemmingsplan dus niet mogelijk. Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Valkseweg 20 te Lithoijen, zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl weergegeven.



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en programma

2.1 Ontstaansgeschiedenis

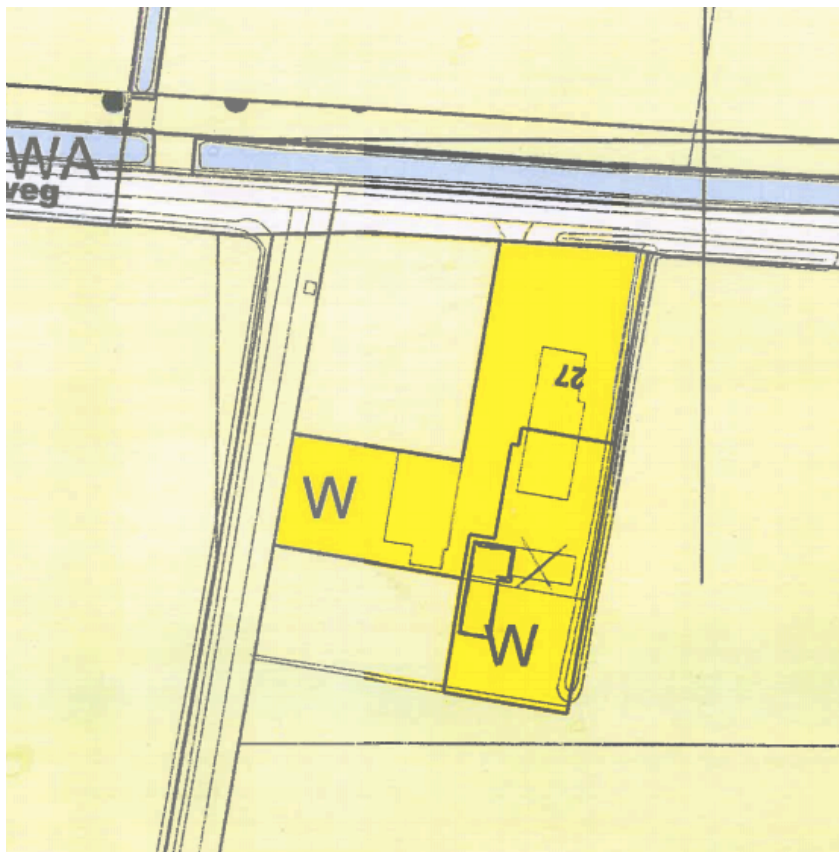
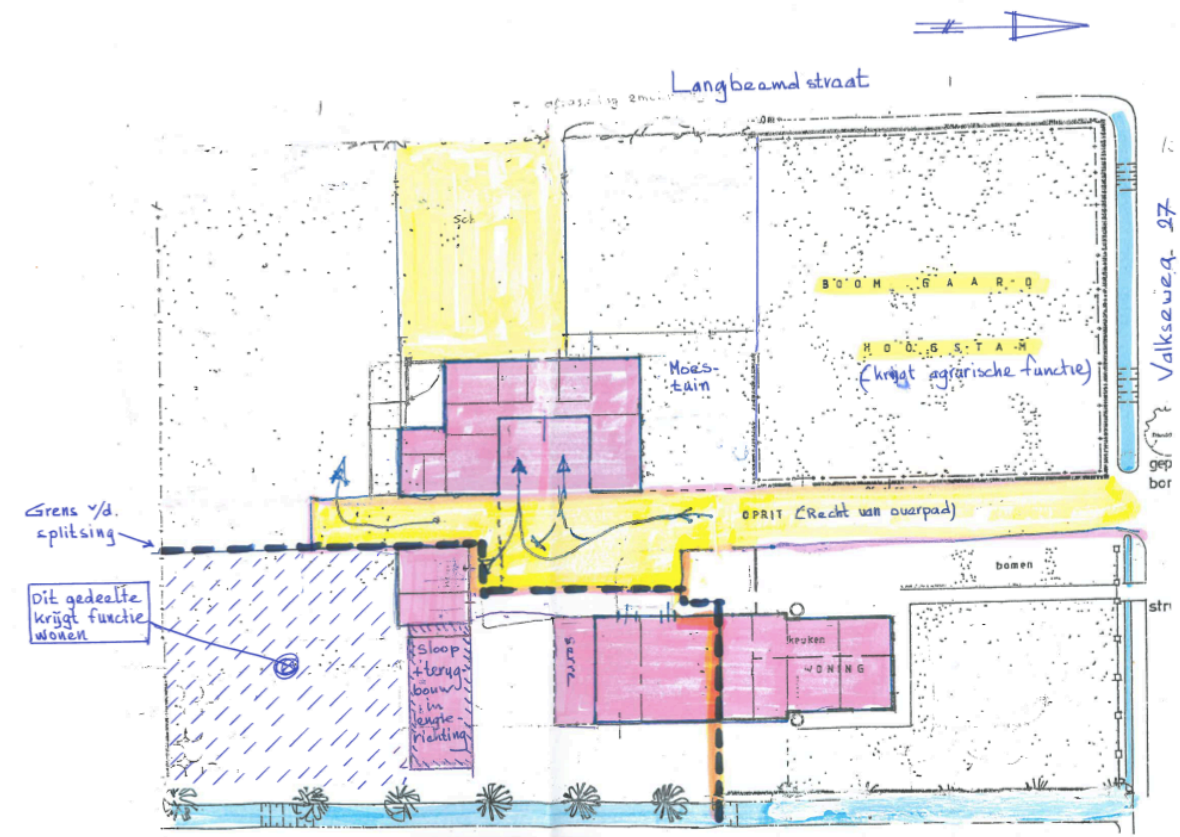
De cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij stamt van de vroeg 20^{ste} eeuw, waar deze toen gebruikt werd ten behoeve van het boerenbedrijf en als woning is deze nu al zeker dertig jaar enkel in gebruik als woning.

2.2 Bestaande situatie

Het voorste gedeelte van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij is in gebruik als woning voor één gezin. Het achterste gedeelte van de woonboerderij is daarbij in gebruik als schuur/ berging. Bij de woning staat nog een deels open veldschuur en een voormalig kippenhok. De veldschuur en het kippenhok zijn niet cultuurhistorisch waardevol. De veldschuur is als bijgebouw passend bij de cultuurhistorische woonboerderij. Het voormalige kippenhok staat niet in de weg. Aan de straatzijde, rechts langs de woning is een boomgaard gelegen. Het erf, wat ook als cultuurhistorisch waardevol is bestempeld, is nog grotendeels in tact.

2.3 Beoogde situatie

De bestaande en beoogde situatie wijken niet veel van elkaar af. In de beoogde situatie zal het achterste gedeelte van de cultuurhistorische woonboerderij verbouwd zijn tot tweede wooneenheid en zal een voormalige aanbouw aan de zuidzijde hersteld worden in de vorm van een serre. Het erf, de deels open veldschuur, de fruitboomgaard, de moestuin en de erfinrichting (toevoeging erfafscheiding in de vorm van een haag aan de oostzijde en terras aan de zuidzijde) zullen daarbij in tact blijven. Het voormalige kippenhok zal gesloopt worden en in de lengterichting als bijgebouw bij de nieuwe wooneenheid teruggebouwd worden. Hierdoor wordt het geheel stedenbouwkundig sterker (alle bebouwing in haaks t.o.v. de straat). Hieronder is de situatieschets van de beoogde situatie opgenomen (zie ook bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Op de afbeelding daaronder is aangegeven welk gedeelte van de bestaande schuur gesloopt wordt en hoe de nieuwe schuur wordt gesitueerd (deze is ook als bijlage 6 toegevoegd).



2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek

Aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en het erf zal vrijwel niks gewijzigd worden. Voor wat betreft de bebouwing is, naast interne verbouwingen van het cultuurhistorisch waardevolle pand ten behoeve van de splitsing, sprake van herstel van de voormalige aanbouw in de vorm van een serre aan de zuidzijde van het pand (achterkant). Daarbij zal de bestaande inrit gehandhaafd blijven voor zowel het bestaande als het nieuwe woongedeelte van de boerderij. De halfopen veldschuur wordt het bijgebouw bij de bestaande woning. Het voormalige kippenhok zal gesloopt worden en in de lengterichting (haakts op de weg) teruggeplaatst worden. Dit wordt het bijgebouw van de tweede wooneenheid. Wat verder zal wijzigen is de huidige groenvoorziening, in die zin dat t.b.v. scheiding van beide tuinen aan de oostzijde van het pand een haag geplaatst zal worden ter hoogte van de scheiding tussen het voorste woongedeelte en het achterste woongedeelte. Verder zal aan de achterzijde van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij, waar ook de voormalige aanbouw hersteld wordt in de vorm van een serre, een terras gerealiseerd worden. Deze plek is nu ook al verhard, maar nog niet ingericht als een terras. De verdere inrichting van het perceel/ erf zal niet wijzigen.

Samengevat, wijzigt de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en het erf vrijwel niet op de wijziging van het voormalige kippenhok na. Dit laatste maakt de situatie stedenbouwkundig alleen maar sterker. Op basis van voorgaande wordt aangenomen dat de stedenbouwkundige situatie aanvaardbaar is.

2.5 Functionele karakteristiek

De omgeving betreft het buitengebied dat tussen de dorpen Lithoijen en Lith gelegen is. Het plangebied betrof en betreft de functie 'Wonen' en 'Agrarisch'. In de omgeving zijn weilanden gelegen die gebruikt worden voor de functies 'Fruitteelt' en 'Akkerbouw'. Verder is sprake van diverse agrarische bouwblokken met agrarische bedrijfswoningen. Daar de functie van het plangebied niet wijzigt en het een kleinschalig initiatief betreft (toevoegen één wooneenheid) is de impact ervan op de omgeving minimaal.

2.6 Groen en water

Water en groen zijn geen specifieke onderdelen van het plan, buiten dat onderhavig initiatief een cultuurhistorisch waardevol erf met greppel/ sloot kent, wat behouden dient te blijven. Hieraan zal dan ook niets ingrijpends gewijzigd worden. Aan de oostzijde van het pand zal als erfafscheiding een haag toegevoegd worden, aan de zuidzijde van het pand zal een klein terras aangelegd worden en het voormalige kippenhok zal gesloopt en in de lengterichting teruggeplaatst worden.

2.7 Beeldkwaliteit

U hoeft niets te doen, de gemeente vult deze paragraaf in.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Wettelijk kader

3.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- 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 projectafwijkingbesluit;
- 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;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
 - o Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 - o Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingbesluit 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.

3.1.2 *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. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. 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.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. 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 projectafwijkingbesluit.
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.

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere

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

Dit plan voorziet niet in nieuwe bouwmogelijkheden. De grondexploitatie-wetgeving is in dit geval dan ook niet van toepassing. Dat betekent dat de gemeente de kosten voor de planologische procedure, als gevolg van een particuliere ontwikkeling, via een overeenkomst op de initiatiefnemer(s) verhaalt.

3.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

3.1.4 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rusten verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)

- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

3.2.2 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:

- Rijkswaagen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- 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 rijkswaagen, 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.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen:

- a) *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- b) *indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);*
- c) *bleekt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)*

In dit geval gaat het om het splitsen van een cultuurhistorische waardevolle woonboerderij in twee wooneenheden. Het plan is kleinschalig, het betreft nl. de toevoeging van slechts één nieuwe woning. Het betreft hier met name daarom geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en

geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder punt i: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" en tot uiting komt in jurisprudentie hierover. In het aangehaalde artikel van de Bro is het begrip woningbouwlocaties niet nader gedefinieerd. Uit jurisprudentie blijkt vervolgens dat één of enkele woningen niet gezien kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 en ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4).

De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet nader doorlopen te worden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014*

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

Naast de Structuurvisie stelt de provincie een verordening ruimte op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

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 af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor de gemeente Oss zijn:

- *Regionale contrasten*
De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen versterken.
- *Een multifunctioneel landelijk gebied*
De provincie kiest voor een integrale aanpak. Waar de landbouw de drager van het landschap is wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie (rundveehouderij) behouden blijven. Op de oeverwallen langs de rivieren wordt ruimte geboden voor menging van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Dit is van belang voor de plattelandseconomie.
- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*
Het patroon van beken en kreken moet beter beleefbaar worden. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.
- *Een betere waterveiligheid door preventie*
Gestreefd wordt naar vergroting van de watervoerende capaciteit van het rivierbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk.
- *Concentratie van verstedelijking*
Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur.
- *Sterk stedelijk netwerk*
De provincie wil een sterk stedelijk netwerk van Brabantse steden. Goede bereikbaarheid tussen de steden onderling en andere omliggende stedelijke netwerken is belangrijk.

