Bestemmingsplan Maasdijk 61, Neerlangel

vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding ... 4
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving ... 4
1.2 Begrenzing plangebied ... 4
1.3 Geldende bestemmingsplannen ... 4
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie ... 5
2.1 Ontstaansgeschiedenis ... 5
2.2 Bestaande situatie ... 5
Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan ... 7
3.1 Beoogde situatie ... 7
3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek ... 8
3.3 Functionele karakteristiek ... 9
3.4 Verkeer en parkeren ... 11
3.5 Groen en water ... 12
Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels ... 13
4.1 Algemeen ... 13
4.2 Regels ... 13
Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma ... 16
5.1 Wettelijk kader ... 16
5.2 Rijksbeleid ... 17
5.3 Provinciaal beleid ... 20
5.4 Gemeentelijk beleid ... 22
Hoofdstuk 6 Verantwoording ... 29
6.1 Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2014 ... 29
6.2 Milieu- en omgevingsaspecten ... 34
6.3 Waarden ... 50
6.4 Defensie ... 56
6.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.) ... 56
Hoofdstuk 7 Handhaving ... 57
7.1 Beleidskader ... 57
7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma ... 57
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht ... 58
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid ... 59
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 60
9.1 Inspraak en vooroverleg ... 60
9.2 Zienswijzenprocedure ... 60

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Maasdijk 61, Neerlangel

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie Maasdijk 61 te Neerlangel bij het bestaande agrarische bedrijf een aantal recreatieve nevenfuncties mogelijk te maken. Initiatiefnemers willen 3 vakantiewoningen voor maximaal 8 personen per woning, een multifunctionele ruimte en een theehuis realiseren. Daarnaast willen initiatiefnemers de cultuurhistorische schuur op de locatie aan de Maasdijk in gebruik nemen als bedrijfswoning. Door de ingebruikname kan de cultuurhistorische schuur behouden worden. Voor agrarische activiteiten is de schuur niet langer geschikt. Met de ingebruikname van de schuur als bedrijfswoning, kan de bestaande bedrijfswoning aan de overzijde van de St. Jansstraat als bedrijfswoning vervallen. Deze woning zal worden aangeduid als plattelandswoning. Dit maakt dat deze woning ook door derden bewoond mag worden. Verder hebben initiatiefnemers de wens om een beroep aan huis te gaan uitoefenen (fotostudio).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet toegestaan om de schuur te gaan bewonen. Ook de recreatieve functies op het terrein zijn niet rechtstreeks toegestaan. Bovendien mag de bestaande bedrijfswoning niet