- *Groene geleidingszones tussen steden*
De provincie zet in op behoud en ontwikkeling van groene geleidingszones tussen de stedelijke kernen.
- *Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen*
Een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2012.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag "waar" en "hoe" de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.

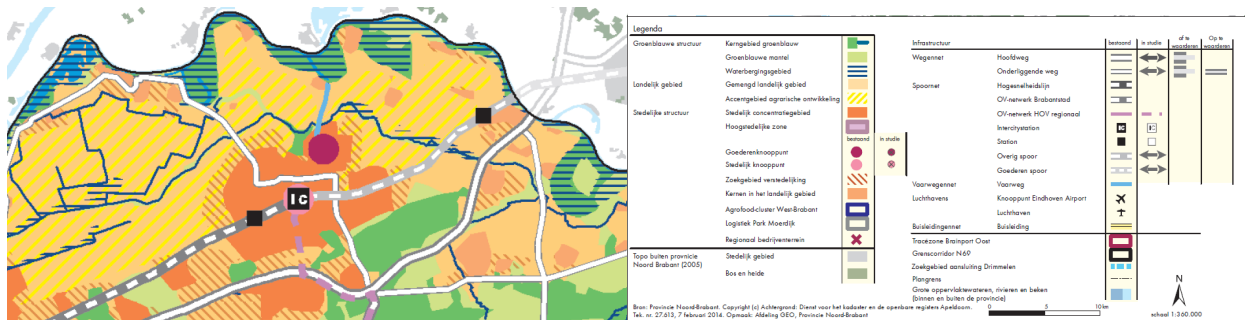
Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

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



Structurenkaart

De groenblauwe structuur

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem. Het vormt de groenblauwe ruggengraat van het landschap en is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. Binnen deze groenblauwe structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, natuur- en watersystemen zijn beschermd en worden verbeterd door een goede onderlinge verbinding;
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken. Versterken van de identiteit van de landschappen;
4. Gebruikswaarde van natuur en water verbeteren. De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme.

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden:

- Het kerngebied groenblauw
Natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur, robuuste ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- De groenblauwe mantel
Overwegend gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- De gebieden voor waterberging
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Het landelijk gebied

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies. Binnen het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
3. Versterking van het landschap.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.

Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. De landbouwontwikkelingsgebieden en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied. Ook delen van het verwevingsgebied richten zich vaak primair op agrarische ontwikkeling.

- Accentgebied agrarische ontwikkeling

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. De komgebieden van de gemeente Lith maken hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw.

Transitie naar een zorgvuldige veehouderij

De wens tot verduurzaming van de agrarische sector heeft geleid tot de denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd'. De denklijn bestaat uit drie uitgangspunten:

- ontwikkelruimte is alleen mogelijk als dit op bedrijfsniveau bijdraagt aan een verdere verduurzaming door het treffen van extra maatregelen;
- de som van het effect van alle bedrijven in een gebied kan de draagkracht van een gebied te boven gaan;
- door het bieden van een economisch perspectief aan de landbouw en agrofood door meer toegevoegde waarde van het product, transparantie en nieuwe verdienmodellen.

De ontwikkeling van de agrarische sector is gericht op inpassing in het landschap en een transitie naar duurzame en zorgvuldige veehouderij.

De stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur heeft de provincie de volgende doelen:

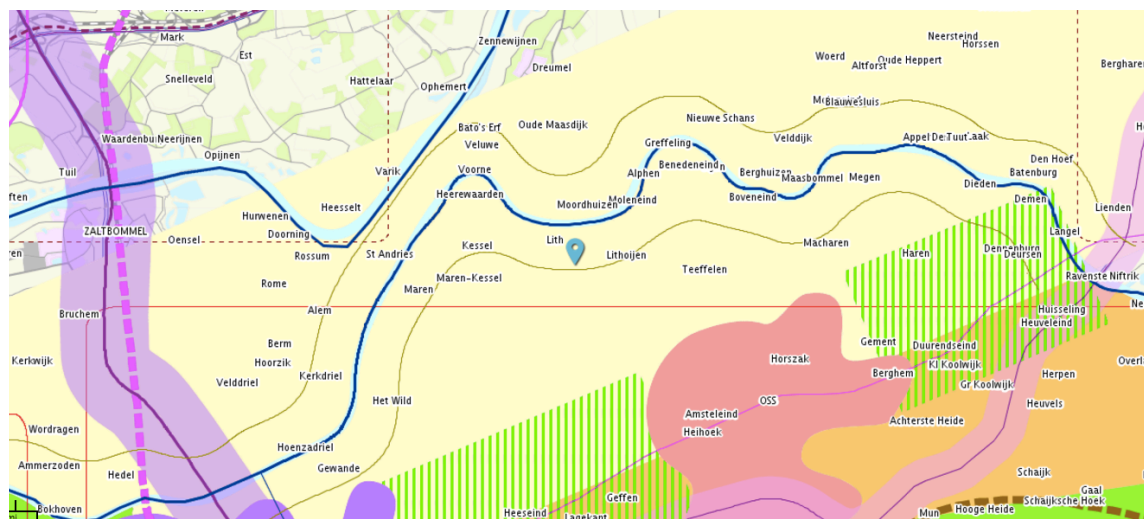
1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden:

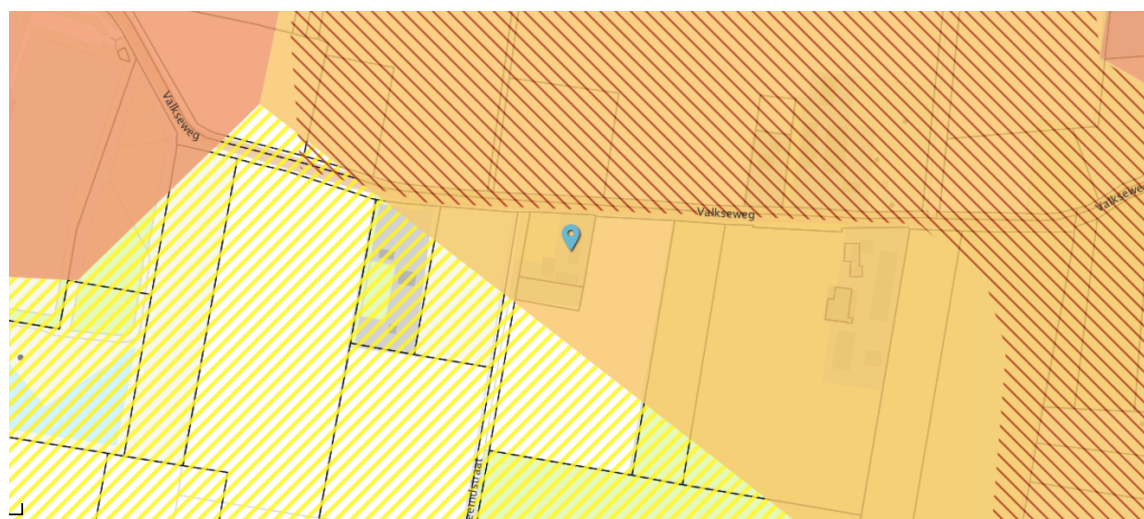
- Stedelijk concentratiegebied
In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De groene ruimten tussen de steden worden open gehouden.
- Kernen in landelijk gebied
De kernen in het landelijk gebied worden zo veel mogelijk ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

Het plangebied is aangeduid als 'Jong Rivierklei'-gebied, is onderdeel van het cultuurhistorisch landschap dat aangeduid kan worden als het 'Maasgebied' en het behoort tot het 'Gemengd landelijk gebied'. Zie

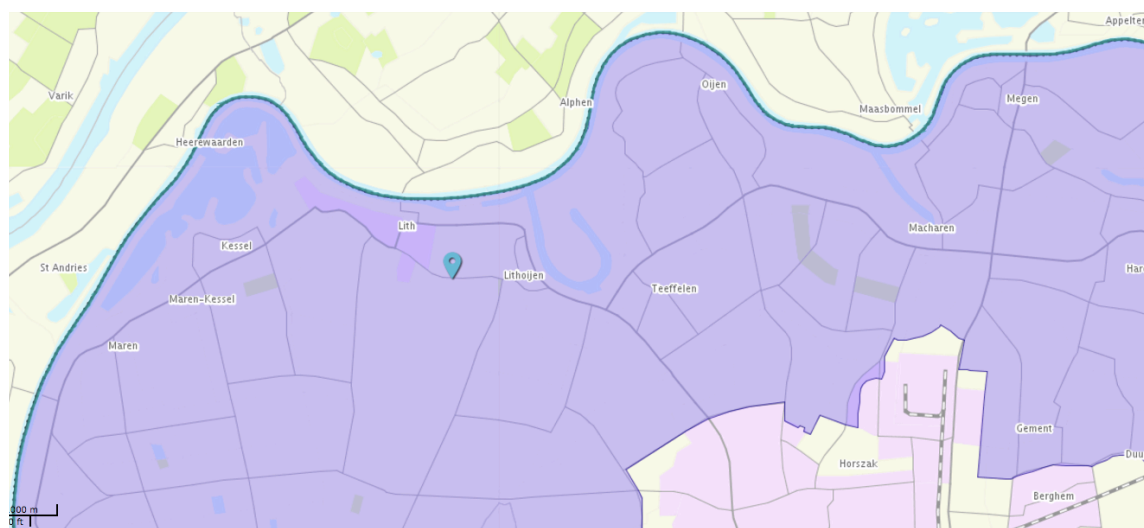
onderstaande uitsneden uit de verschillende kaarten behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – herziening 2014. Zie het blauwe pijltje voor ligging van het plangebied.



Visiekaart



Structurenkaart



Gebiedsgericht werken

Er zijn twee aspecten aan het onderhavige plan die van belang zijn om tegen de achtergrond van de provinciale structuurvisie te bespreken, namelijk de relatie van het initiatief met de gemengde plattelandseconomie/ het gemengd landelijk gebied, het maasgebied en de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

In maasgebied wil de Provincie dat het cultuurhistorisch landschap versterkt wordt en dat verschillende functies zich in evenwicht met elkaar ontwikkelen. De provincie biedt in onderhavig gebied dan ook ruimte voor menging van functies t.b.v. een gemengde plattelandseconomie. Het gaat dan om functies zoals de ontwikkeling van landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg.

Onderhavig initiatief past prima binnen het gemengd landelijk gebied, in dit geval v.w.b. gemengde plattelandseconomie waar functiemenging het idee is, en de versterking van het cultuurhistorisch landschap van het maasgebied. Door splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij kan behoud van de waarde van de boerderij en het erf gegarandeerd worden. Aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan door 'less is more', er wordt in het plangebied geen nieuwe 'buitenruimte' in beslag genomen door bijvoorbeeld de bouw van een extra bijgebouw voor de tweede wooneenheid. Het huidige aantal m2's aan bijgebouwen wordt verdeeld over de nieuwe wooneenheden. Aangaande kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geïnvesteerd in behoud/ herstel van cultuurhistorische waarden.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 geldt als vervanging van de Verordening ruimte 2012.

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

- *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*
Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.
- *Kwaliteitsverbetering van het landschap*
Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet zijn financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen.
- *Afwijking in verband met maatwerk*
Bij ontwikkelingen van een groot openbaar belang kan worden afgeweken van provinciaal beleid. Nieuwvestiging is echter alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen mogelijkheden zijn voor vestiging.

Deze algemene regels zijn van toepassing op zowel stedelijk, als landelijk gebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap komt later in deze ruimtelijke onderbouwing nog aan de orde.

Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:

In de Verordening ruimte 2014 worden voor het buitengebied regels gesteld met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling binnen de volgende structuren:

- de ecologische hoofdstructuur
- de groenblauwe mantel
- het gemengd landelijk gebied

Gemengd landelijk gebied

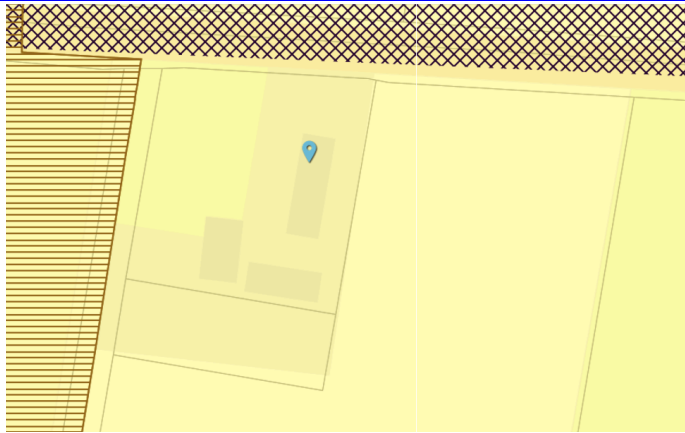
Dit artikel geeft twee mogelijke ontwikkellijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. Gemeenten houden bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Het artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Op delen van het gemengd landelijk gebied is een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land gelegd. Indien toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling geldt deze bepaling niet.

Binnen de structuur gemengd landelijk gebied worden kaders gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er worden regels gesteld voor:

- beschrijving gemengd landelijk gebied
- (vollegronds)teeltbedrijven
- veehouderijen
- afwijkende regels veehouderij
- glastuinbouwbedrijven
- overige agrarische bedrijven
- wonen
- ruimte-voor-ruimte
- landgoederen
- niet-agrarische functies
- afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven
- afwijkende regels voor mestbewerking
- afwijkende regels recreatieve bedrijven
- afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen
- afwijkende regels voor tuincentra
- kleinschalige voorzieningen
- watergebonden voorzieningen
- lawaaisporten
- wegen

Het plangebied is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied. Zie onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl.



Daar het initiatief over 'Wonen' gaat zijn de volgende regels (artikel 7.7 Vr 2014) van toepassing.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. De noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. De noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - i. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - ii. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. De vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Op onderhavig initiatief is van bovenstaand artikel (7.7 Vr 2014) lid 3 onder b van toepassing. Het betreft hier nl. een cultuurhistorisch waardevolle boerderij (daarop wordt later in deze ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan), die gesplitst zal worden in twee wooneenheden. Zonder de splitsing te realiseren kan

niet verzekerd worden dat de boerderij op lange termijn in al zijn glorie behouden kan blijven. De boerderij heeft formeel (bestemmingsplantechnisch gezien) nog geen beschermde status en zal daarom in het Bestemmingsplan 'Buitengebied -2017', naast de bouwaanduiding 'twee-aaneen (tae)' ook de aanduiding 'karakteristiek' krijgen. Uit voorgaande blijkt dat het initiatief passend is in het 'Gemengd landelijk gebied'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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. We maken onderscheid tussen:

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

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

van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking.

In de structuurvisie Buitengebied – 2015 wordt onderhavig plangebied getypeerd als 'Oeverwal'. De oeverwal is een hooggelegen rug, parallel aan de Maas. Van oorsprong worden de oeverwallen gekenmerkt door een relatief kleinschalig cultuurlandschap met een grote diversiteit. Door de aanwezigheid van veel landschapselementen heeft de oeverwal over het algemeen een groen en halfopen karakter. Naast de acht kleine kernen liggen op de oeverwal ook een zevental bebouwingsconcentraties. Onderhavig plangebied ligt niet in één van deze kernen, maar in het buitengebied, niet zijnde een bebouwingsconcentratie. Hieronder zijn de kwaliteiten en bedreigingen van de Oeverwal opgenomen.

Kwaliteiten

- Het kleinschalige, halfopen karakter van de oeverwal heeft een hoge belevingswaarde
- De oeverwal heeft een grote cultuurhistorische waarde, door monumentale gebouwen, wielen, grienden, de Maasdijk en oude paden
- De Maasdijk vormt de drager van de oeverwal, waarop de dorpen zijn gelegen als een kralensnoer. Hierdoor is een optimale wisselwerking tussen dorp en het landschap mogelijk
- De afwisseling van functies maakt de oeverwal een prettig gebied om te wonen, werken en recreëren
- De oeverwal heeft grote toeristisch-recreatieve waarde

Bedreigingen

- Op de oeverwal dreigen de kleinschaligheid en cultuurhistorisch waardevolle gebieden te verdwijnen door functieveranderingen. Dit is bijvoorbeeld te zien aan verkavelingsstructuren, boomgaarden en wielen. Door het verdwijnen van deze kleinschalige landschapselementen verdwijnt de kleinschaligheid van de oeverwal.
- Het toegenomen aantal burgerbewoningen kan de aanwezige agrarische bedrijven belemmeren
- De sterk toegenomen recreatie op de Maasdijk kan het woongenot en verkeersveiligheid aantasten

Onderhavig initiatief past binnen de kwaliteiten van de Oeverwal.

Wonen

In de structuurvisie wordt aangegeven dat er al eeuwen wordt gewoond in het buitengebied. Het komgebied is grotendeels vrij gebleven van burgerwoningen. Woningen komen wel verspreid voor in de andere delen van het buitengebied. Ze zijn vooral gelegen op de oeverwallen, op de hoger gelegen zandgronden en langs de uitvalswegen rond de kernen. Dit is typerend voor onderhavig plangebied dat gelegen is op de oeverwal rond een uitvalsweg rond de kern Lithoijen en Lith.

Het buitengebied heeft geen volkshuisvestelijke opgave. Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Bovendien kunnen (burger) woningen in het buitengebied een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Nieuwbouw van woningen kan alleen binnen bebouwingsconcentraties. Naast nieuwbouw, kunnen ook burgerwoningen ontstaan door omschakeling, bijvoorbeeld van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Wonen kan zo bijdragen aan de vitaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied. Hetzelfde geldt voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Als het bijdraagt aan het behoud, zijn daar ook mogelijkheden voor gebruik als woning. Voor het behoud van grote karakteristieke woonboerderijen is woningsplitsing voorstelbaar. De mogelijkheden voor toevoeging van nieuwe woningen moeten ook in relatie tot de totale woningbouwbehoefte en – programmering worden gezien. Afstemming met behoefte en programma (portefeuillemanagement wonen) is noodzakelijk. Deze afstemming is onderdeel van de onderbouwing die in zijn algemeenheid voor alle woningbouwinitiatieven die onderdeel zijn van het bestemmingsplan buitengebied Oss – 2017 is opgesteld.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

De oude lint- en dijkstructuren met karakteristieke bebouwing en zichtlijnen naar het achterliggende landschap vormen belangrijke kenmerken die behouden moeten blijven. Cultuurhistorisch waardevolle objecten geven de oeverwal een eigen identiteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de eerder genoemde karakteristieken. De oeverwal is een gemengd gebied met als hoofdfuncties wonen, toerisme, recreatie en landbouw.

Functioneel

Het functioneel gemengde karakter van de oeverwal kan verder ontwikkeld worden. Waterveiligheid, wonen, agrarische bedrijven, natuur, toerisme, recreatie en overige bedrijvigheid zullen meer verweven raken. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen bestaande bedrijven en bewoners niet belemmeren. Voor waterveiligheid kan eventueel een andere afweging plaatsvinden.

De huidige bestemming staat burgerwonen al toe, dus extra belemmering(en) levert de ontwikkeling niet op voor andere functies. Qua toevoeging van één wooneenheid in het buitengebied wordt voldaan aan de gestelde eisen (alleen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of onder voorwaarden in een bebouwingsconcentratie) en het initiatief draagt bij aan de geschetste ontwikkelingsvisie voor cultuurhistorisch waardevolle elementen.

3.4.2 Nota Landschapsbeleid - 2015

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid -2015 zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschap)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 - 2015 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.

In de Nota Landschapsbeleid – 2015 is een matrix opgenomen t.b.v. sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen per gebiedstype. Hieronder zijn deze punten, kansen en bedreigingen voor het gebiedstype 'Oeverwal' overgenomen.

Sterk

- Cultuurhistorisch gevormd landschap met onregelmatig verkavelingspatroon
- Prachtige authentieke dorpen
- Belvedere stadjes Megen en Ravenstein
- Historisch waardevolle beplanting op de dijk en in de dorpen
- Wielen en kleiputten
- Afwisseling open en besloten plekken
- Bos waterwingebied Macharen

Zwak

- Kleinschaligheid van het landschap gaat verloren

- Veel houtsingels zijn verdwenen
- Leefbaarheid in dorpen
- Onvoldoende focus op Belvedere stadjes Megen en Ravenstein

Kans

- Terugbrengen hoogstamboomgaarden
- Ontwikkeling open kleinschaligheid bos waterwingebied Macharen
- Inzetten landbouwgronden voor nieuwe cultuurhistorische ontwikkelingen
- Recreatieve uitloop kleine kernen
- Ontwikkeling nieuwe landgoederen

Bedreiging

- Mogelijke dijkverzwaring
- Kleinschaligheid dreigt verder verloren te gaan

Op basis van deze kansen en bedreigingen is per gebiedstype de landschappelijke ontwikkelingsvisie opgesteld. Voor de 'Oeverwal' betekent dit, samengevat naar aard van onderhavig plangebied, dat het ruimtelijk gezien wenselijk is om de hoogteligging van de oeverwal in het landschap duidelijker te laten zien. Daarnaast is het wenselijk om de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal te versterken. Op grotere afstand van de kernen verschuift het beeld geleidelijk van besloten naar halfopen. Verder van de kernen af zal het zicht op het open komgebied gehandhaafd blijven. Bomenrijen staan vooral loodrecht op de dijk.

Streven naar kleinschaligheid en een groen karakter kan op verschillende manieren: door het weren van grootschalige bebouwing en grote percelen, maar ook door de schaal te verkleinen, door de aanleg van houtwallen, houtsingels, bosjes, laanbeplanting en (hoogstam)boomgaardjes en door het behoud (en de versterking) van bestaande landschapselementen (zoals grienden, wielen, houtwallen en hakhoutbosjes). Hierdoor ontstaat een afwisseling tussen open en besloten gebieden.

Het onregelmatige, kleinschalige verkavelingspatroon moet versterkt worden. Door de aanleg van kavelgrens- en erfbeplantingen wordt het kleinschalige verkavelingspatroon benadrukt en kunnen droge ecologische verbindingzones ontstaan. Door het versterken van verkavelingspatronen wordt het oorspronkelijke karakter van het landschap op de oeverwal verduidelijkt. Het aanleggen van hoogstamboomgaarden zal bijdragen aan een afwisselend beeld op de oeverwal.

Voor de uitwerking en uitvoering zijn diverse aandachtspunten genoemd. Algemeen geldt:

- Herstel landschapselementen als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen
- Nieuwe ontwikkelingen landschappelijk inpassen
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijke eisen stellen toetsen:
 - Behoud van karakteristieke dijkenpatroon;
 - Bestaande landschapselementen beschermen in het bestemmingsplan stimuleren;
 - In dit gebied is ruimte voor vernieuwing, bijvoorbeeld voor nieuwe landgoederen;
 - Toevoegen nieuwe landschapselementen, zoals houtwallen, grienden en bosjes stimuleren;
 - Aanleg hoogstamboomgaarden stimuleren;
 - Onregelmatige blokstructuur versterken;
 - Herstel oude padenstructuur (kerkepaden);
 - In het Maasbandproject rekening houden met de landschappelijke eenheden.

Verder zijn ook richtlijnen voor erfbeplanting op de 'Oeverwal' opgenomen. Dit zijn de volgende: De oeverwallen hebben een kleinschalig, halfopen karakter. Beplanting in het algemeen, en erfbeplanting in het bijzonder, kan dit karakter versterken door toepassing van dichte opgaande beplanting. Ook hoogstamfruitbomen voor of naast de bebouwing zijn elementen die fraai passen bij de kenmerken van de oeverwal.

De bodem van de oeverwal bestaat vaak uit zavelachtig zand (relatief voedselrijk en vochtig) en is geschikt voor een groot assortiment bomen en struiken. Geschikte bomen als overstaanders in houtwallen of -singels zijn bijvoorbeeld inlandse eik, veldesdoorn en esdoorn. Voor afschermend groen kunnen bijvoorbeeld meidoorn, hazelaar en sleedoorn worden gebruikt. Meidoorn of veldesdoorn kunnen als haag worden toegepast. Daar waar fruitbomen staan geen meidoorn toepassen, vanwege het overdragen van ziekten.

Ter plaatse van onderhavig plangebied is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Er is een oud karakteristiek hoogstamfruitboomgaardje, direct aan de voorzijde van het perceel (naast de woonboerderij) aanwezig. Ook is nog een oude moestuin aanwezig, direct gelegen achter de hoogstamfruitboomgaard. Als erfafscheiding dient een sloot met knotwilgen daarlangs af. Deze staat/ ligt loodrecht op de dijk.

Op het perceel zal aan de oostzijde tussen het nieuw te bewonen deel van de woonboerderij en het bestaande woongedeelte een erfafscheiding in de vorm van een haag worden opgericht. Hiervoor zal, in verband met de aanwezigheid van het eigen hoogstamfruitboomgaardje en de naastgelegen fruitteelt, veldesdoorn worden gebruikt.

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied sprake is van karakteristieke inheemse bij de 'Oeverwal' passende beplanting, welke als een goede landschappelijke inpassing dient. Hiermee wordt voldaan aan de Nota Landschapsbeleid – 2015.

3.4.3 Volkshuisvesting

In de Woonvisie Oss 2013, 'Een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen', staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. Achtergronden van de keuzes en doelen staan in een aparte notitie 'Analyse van het wonen in de gemeente Oss'. In deze analyse wordt aansluiting gezocht bij de recente prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en woningbouw van de provincie. De huidige veranderlijkheid van de woningmarkt vraagt mogelijk om bijstelling van de ambities en doelen uit de woonvisie. De woonvisie biedt daarom ruimte voor jaarlijkse evaluatie en bijstelling. Dit vraagt om flexibele plannen waarbij maatwerk mogelijk moet zijn. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan drie ambities uitvoering geven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving 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 en aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor het buitengebied is geen volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. Het uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Door sterk te sturen op inbreiding en herstructurering wordt de stedelijke structuur versterkt en (onnodige) verstening van het buitengebied tegen gegaan. Bovendien kunnen (burger)woningen in het buitengebied een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

Het initiatief is gelegen in het buitengebied, daarvoor is geen volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. In die zin is de Woonvisie Oss 2013 niet zozeer relevant, wel is de 'Analyse van het wonen in de gemeente Oss' van toepassing. Want, ook het toevoegen van één enkele woning in het buitengebied moet passen binnen de vastgestelde aantallen nieuw toe te voegen woningen. Het al dan niet kwantitatief passend zijn van onderhavig initiatief in het beleid wordt in zijn algemeenheid onderbouwd voor alle woningbouwinitiatieven die onderdeel zijn van het bestemmingsplan buitengebied Oss – 2017 en komt hier dus verder niet aan de orde.

3.4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader

De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. Voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, is er nog geen vastgesteld archeologiebeleid maar wel een conceptversie die bruikbaar is als onderbouwing in bestemmingsplantoelichtingen. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m² of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m² of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. 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. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte

Zoals hierboven ook al kort aangestipt vertaalt de gemeente Oss de wet (Wamz) en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook de provinciale Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen. Bescherming van deze laatste categorie geschiedt doordat de 'vlakken' met aanduiding archeologisch landschap overeenkomen met de aanduiding aardkundig waardevolle gebieden in de Verordening ruimte.

Cultuurhistorie

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door

deze gewijzigde benadering is het van belang in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten en van archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

De bescherming van monumenten vindt aldus via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de omgevingsvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens een 'monumentenvergunning' nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk.

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.

In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

De bescherming van gemeentelijke stads- of dorpsgezichten is eveneens geregeld in de Monumentenverordening 2010. Hierin is opgenomen dat de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vaststelt.

Archeologische waarden

De archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het initiatief is 'hoog', zie onderstaande uitsnede uit het archeologiebeleid gemeente Oss.



Verklaring

Archeologische waarden:

	Historische Kern
	Monumenten
	Verwachtingswaarde hoog
	Verwachtingswaarde middelhoog
	Verwachtingswaarde laag
	Reeds onderzocht
	Verstoord

Dit betekent dat alleen zonder archeologisch onderzoek grondwerkzaamheden zijn toegestaan die strekken tot een oppervlakte van 100m² en niet dieper dan 0,3m ten opzichte van het maaiveld.

Voor onderhavig initiatief behoeven alleen grondwerkzaamheden uitgevoerd te worden voor de voormalige uitbouw die in de vorm van een serre hersteld zal worden. Dit is beduidend kleiner dan 100m². Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorische waarden

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ligt onderhavige locatie in de regio Maaskant, is sprake van cultuurhistorisch landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat en is archeologisch landschap Maaskant van toepassing. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Uit de Verordening ruimte blijkt dat dergelijke kaartlagen op onderhavige locatie niet van toepassing zijn.

Aanwijzing boerderij en erf

Op 24 november 2015 heeft de monumentenkamer van de gemeente Oss de boerderij en het erf aan Valkseweg 27 besproken en is ermee ingestemd om zowel de boerderij als het erf aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object. Deze 20^e-eeuwse boerderij is een waardevol object vanwege zijn gaafheid en samenhang met de langgerektheid van het historische verkavelingspatroon (cultuurhistorische waarde). Daarnaast bezit de boerderij nog karakteristieke details/ kenmerken en een zeer waardevol interieur (architectuur, -bouwhistorische waarden). Het officiële verslag is bijgevoegd als bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Een beschrijving van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Naar aanleiding van de aanwijzing door de monumentenkamer van de boerderij en het erf als cultuurhistorisch waardevol object, zal in het bestemmingsplan Buitengebied – 2017 ter plaatse van het erf en de boerderij de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen worden.

Het initiatief past binnen het beleid.

3.4.5 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

In de mobiliteitsvisie (2009) staan drie begrippen centraal; bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, nu en in de toekomst. Om deze balans te bereiken streeft de gemeente naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Een groter deel van de verplaatsingen moet plaats gaan vinden met de fiets of met het openbaar vervoer. Dit is nodig om Oss bereikbaar en leefbaar te houden. Oss wil de verschuiving bereiken door het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Deze vervoerswijzen moeten veilig en comfortabel zijn en men moet snel op de plaats van bestemming kunnen komen. De goede bereikbaarheid is met name gericht op de economisch belangrijke gebieden van Oss. De bedrijventerreinen vallen hieronder. De doorstroming op de wegen naar de bedrijventerreinen (i.c. N329) moet optimaal zijn. Hoewel de bereikbaarheid van de

economisch belangrijke gebieden voor alle vervoerswijzen goed moet zijn, streeft de gemeente wel naar een verschuiving van vervoerswijze. Korte verplaatsingen moeten bij voorkeur per fiets of te voet afgelegd worden en niet per auto. Voor het vervoer van goederen zal het gebruik van water en spoor verder gestimuleerd worden.

In de uitwerkingsfase zullen de doelstellingen uit de visie langs drie lijnen worden uitgewerkt: infrastructuur, gedrag en organisatie. Er heeft inmiddels een uitwerking plaatsgevonden in de deelplannen Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag.

Onderhavig initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen, maar dit is niet in betekenende mate. Het gaat om het toevoegen van één wooneenheid en de daarmee standaard gepaard gaande verkeersbewegingen van personenauto's en fietsverkeer. De reeds aanwezige infrastructuur (erftoegangsweg type II) kan dit prima afwikkelen. Het wegprofiel en de ontsluiting zijn afdoende.

Op basis van de door de gemeente Oss vastgestelde parkeernormen moet op onderhavige locatie voorzien zijn in 4 parkeerplaatsen. 'Twee-onder-een-kap'-woningen worden getypeerd als dure woningen, waarvoor in het buitengebied een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning van toepassing is. Op het eigen terrein is voldoende parkeerruimte voor auto's (meer dan 4) en fietsen aanwezig. Het aspect verkeer is geen belemmering voor het initiatief.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost.

In de huidige situatie zijn twee parkeerplaatsen afdoende. In de toekomstige situatie dienen vier parkeerplaatsen van toepassing te zijn. Op het eigen terrein is ruimte voor meer dan vier auto's (naast elkaar). Er behoeven geen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden. Het aspect parkeren is geen belemmering voor het initiatief.

3.4.6 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

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

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning

waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

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

Hoofdstuk 4 Verantwoording

4.1 Milieu- en omgevingsaspecten

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 (§ 4.1.1)
- Bodem (§ 4.1.2)
- Externe veiligheid (§ 4.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 4.1.4)
- Geur: industrieel (§ 4.1.5)
- Luchtkwaliteit (§ 4.1.6)
- Straling (§ 4.1.7)
- Water (§ 4.1.8)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 4.1.9)
- Gezondheid (§ 4.1.10)

4.1.1 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.

In de omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven gelegen, namelijk:

- Valkseweg 29, fruitkwekerij (appels en peren) + 't fruithuis (boerderijwinkel) + loonwerkzaamheden (kortste afstand bestemmingsvlak Wonen – Agrarisch bouwvlak, 208m) + boomgaard (bestemmingsvlak Wonen – Boomgaard 68m)
- Valkseweg 36, geitenhouderij (kortste afstand bestemmingsvlak Wonen – Agrarisch bouwvlak, 131m)
- Valkseweg 25, boom en fruitkwekerij (kortste afstand bestemmingsvlak Wonen – Agrarisch bouwvlak, 85m)

Op basis van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, editie 2009 is het initiatief niet gelegen binnen een richtafstand. Voor bovengenoemde bedrijven gelden de volgende grootste richtafstanden:

- Valkseweg 29
 - o bedrijfsgebouwen voor akkerbouw en fruitteelt: 30m
 - o dienstverlening t.b.v. de landbouw (o.a. loonwerkbedrijven) > 500m² b.o.: 50m
 - o boomgaard: 50m spuitzone (o.b.v. jurisprudentie)
- Valkseweg 36:
 - o fokken en houden van overige graasdieren: 50m (l.v.m. geurhinder kan sprake zijn van grotere afstand, omdat geiten o.b.v. de Wet geurhinder en veehouderij een geuremissiefactor kennen. Dit komt in paragraaf 4.1.4 nader aan bod.)
- Valkseweg 25:
 - o Bedrijfsgebouwen voor akkerbouw en fruitteelt: 30m

Milieuzonering is geen beperkende factor voor het initiatief. Andersom is het initiatief ook geen beperkende factor voor eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, omdat in het plangebied reeds een woning aanwezig is welke al als 'maatgevend' beschouwd moet worden. Van belang is dat door het initiatief het huidige bestemmingsvlak niet wijzigt en er geen sprake is van een 'gevoeligere' bestemming dan nu al het geval is.

4.1.2 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 geval van onderhavig initiatief is (buiten een serre en verplaatsing van het voormalige kippenhok) geen sprake van nieuwbouwactiviteiten, er worden slechts interne verbouwactiviteiten verricht. Ook de bestemming wijzigt niet, slechts is sprake van een toe te voegen aanduiding 'karakteristiek' (i.v.m. cultuurhistorische waarden) en bouwaanduiding 'twee-aaneen (tae)' (i.v.m. splitsing). De te verbouwen ruimtes worden momenteel gebruikt als berging/ atelier bij het woonhuis en zijn voorzien van een nette betonnen vloer. Er wordt momenteel (hetzij niet om te slapen of 'wonen') al verbleven. Door het huidige gebruik en de geringe grootte van het plan zonder nieuwbouwactiviteiten kan in onderhavige situatie daarom t.b.v. de toets bodemkwaliteit volstaan worden met het uitvoeren van een NEN5725 op basisniveau. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat er geen bodemtechnische bezwaren bestaan tegen de voorgenomen planontwikkeling, nader onderzoek is niet nodig. Bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de resultaten van het NEN5727 onderzoek (bijlage 4).

4.1.3 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)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

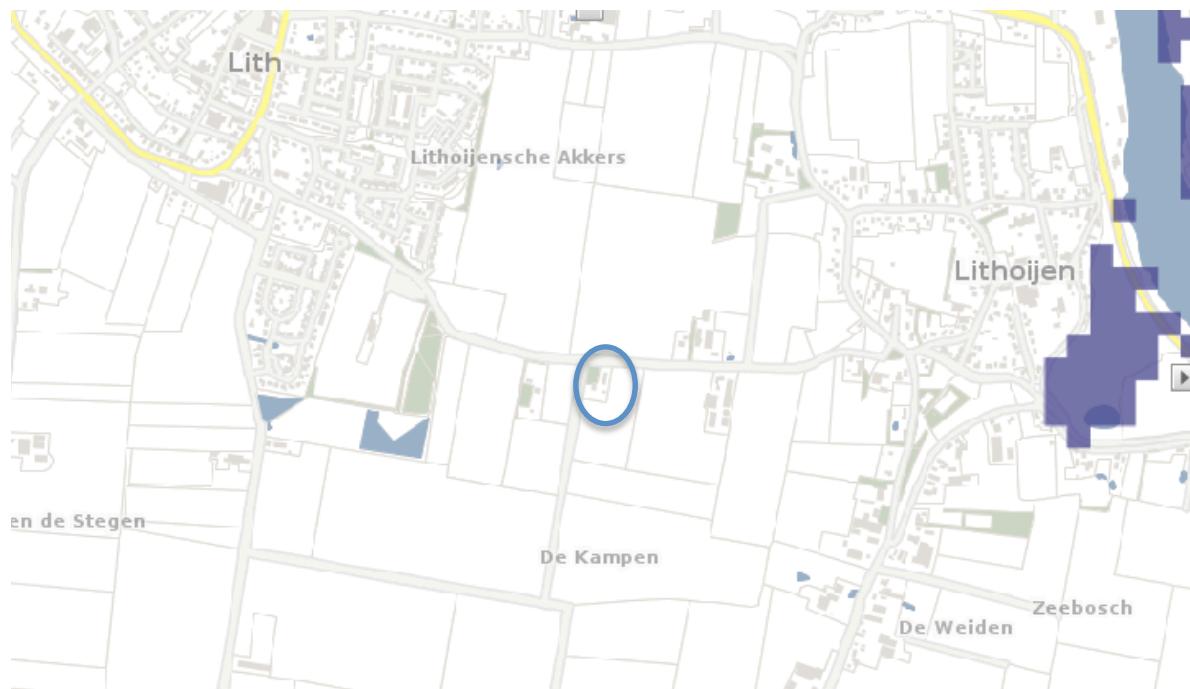
Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten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

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

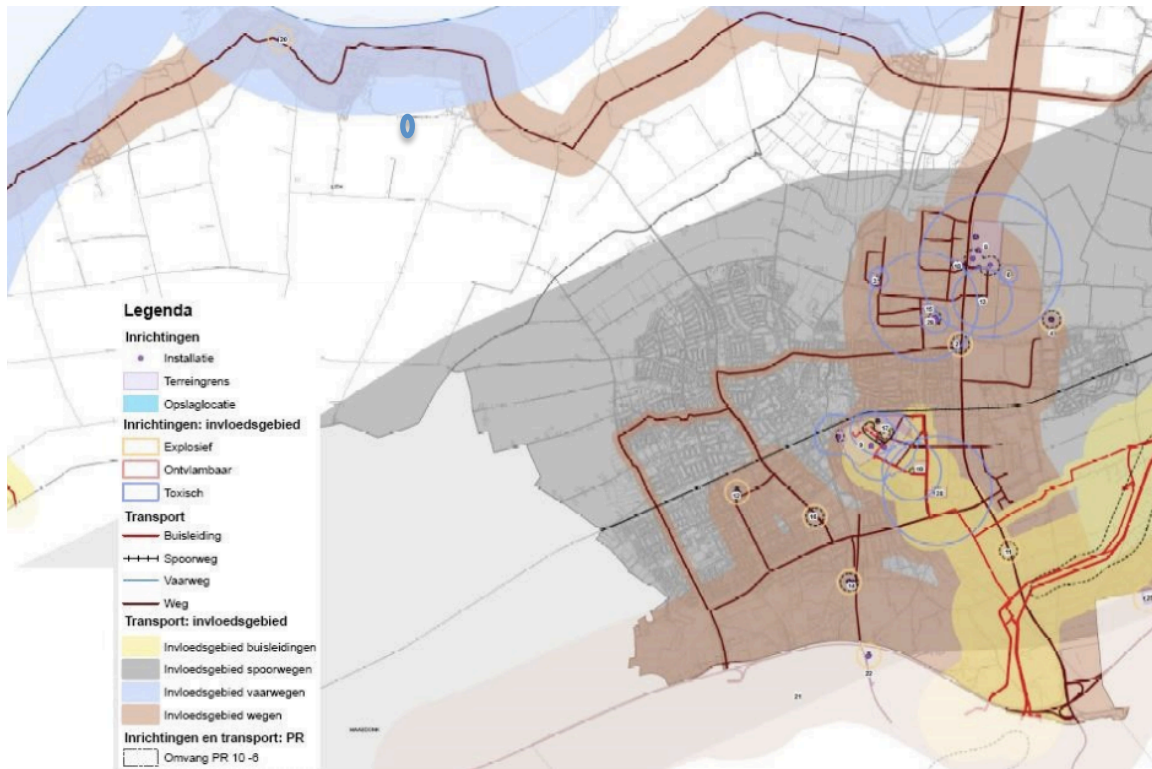
Gemeentelijk kader

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

Het initiatief betreft een beperkt kwetsbaar object zoals geformuleerd in het Bevi, artikel 1 onder b. Onderhavige locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar). Zie onderstaande uitsnede van de risicokaart.



Het plangebied is ook niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, in dit geval een vaarweg (de Maas). Zie de uitsnede van de kaart behorende bij de beleidsvisie externe veiligheid Oss en de daarop aangegeven blauwe zone (en blauwe cirkel) hieronder waar het plangebied net buiten valt.



Concluderend wordt gesteld dat externe veiligheid voor onderhavige ontwikkeling niet relevant is.

4.1.4 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 2013". 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 artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij wordt een geurgevoelig object als volgt omschreven: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Op basis hiervan betreft het initiatief een geurgevoelig object in de zin van de wet.

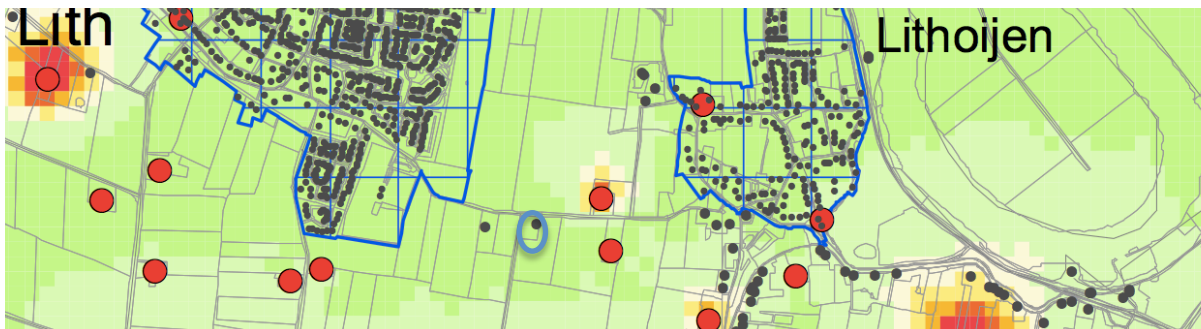
Voor het initiatief is de directe geurbelasting (voorgrondbelasting) en de geurbelasting van veehouderijen in de omgeving van het initiatief van belang om vast te kunnen stellen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting

Het initiatief is niet gelegen binnen een geurcontour van een veehouderij. Meer specifiek: de geurcontour van de 'nabij' gelegen geitenhouderij aan Valkseweg 36 ligt niet over het plangebied heen.

Achtergrondbelasting

Blijkens de agrarische geurgebiedsvisie Oss 2013, kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder, scenario nultoevoeging 2013 ter vaststelling' is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Zie de uitsnede en het daarop aangeduide plangebied hieronder:



beoordeling leefklimaat op basis van de
indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder



Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het initiatief wordt niet belemmerd door het aspect geur.

4.1.5 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.

Het initiatief is niet gelegen in de buurt (lees: richtafstand) van industrieterreinen of niet-agrarische bedrijven. Om die reden is industriële geurhinder geen beperkende factor voor het initiatief.

4.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Er is sprake van een NIBM-project. Het initiatief is behoorlijk kleiner dan bijvoorbeeld een woonwijk van 500 woningen dat ook als NIBM-project wordt aangemerkt. Verder betreft het initiatief geen gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit, zoals een school of verzorgingstehuis.

4.1.7 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.

De projectlocatie is niet gelegen in een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. De straling van bovengrondse hoogspanningslijnen is geen beperkende factor voor het initiatief.

4.1.8 Water

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

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het "verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan" (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit 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.

Op de www.dewatertoets.nl is de digitale watertoets ingevuld. Hiervan zijn drie mogelijke uitkomsten/procedures:

- Geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten
- Verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten
- Normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat met het ruimtelijk plan geen belang van het waterschap is gemoeid (geen waterbelang) en dat het waterschap geen op- of aanmerkingen heeft op het plan. Bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing treft u het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl (bijlage 1).

Afvalwater

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. In het buitengebied wordt gebruik gemaakt van mechanische riolering. Deze is aangelegd voor het inzamelen en transport van huishoudelijk afvalwater en is niet bedoeld voor afstromend hemelwater. Het uitgangspunt hierbij is de capaciteit die gelijk gesteld wordt aan een maximaal debiet van 1 m³/h en dat vervolgens maximaal 5 keer één uur per etmaal.

De fysieke situatie ter plaatse zal niet wijzigen, omdat e.e.a. binnen het terrein gecombineerd zal worden. Wel zal sprake zijn van meer lozing van afvalwater dan nu het geval is, omdat het aantal bewoners toeneemt. Ook in de nieuwe situatie wordt niet meer dan de gestelde capaciteit aan m³'s geloosd, waardoor het aspect afvalwater geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

4.1.9 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 (voorkeurgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

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

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

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende 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.

Op basis van de Wgh is een woning een geluidsgevoelig object. Onder 'woning' wordt verstaan (artikel 1 Wgh): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening).

De toe te voegen wooneenheid (het geluidsgevoelige object) is gelegen aan een doorgaande 60-km/u weg welke een geluidszone kent. De toe te voegen wooneenheid zal o.b.v. een interne verbouwing in een bestaand pand worden gerealiseerd. Hierbij is de reeds gevestigde woning (in het voorste gedeelte van het pand) tussen de 60-km/u weg en de nieuwe wooneenheid (in het achterste gedeelte van het pand) gelegen. Door deze omstandigheden is het niet noodzakelijk een geluidsonderzoek uit te voeren dat de geluidsbelasting ten gevolge van de weg op de nieuwe woning in kaart brengt. Het is nl. met name van belang dat het binnengeluidsniveau van 33dB gehaald wordt en dit wordt, ongeacht de precieze geluidsbelasting van de weg op de woning gehaald. Het voorste woongedeelte schermt namelijk het achterste woongedeelte af. Daarbij komt dat het achterste (nieuwe) gedeelte moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit volgens de voorschriften 'verbouw', waarvoor een binnengeluidsniveau van 33dB geldt. Sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geen sprake is van nabijgelegen spoorzones of gezoneerde industrieterreinen.

4.1.10 Gezondheid

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling

sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

In de nabijheid van het plangebied kan een geitenhouderij opgericht worden. Bij de GGD is een advies opgevraagd dat eventuele gezondheidsrisico's hiervan t.o.v. het plangebied inzichtelijk maakt. De conclusies uit dit advies luiden als volgt (zie ook bijlage 7 voor het volledige advies):
'De woonsplitsing zelf leidt niet tot een extra belasting t.a.v. geur, fijnstof, endotoxinen of geluid. De belasting is op basis van (de beperkte) gegevens over de milieublootstelling vanuit de lokale omgeving op de woning acceptabel t.a.v. deze gezondheidsaspecten. Door deze woonsplitsing neemt het aantal gevoelige bestemmingen toe in het buitengebied.'

Verder is ten oosten en zuiden van het plangebied sprake van fruitteelt in de open lucht (boomgaarden). Om ervoor te zorgen dat het fruit niet door ongedierte aangetast wordt, wordt het fruit bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Dit betekent dat sprake is van drift, een spuitzone, waarmee in onderhavige ontwikkeling rekening gehouden moet te worden. Uitgegaan dient te worden van in acht name van een spuitzone van 50 meter tot aan gevoelige bestemmingen. Hieraan wordt voldaan. De kortste afstand tussen de boomgaarden en het (nieuwe) bestemmingsvlak 'Wonen' van Valkseweg 27 is ca. 70 meter.

Ter plaatse van de ontwikkeling is het niet aannemelijk dat de omgeving negatieve effecten op de volksgezondheid veroorzaakt of de ontwikkeling omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmert.

4.2 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Natuur (§ 4.2.1)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 4.2.2)

4.2.1 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het 'nee, tenzij' principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. In sommige gevallen dient voor een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing bij het ministerie te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt alleen verleend, als aangetoond wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten.

Op onderhavige projectlocatie zal niet ingrijpend gebouwd (nieuw ruimtebeslag) of gesloopt worden ook wordt geen natuur verwijderd (bomenkap, verwijderen struiken, o.i.d.). Wel is sprake van een interne verbouwing van een gedeelte van een bestaand pand ter vestiging van een tweede wooneenheid

(splitsing woonboerderij) en het herstel van een voormalige aanbouw in de vorm van een serre. De gemeente, in de persoon van dhr. Van Oorschot, heeft de locatie bekeken en geconstateerd dat geen flora- en faunaonderzoek is benodigd. De locatie is goed afgesloten van het buiten, waardoor eventuele (beschermde) flora- en fauna geen gebruik kan maken van de bebouwing. Een verslag van het bezoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 5). Flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het plangebied is buiten bestaand stedelijk gelegen en daarom moet aangegeven worden hoe met artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (regeling kwaliteitsverbetering van het landschap) wordt omgegaan. Van belang is dat de tegenprestatie moet passen binnen de regionale afspraken. Deze afspraken staan hieronder verwoord. Het initiatief betreft een ontwikkeling (vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) welke o.b.v. regionale afspraken aangemerkt wordt als een categorie 1 ontwikkeling. Dit betekent dat op basis van die afspraken geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie geleverd hoeft te worden. De gemeente eist echter wel dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dat is in onderhavige situatie reeds het geval. In onderhavig plangebied is sprake van een oud karakteristiek hoogstamfruitboomgaardje, direct aan de voorzijde van het perceel (naast de woonboerderij). Ook is nog een oude moestuin aanwezig, direct gelegen achter de hoogstamfruitboomgaard. Als erfafscheiding dient een sloot met knotwilgen daarlangs af. Deze staat/ ligt loodrecht op de dijk.

Op het perceel zal aan de oostzijde tussen het nieuw te bewonen deel van de woonboerderij en het bestaande woongedeelte een erfafscheiding in de vorm van een haag worden opgericht. Hiervoor zal, in verband met de aanwezigheid van het eigen hoogstamfruitboomgaardje en de naastgelegen fruitteelt, veldesdoorn worden gebruikt.

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied sprake is van karakteristieke inheemse bij het gebied passende beplanting. Voldaan wordt aan de vereiste van een goede landschappelijke inpassing.

Bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 6) is een tekening met daarop de splitsing en inrichting van het terrein inclusief boomgaard.

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte (destijds art. 2.2, nu artikel 3.2) in werking getreden. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld.

In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader.

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. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is art. 3.2. altijd van toepassing.

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

Afspraken toepassingsbereik

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

Kwaliteitsverbetering

Binnen de regio is geen unaniem beeld over de toepassing van de landschappelijke tegenprestatie die geleverd moet worden. Er wordt ingezet op keuzevrijheid voor de afzonderlijke gemeenten.

Afspraken kwaliteitsverbetering

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

Methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen

De regio vindt het belangrijk dat er ruimte is voor lokaal maatwerk. Uitgangspunt is een methodiek die uitgaat van een forfaitair bedrag op basis van grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst).

Afspraken methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen

- berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering (bestemmingswinst). Dit berekende forfaitair bedrag bepaalt de omvang van de te leveren prestatie;
- gedifferentieerd systeem van functies, inspanningen en (grond)waarden;
- een minimale basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering, gemeenten kunnen een hogere inspanning vragen;
- duidelijkheid aan initiatiefnemers bij start planontwikkeling.

Basisinspanning

De *notitie Toepassingsbereik* is het vertrekpunt voor bepalen van de basisinspanning die bij de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorgestaan. Voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen wordt aangesloten bij de eerdere afspraken voor rood-voor-groenkoppeling bij stedelijke uitbreidingen en het voorstel uit de handreiking.

Afspraken basisinspanning

Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- categorie 1: geen inspanning;
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- categorie 3: de beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in zoekgebied voor verstedelijking: Vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs;
- Infrastructuur: Maatwerk waarbij kwaliteitsverbetering integraal onderdeel is van de gebiedsontwikkeling;
- Overige (planmatige) ontwikkelingen zoals windturbines, reclamemasten, zendmasten voor telecommunicatie: Maatwerk aanpak.

Maatregelen kwaliteitsverbetering landschap

In de evaluatie kwam onduidelijkheid over de maatregelen en kosten die kunnen worden ingebracht voor kwaliteitsverbetering van het landschap naar voren. Om de aanpak voor kwaliteitsverbetering binnen de regio gelijk te schakelen zijn de richtlijnen hieronder kort samengevat.

Fysieke maatregelen

Op basis van de regeling voor kwaliteitsverbetering landschap uit de Verordening ruimte is voorwaarde dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap.

Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn, afschrijving economische boekwaarde en aanbrengen van functioneel groen op erf, vallen niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering landschap.

Richtlijn inbreng kosten kwaliteitsverbetering landschap:

Inrichting- en beheerkosten voor aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen baseren/relateren aan gegevens (prijzen, minimale oppervlakten, soorten) die beschikbaar zijn vanuit STIKA dan wel andere gestandaardiseerde normbedragen voor maatregelen.

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Bij de gemeenten in de regio Noordoost is voldoende beleidskader voor de beoordeling en sturing van ruimtelijke ontwikkelingen en de daarmee verbonden kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat gemeenten in de regio beschikken over:

- een structuurvisie of voornemens zijn deze op te stellen/ te actualiseren;
- een actueel beleidskader en/ of parate gebiedskennis om de inrichtingsvoorstellen voor kwaliteitsverbetering te beoordelen en aan te sturen.
- een ambitiekaart met regionale landschapsopgaven voor investering in (sub)regionale landschapsversterkende projecten.

Afspraak ruimtelijk kwaliteitsbeleid

1. Gemeenten dragen zelf zorg voor het benodigde ruimtelijk kwaliteitskader.
2. Gemeenten hebben regierol voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Verantwoording en monitoring

In de Verordening Ruimte is opgenomen dat van de kwaliteitsverbetering die is verzekerd via een financiële bijdrage in een landschapsfonds regelmatig verslag moet worden gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg. Voor de kwaliteitsverbetering via een bestemmingsplan zijn geen nadere vereiste voor de verantwoording opgenomen. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en handhaving van de kwaliteitsverbetering.

Afspraken verantwoording en monitoring

1. Regelmatig wordt in het kader van de Monitor Verordening ruimte verslag gedaan van de financiële bijdrage aan en besteding van het landschapsfonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap.
2. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en de handhaving van de kwaliteitsverbetering.
3. Initiatieven om kennis en kunde over kwaliteitsverbetering te delen, worden in principe door regio /provincie ondersteund.

Categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 m³;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot 100 m² in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;

- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1500 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen of andere bestemming zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m² aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet-agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:

- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In het voormalige provinciale ruimtelijke beleid (Streekplan, Paraplunota ruimtelijke ordening) waren de hiervoor genoemde oppervlakte- en inhoudsmaten opgenomen als gangbare bovenmaten tot waar gemeenten de mogelijkheid kregen deze ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Het zou niet juist zijn voor deze mogelijkheden nu opeens een extra inspanning te eisen.

Categorie 2: landschappelijke inpassing

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;

- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief. Mits voorzien van een goede onderbouwing hiervan, kunnen ook andere ontwikkelingen tot deze categorie worden beschouwd.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Tevens kan in het bestemmingsplan bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

Categorie 3: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Tot deze categorie behoren alle ruimtelijke ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of categorie 2 vallen; dit betreft onder andere de volgende ontwikkelingen:

- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m²), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een (agrarische) Bedrijfswoning boven 750 m³;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Notie mbt woningen via art. 8.2 / art. 9.2 Vr

Het realiseren van een woning op basis van artikel 8.2 en artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst.

4.3. Defensie

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden 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.

4.4 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Onderzocht is of een mer of een mer beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit mer is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. Het toevoegen van één enkele wooneenheid/ woning in het buitengebied is niet mer (beoordelings)plichtig.

Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee woningen. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om via de Grondexploitatiewet kosten die te maken hebben met grondexploitatie te verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden tot ontwikkeling brengen. Deze mogelijkheid spitst zich toe op bouwplannen. Wat onder bouwplannen verstaan wordt, staat in artikel 6.2.1 Bro. Artikel 6.2.1 Bro stelt onder a. 'de bouw van één of meer woningen'. Onderhavig project betreft geen bouwplan zoals bedoeld in de Bro. Dit betekent dat de gemeente de kosten voor de planologische procedure als gevolg van de particuliere ontwikkeling, via een overeenkomst op de initiatiefnemers verhaalt. Dit geldt ook voor planschade et cetera.

Voor het overige betreft het plan een particulier initiatief voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer.

5.2 Inspraak

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente Oss heeft ook een eigen inspraakverordening, daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om een inspraakprocedure te doorlopen door het bestemmingsplan waar deze ontwikkeling onderdeel van is in zijn geheel als voorontwerp ter inzage te leggen. Dit, omdat dat grootschalige plan diverse ontwikkelingen kent welke gevolgen kunnen hebben voor omwonenden en dergelijke.

Deze ontwikkeling loopt mee in het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017. Het voorontwerp van dit plan heeft van donderdag 12 mei 2016 tot en met woensdag 22 juni 2016 ter visie gelegen. De gemeente heeft ten behoeve van onderhavige ontwikkeling in die periode geen inspraakreactie ontvangen.

5.3 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan 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 en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg heeft ook t.b.v. het bestemmingsplan buitengebied Oss -2017 plaatsgevonden, waar onderhavig plan onderdeel van uitmaakt. Het verslag van het uitgevoerde vooroverleg zal om die reden integraal opgesteld worden en onderdeel gaan uitmaken van het totale bestemmingsplan. Om die reden wordt daar hier t.a.v. dit plan – ook omdat er geen specifieke zaken t.a.v. dit plan in het vooroverleg naar voren zijn gekomen - niet nader op ingegaan.



datum 17-1-2016
dossiercode 20160117-38-12266

Persoonlijke gegevens aanvrager

Projectnaam : Valkseweg 27, Lithoijen
Naam aanvrager : Nikol van de Goor
Organisatie : Planomar

Straat/Postbus : Obrechtstraat
Nummer : 3G
Postcode : 5344AT
Plaats : OSS
Telefoon : 0619743337
E-mail : nvdgoor@planomar.nl

Gemeente waarin de locatie ligt

Naam gemeente : Oss
Contactpersoon : Carolien Rollfs of Roelofs
Telefoon : 140412
E-mail : c.rollfsofroelofs@oss.nl

Waterparagraaf geen belang

Met het ruimtelijk plan is geen belang van het waterschap gemoeid. We hebben dan ook geen op- of aanmerkingen op het plan.

Tot slot

Let op bij de verwerking van afvalwater. Omdat de gemeente hierbij meestal het bevoegd gezag is, dient u hiermee contact op te nemen.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld.

Voor het aanvragen van of informatie over een watervergunning kunt u contact op te nemen met het waterwetloket.

E-mail: info@aaenmaas.nl

Tel.: (073) 615 83 33

Team Watertoets, Waterschap Aa en Maas

Vragen?

Heeft u vragen of opmerkingen over de Digitale Watertoets? Laat het ons per mail weten info@aaenmaas.nl Voordringende vragen kunt u ons bereiken op telefoonnummer (073) 615 68 51.

Ligging plangebied



Waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze applicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.



datum 17-1-2016
dossiercode 20160117-38-12266

Uit de door u ingevoerde gegevens is de volgende informatie verkregen uit de digitale watertoets:

Kaart materiaal:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied **Oss**

Vragen:

Houdt het plan uitsluitend een interne functieverandering voor een gebouw in? Hierbij is ook geen sprake van een verhardingstoename en/of afkoppeling van hemelwater? **ja**

Is er sprake van een directe lozing van afvalwater op oppervlaktewater? **nee**

De WaterToets 2014

**Verslag van de vergadering Monumentenkamer Oss van 24 november 2015
In de Anton Jurgenszaal van het gemeentehuis Oss Raadhuislaan 2 te Oss.**

Aanwezig:	Leden welstandskamer en monumentenkamer:
Voorzitter monumentenkamer:	Mw. H. Peterse
Leden monumentenkamer:	Mw. J. Hoenselaars
	Dhr. H. Boekwijt
Leden Welstandskamer:	Mw. T. Stahlie
	Mw. S. Berndsen
Betrokkene wabo vergunningen:	Dhr. A. van Gendt
Secretaris monumentenkamer:	dhr. J.W. van Zoelen (verslag)

Opening

De voorzitter opent om 14.00 uur de vergadering van de gecombineerde welstands- en monumentenkamer en heet de aanwezigen van harte welkom.

DEEL 1 Welstands-Monumentenkamer:

Behandeling aanvragen omgevingsvergunning

1.0 Vooroverleg Welstands- Monumentenkamer

1.1 Verzoek voor het vernieuwen van het baksteengevelwerk. Elst 4 te Geffen.

Betreft een gemeentelijk monument onder nummer G208. (Vooroverleg) W17658.

1.2 verzoek voor heroverweging voor het plaatsen van een dubbelwandige RVS uitlaat i.v.m. noodstroomaggregaat. Sluismeesterstraat 1 te Lithoijen. Betreft een rijksmonument R109. Aanwezig Mevr. C. Nooijen (aanvrager) W17342.

1.3 Verzoek voor het aanbouwen bij karakteristiek pand. Maasweg 3 te Keent. Betreft een karakteristieke waardevolle boerderij. Aanwezig Dhr. M. Creemers (stedenbouwkundige) en Dhr. S. van den Beuken (regisseur Vergunningen). (Vooroverleg) W12669.

1.4 Verzoek voor het uitbreiden van een woning aan de Landpoortstraat 2 te Ravenstein. Betreft een rijksmonument onder nummer R707. Aanwezig Dhr. Rovers (aanvrager). (Vooroverleg) W 16943.

Voor de verslaglegging van de advisering door de welstands- monumentenkamer voor bovenstaande Wabo-aanvragen 1.1 tot en met 1.4 wordt doorverwezen naar de betreffende adviesrapportages opgesteld door Tessa Stahlie van het Gelders Genootschap. Om 15.45 uur is de combineerde vergadering gesloten.

DEEL 2 Monumentenkamer:
Behandeling erfgoed en cultuurhistorische zaken

2.0 Mededelingen

Jaarverslag;

Het verbouwen van winkel naar woning aan de Marktstraat 38 te Ravenstein. Wordt voorgedragen om op te nemen in het jaarverslag. Voor het realiseren van de woning heeft men onderzoek uitgevoerd voor een nieuwe voordeur. Hierdoor is door de goede interactie met de architect een positief advies gegeven op de nieuwe voordeur, welke zowel binnen het straatbeeld van Ravenstein als wel de architectuur van het bouwwerk een toegevoegde waarde zal zijn.

Terugkoppeling locatiebezoek boerderij Burgemeester Canerstraat 2 te Demen;

Vanaf gemeentelijke zijde is een omgevingsvergunning verleend (W16572), voor o.a. het vernieuwen van de dakbedekking achterhuis. Enkel om meer inzicht te krijgen van de huidige constructieve staat van het achterhuis was het gewenst om een locatiebezoek te beleggen. Tijdens dit locatiebezoek van de gecombineerde welstands-monumentenkamer met architect, constructeur en aannemer is de huidige constructieve staat en zijn de te nemen constructieve maatregelen besproken. Tijdens dit constructieve gesprek is aangegeven de te nemen constructieve ingrepen uit te werken en terug te koppelen aan de gecombineerde welstands- monumentenkamer. Het verzoek aan de regisseur vergunningen is deze terugkoppeling te organiseren.

2.1 Principeverzoek aanwijzing cultuurhistorische waardevol object

Valkseweg 27 te Lithoijen

De monumentenkamer stemt in om zowel de boerderij als het erf van de Valkseweg 27 te Lithoijen in beginsel aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object. Deze 20^e-eeuwse modelboerderij uit 1936 heeft architectuur- en algemene cultuurhistorische waarde vanwege zijn typologie als modelboerderij, ontworpen door 'Wageningen', zijn gaafheid in ex- en interieur en situeringswaarde vanwege de samenhang met de langgerektheid van het historische verkavelingspatroon. De boerderij komt in aanmerking voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

2.2 Principeverzoek aanwijzing cultuurhistorische waardevol object

Dorpenweg 21 a/b te Deursen-Dennenburg

De monumentenkamer stemt in om de Vlaamse schuur of langsdeelschuur welke oorspronkelijk behoort heeft bij de naastgelegen boerderij aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object. De Vlaamse schuur of langsdeelschuur behoort van oorsprong tot het kleinschalige landgoed 'Den Bogaert'. Op dit landgoed is in de eerste helft van de 18^e-eeuw het klooster (Soeterbeeck) gesticht. Het object bezit historische/geografische waarden die mede duidelijk worden met behulp van historische kaartmateriaal (*cultuurhistorische waarden*). Daarnaast bezit deze schuur over bijzondere gevelindelingen en gaaf bewaarde gebintconstructies (*bouwhistorische waarden*).

2.3 Principeverzoek aanwijzing cultuurhistorische waardevol object

Heikampstraat 9 te Oss

De monumentenkamer stemt in om de boerderij aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object. Vanaf historisch kaartmateriaal is waar te nemen dat de boerderij van oorsprong ligt aan de Keltenweg. De eerste bebouwing is zichtbaar op de kaart van 1899, waarbij het bouwwerk op een splitsing van wegen is gepositioneerd. Opvallend is de van oorsprong andere oriëntatie in de ligging van de boerderij. Vermoedelijk is het noordwestelijke deel het oudste gedeelte, waarbij latere uitbreiding richting zuidoosten heeft plaatsgevonden (bouwhistorisch onderzoek zal hier meer duidelijkheid over kunnen geven). De boerderij bezit historische/geografische waarden (*cultuurhistorische waarden*). Daarnaast beschikt de boerderij naast de gelaagdheid welke aanwezig is nog over karakteristieke details/kenmerken binnen zowel het exterieur als wel het interieur (*bouwhistorische waarden*).

2.3 Adviesvraag over de staat van het bouwwerk en eventueel vervolgproces

Elst 10 te Geffen

De voormalige boerderij aan de Elst 10 is een gemeentelijk monument dat al enkele jaren in een zeer slechte staat verkeert. Het historische bouwwerk wordt niet meer gebruikt en is al geruime tijd minimaal onderhouden. Hierdoor verkeert het bouwwerk in een zeer slechte staat. Het bouwwerk is afgezet en maatregelen zijn getroffen om het bouwwerk enigszins droog te houden door middel van een zeil. Vanaf gemeentelijke zijde (*ruimtelijke ordening en monumentenzorg*) zal er contact worden gelegd met de eigenaar om de kwestie te bespreken.

De monumentenkamer geeft aan dat het een op het eerste gezicht uniek bouwwerk betreft. Ze wil meer weten over de boerderij om meer inzicht te krijgen in de geschiedenis en waarde mede gelet op de toekomstige eventuele ontwikkeling: opname van de huidige staat, bouwhistorische opname ten aanzien van ouderdom (*dendrochronologisch onderzoek*) en een waardenstelling.

De monumentenkamer pleit ervoor om bouwkundige maatregelen te treffen voor het behouden van dit unieke erfgoed binnen Geffen/gemeente Oss. De monumentenkamer zal vanaf gemeentelijke zijde op de hoogte worden gehouden van de voortgang en het vervolgtraject.

DEEL 3 BEHANDELING VERSLAG, INGEKOMEN STUKKEN ETC.

3.1 Vaststellen concept verslag van de vergaderingen van 27 oktober 2015

Het verslag is akkoord bevonden en vastgesteld/ondertekend.

3.2 Rondvraag en sluiting

Geen vragen en/of opmerkingen verder.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter om 17.15 uur de vergadering onder dankzegging aan de aanwezigen.

Aldus schriftelijk vastgesteld 8 december 2015.

Secretaris Monumentenkamer,



ing. J.W. van Zoelen

de voorzitter,



drs. H.J.M. Peterse

Beschrijving landschappelijke en cultuurhistorische waarden
Pand gelegen aan Valkseweg 27 te Lithoijen, reg.nr. W11398.

De boerderij.

Deze draagt de welluidende naam: "Hoeve Maaskants Welvaren " en is in 1936 gebouwd onder architectuur van het instituut voor landbouwwerktuigen en gebouwen te Wageningen. De bouwer den heer Nico van Grinsven te Lithoijen bouwde als een van de eersten in het open polder gebied van de Beerse overlaat die 6 jaar later definitief werd gedicht. Destijds verklaarde men de eigenaar voor gek omdat hij het risico nam te gaan bouwen in de lager gelegen polder. Later zijn in het kader van de ruilverkaveling echter alle boerenbedrijven vanuit het hoger gelegen dorp vertrokken om zich te vestigen in de polder

Vormgeving boerderij.

De boerderij is een arakteristieke langgevelboerderij typerend voor de periode vanaf eind 18^e eeuw tot 2^e helft vorige eeuw. Voorhuis smaller dan achterhuis, voordeur in voorgevel, Hoge zijgevel met hoge dubbele inrijdeuren, lagere varkensdeurtjes, halfronde ramen. Pannendak met schildje voor en achter.





Voorhuis smaller dan achterhuis



Achterhuis, ofwel het bedrijfsgedeelte (koestal)



Hoge inrijdeuren, voorzien van ramen



lage varkensdeurtjes (onderdeurtjes)



Kippenschuur met garage



open veldschuur

Ligging. Situering

Woonhuis annex bedrijfsdeel met diverse bijgebouwen rondom een centraal gelegen halfverhard erf met oprit. De lengterichting van de gebouwen loopt parallel aan de Noord-Zuid richting, met de voorkant van het woonhuis op het noorden gelegen aan de straatkant van de Valkseweg (verbindingsweg tussen Lith en Lithoijen)

Omvang: erf en belendend weideperceel tezamen ...47 .are.



Het woonhuis ligt links, de boomgaard rechts van de oprit.



Het erf, met aan het einde de poort naar het weiland



Diverse bijgebouwen rondom het centrale erf.



Uitzicht op de weide en de polder, op het zuiden.



Zicht vanuit de weide in noordelijke richting



Zicht vanaf de oprit naar de straat

Boerenerf en omgeving.

Het boerenerf is een verzamelplaats van functies van mogelijkheden en bedoelingen. Zo zijn het erf, de blaak, (bleekveldje) de moestuin, de mestopslag, de siertuin en de boomgaard nog ongewijzigd gebleven.



Moestuin ligt naast de veldschuur



Op de achtergrond en links van moestuin ligt boomgaard



Het bleekveldje



Vooraanzicht boerderij met siertuin (noordkant)



het grindpaadje



Ouderwetse beplanting



grindpad loopt langs de siertuin

De hoogstamboomgaard naast de oprit ligt aan de weg en is ondanks de ouderdom nog grotendeels ongeschonden. In de maand staan de Belle Fleurs, de Jonathans, de Goudreinetten, de Sterappeltjes en de Zigeunerinnen in hun volle kleurenpracht majestueus in bloei. In de daaropvolgende weken wisselen zij van rol met de Saint-Rémy, de Clapp's, de Legiponds, en de Brederode, allen oude perenrassen, die de rose bloesems van de appels vervangen door een witte deken van perenbloesems. In de herfst tooien de vele vruchten de bomen, die hun volle neerbuigende takken nog nauwelijks kunnen dragen.



De boomgaard biedt bescherming en voedsel aan het scharrelend pluimvee . In holten van de appelbomen nestelen de steen uilen en ook duiven nestelen in de bomen. Verder hebben wij de tiftjaf, de boomkruiper, de groene en bonte specht, de zanglijster, de merel, de winterkoning, div. soorten mezen, de kramsvogel en de heggemus regelmatig te gast.



De notenboom naast de Ingang geeft bescherming tegen vliegen en muggen omdat hij een scherpe geur verspreidt. De boom dient tevens als bliksemafleider vanwege zijn lange penwortel die meters diep de grond in gaat.



Notenboom vlakbij keukenraam



achter het muurtje was ooit mestopslag, nu het terras



Landschappelijke en Cultuurhistorische waarden.

Landschappelijke waarden: Het uiterlijk van het geheel (boerderij, bijgebouwen en erf met beplanting) is nagenoeg onveranderd gebleven. De boerderij vormt een eenheid met de omringende bijgebouwen en omringende beplanting van hagen, viieren, walnoot op het erf, en het struweel langs het langbeemdstraatje.

Het totaalplaatje, de langevelboerderij met bijgebouwen rond het centraalgelegen halfverharde erf met inheemse erfbeplanting en de siertuin met ouderwetse boerenbloemen, de sloot, de moestuin en de hoogstamboomgaard met oude fruitrassen, geven het geheel een grote landschappelijke waarde.

Cultuurhistorische waarden: De uiterlijke kenmerken en opstelling van de gebouwen alsmede de erfindeling zijn typerend voor het regionale boerderijtype uit de vorige eeuw. De pionier bouw in de traverse van de Beerse overlaat gaf een impuls voor vestiging van boerenbedrijven in de open polder

Waardevolle authentieke elementen:

Muurankers- dakschildjes - muur ringen – koelput voor melkbussen – regenputten – onderdeurtjes - notenboom hoogstamboomgaard met oude fruitrassen – oude buxushagen – siertuin - moestuin – bleekveldje - Halfverhard erf centraal gelegen en geheel omringd door woonhuis met bedrijfsdeel, kippenschuur en open veldschuur met hooiopslag.



Muurankers



Dakschildje aan noordzijde



Muur ringen om vee vast te zetten



koelput voor melkbussen en regenput



onderdeurtjes



Regenputten aan beide zijden van het woonhuis





Oude buxushaag 1 meter hoog



rondom het voorhuis



Sloot met knotwilgen



zicht op de sloot vanaf de weide

Bodeminformatie

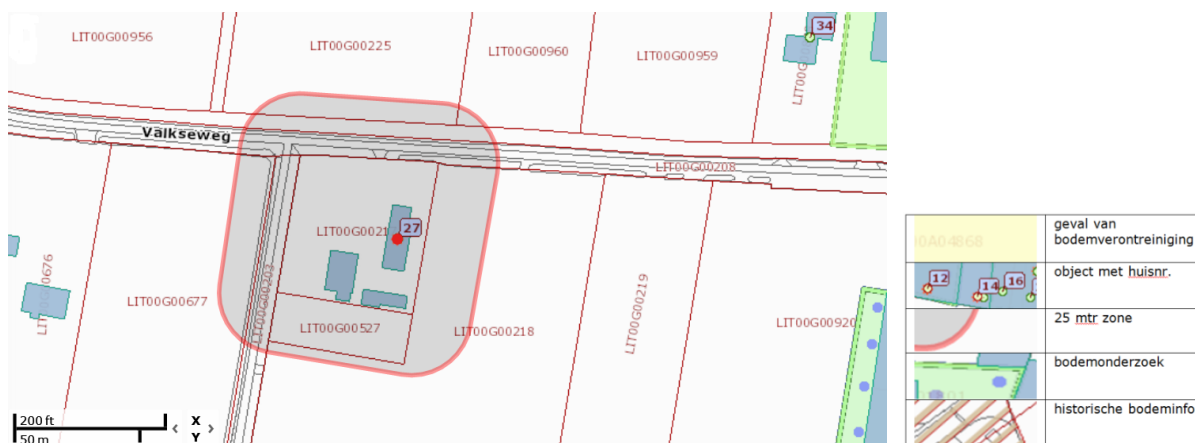
De volgende informatiebronnen zijn voor de locatie en de aangrenzende percelen (binnen een straal van 25 meter vanaf de locatie) doorzocht:

- het Bodem Informatie Systeem (BIS). Het BIS van de gemeente Oss is gevuld met de, bij de gemeente bekend zijnde, onderzoeken die uitgevoerd zijn, o.a. verkennend bodemonderzoeken, nadere onderzoeken en evaluaties van uitgevoerde saneringen.
- het gemeentelijke tankenbestand. Dit bestand bevat alle bij de gemeente bekend zijnde tanksaneringen. Dit bestand is onder andere tot stand gekomen op basis van vrijwilligheid en mogelijk daardoor niet volledig.
- het Historische Bodem Bestand (HBB). Het HBB is een samenwerkingsproject van ReGister Historisch Onderzoeksbureau en Arcadis en bevat op basis van historische (bedrijfs-) activiteiten gegevens van potentieel verontreinigde locaties. De gegevens zijn verwerkt in een Access database. Voor een deel van alle potentieel verontreinigde locaties is nader historisch onderzoek uitgevoerd. De rapporten hiervan zijn in pdf beschikbaar.
- het Bodemloket. De gegevens uit bodemloket zijn afkomstig van de website www.bodemloket.nl. Deze site wordt door de provincie Noord-Brabant onderhouden. Het bodemloket bevat informatie over toekomstige en uitgevoerde bodemonderzoeken en bodemsaneringen en tevens informatie over mogelijk bodembelastende (bedrijfs-) activiteiten in het verleden.

Hieronder vindt u per thema de gevonden informatie. Indien voor een thema geen informatie wordt vermeld, dan betekent dit dat de geraadpleegde bron op dit moment geen informatie bevat voor de doorzochte locatie.

Locatie: Valkseweg 27, Lithoijen
Kadastrale gegevens: gem. Oss LIT sectie G nr. 00217

Bodem informatiesysteem:



Van het perceel Valkseweg 27 zijn bij de gemeente geen bodemgegevens bekend.

Tankenbestand: geen info

Historisch bodem bestand: geen info

Bodemloket: geen info

Aan de verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

*** Streefwaarde (Sw)/Achtergrondwaarde (Aw):**

De achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater en tot 2009 voor grond) zijn verbonden aan de risicogrenzen voor mens en ecosysteem. Ze geven het niveau aan waarbij sprake is van duurzame en goede bodemkwaliteit. Indien de aangetroffen concentraties de achtergrond- of streefwaarden niet overschrijden wordt de bodem beschouwd als niet verontreinigd.

**** Tussenwaarde (Tw):**

De tussenwaarde is de helft van de som van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde. Bij overschrijding van de tussenwaarde bestaat er in principe een noodzaak tot aanvullend onderzoek en wordt de bodem beschouwd als matig verontreinigd. Liggende gemeten concentraties boven de achtergrond- of streefwaarde maar beneden de tussenwaarde dan wordt de bodem beschouwd als licht verontreinigd.

***** Interventiewaarde (Iw):**

De interventiewaarden geven het concentratieniveau aan waarboven ernstige of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens en ecosysteem. Afhankelijk van de omvang kan er bij concentraties boven de interventiewaarde sprake zijn van een saneringsnoodzaak. Bij overschrijdingen van de interventiewaarde wordt de bodem beschouwd als sterk verontreinigd.

Rapportage iz. noodzaak Flora en Fauna onderzoek

Valkseweg 27

Lithoijen.

In verband met de ruimtelijke onderbouwing voor woningsplitsing van het pand Valkseweg 27 te Lithoijen en het mogelijk benodigde Flora en Fauna onderzoek heeft ter vaststelling van die eventuele noodzaak een lokatiebezoek met de adviseur van de gemeente plaats gevonden.

Op 20 oktober 2016 is de lokatie bezocht en geïnspecteerd door de heer J. van Oorschot van de gemeente Oss.

Tijdens deze inspectie heeft de heer de Bijl zijn plannen toegelicht en is de ruimte door de heer van Oorschot beoordeeld op eventuele consequenties voor de Flora en Fauna.

Geconstateerd werd dat er geen verbinding met “het buiten” was en het geheel reeds voorzien was van geïsoleerde spouwmuren en geïsoleerde dakbedekking cf een in het verleden verleende bouwvergunning. Het betrof slechts een interne verbouwing in een afgesloten ruimte.

Gezien deze constatering was de conclusie van de heer van Oorschot dat een gedetailleerd Flora en Fauna onderzoek niet uitgevoerd behoefde te worden.

Tijdens de inspectie is de situatie vastgelegd met enkele foto's.





Langbeemdstraat

afstand 2m

Sch

B O O M . . . G A A R . . D

H O O . . G S . T A . M

(krijgt agrarische functie)

Moes-
tuint

OPRIJT (recht van overpad)

bomen

Grens v/d
splitting

Dit gedeelte
krijgt functie
wonen

Sloop
+ terug-
bouw
in
andere
richting

garage

keuken
WONING

str

gep
bor

Valkseweg 27

WA
kseweg





Gezondheid, Milieu en Veiligheid Brabant

Gemeente Oss
Mevrouw C. Rollfs of Roelofs
Postbus 5
5340 BA OSS

Kenmerk:	UIT-17038753	Datum:	13 juni 2017
Behandeld door:	R. Nijdam en M. Stijntjes	E-mail:	r.nijdam@ggdgm.nl
Onderwerp:	GGD advies n.a.v. woonsplitsing		

Geachte mevrouw Rollfs of Roelofs,

Enige tijd geleden heeft u mij om advies gevraagd betreffende een woonsplitsing van een monumentale Boerderij in twee woningen.

De GGD heeft hiervoor de notitie Ruimtelijke onderbouwing Hoeve Maaskants Welvaren, d.d. 29-1-2016, bestudeert. De GGD gaat ervan uit dat de gemeente zelf de milieugegevens uit deze notitie heeft gecontroleerd. Het onderliggend advies is gegeven op basis van de volgende criteria:

- Voorgond- en cumulatieve belasting geur
- Fijnstof en endotoxinenbelasting
- Zoönotische en hygiëne aspecten

Situatieschets:

Het pand ligt aan de Valkseweg 27 te Lithoijen.

Het ligt in het buitengebied tussen Lith en Lithoijen; met akkerbouw en intensieve veehouderij in de nabijheid.

Dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is volgens de notitie een geitenbedrijf op circa 130 meter afstand (perceelgrens Valkseweg 36). Het betreft hier een bedrijf met een vergunning voor het houden van 2400 afmestlammeren (uitsluitend bokjes in de leeftijd van 0-60 dagen). Echter blijkt uit een controle van de omgevingsdienst Oost Brabant op 10 februari 2017, dat deze dieren door omstandigheden (nog) niet aanwezig zijn op het bedrijf. Ook beschikt de GGD niet over gegevens van mogelijke andere veehouderijbedrijven. Er is uitgegaan van de informatie in de notitie.



Geurbelasting:

Voorgrondbelasting staat in de notitie niet in odour-units uitgedrukt, maar in termen van "de geurcontour ligt niet over deze woning heen, vanuit het geitenbedrijf".

Uit de geurverordening van Oss blijkt dat voor het buitengebied een geurnorm geldt van 8 OU in extensiveringsgebied en 14 OU in het verwevingsgebied. Als de geurbelasting van het bedrijf lager ligt dan 8 OU op de woning, dan voldoet deze waarde ook aan de gezondheidkundige advieswaarde voor geur (voorgrondbelasting in buitengebied). Als deze waarde lager ligt dan 14 OU, kan de GGD niet beoordelen of deze waarde lager ligt dan de maximaal toegestane gezondheidkundige advieswaarde van 10 OU (voorgrondbelasting in buitengebied).

De achtergrondbelasting op de woning wordt omschreven in de notitie als een goed woon- en leefklimaat. Uit de geurverordening blijkt dat een goed woon- en leefklimaat overeen komt met maximaal 0-9 OU. Deze waarde voldoet aan de gezondheidkundige advieswaarde van 10 OU/m³ (achtergrondbelasting buitengebied).

Luchtkwaliteit:

Er zijn geen gegevens bekend over de heersende luchtkwaliteit.

Er zijn geen gegevens bekend over de endotoxinenbelasting vanuit de beoogde geitenstal. Hiervoor is nog geen modellering beschikbaar om uit te rekenen of de gezondheidkundige advieswaarde van 30 EU/m³ overschreden wordt. Uit onderzoek blijkt dat gemiddeld een afstand van 250 meter nodig is om de uitstoot van een bedrijf weer tot achtergrondniveau te laten dalen. Echter, ook blijkt uit onderzoek dat een geitenbedrijf een lagere endotoxinenuitstoot heeft dan pluimvee (tot een afstand van 500 meter beïnvloeding van de achtergrondconcentratie) en varkens (circa 200 meter). In het algemeen adviseert de GGD een afstand van 250 meter tussen een geitenbedrijf en een burgerwoning.

Zoönosen:

Ondanks dat het geitenbedrijf aan de Valkseweg 36 is vergund voor het houden van 2400 afmestlammeren, is na controle gebleken dat hier nog geen sprake van is. Het risico op verspreiding van zoönosen vanuit dit bedrijf is daarom minimaal. Daarbij is het risico op verspreiding van Q-koorts vanuit een veehouderij met uitsluitend bokjes **niet relevant**.

Wel is inmiddels bekend uit het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies) dat omwonenden in een straal van 1-1,5 km rondom geitenbedrijven een hoger risico hebben op het krijgen van longontstekingen. Mochten er alsnog dieren worden aangetrokken op het bedrijf aan de Valkseweg 36, dan is het belangrijk hier aandacht voor te hebben. Daarom geeft de GGD de gemeente de overweging mee om de vergunning nu in te trekken als de ondernemer niet voornemens is om dieren te gaan houden. Hiermee kan later bij een nieuwe aanvraag beter rekening gehouden worden met actuele ontwikkelingen over de relatie gezondheid en geitenhouderijen die in een nieuwe vergunningaanvraag in overweging genomen kunnen worden.



Conclusie:

De woonsplitsing zelf leidt niet tot een extra belasting t.a.v. geur, fijnstof, endotoxinen of geluid.

De belasting is op basis van (de beperkte) gegevens over de milieublootstelling vanuit de lokale omgeving op de woning acceptabel t.a.v. deze gezondheidsaspecten.

Door deze woonsplitsing neemt het aantal gevoelige bestemmingen toe in het buitengebied. Het is voor de GGD niet duidelijk welke ontwikkelingen in veehouderij verder nog rondom deze woning mogelijk zijn.

De GGD beoordeelt op basis van de nu beschikbare informatie uit de notitie en de aanvullende informatie uit de brief naar aanleiding van de controle uitgevoerd op 10 februari 2017 door de Omgevingsdienst Brabant Noord, deze woonsplitsing met bestemming wonen als acceptabel.

Met vriendelijke groet,

Renske Nijdam
Adviseur Milieu en Gezondheid

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' and 'N' followed by a horizontal line and a small 'i-o'.

Martijn Stijntjes
Dierenarts/Adviseur Milieu en Gezondheid

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' and 'S' followed by a horizontal line.

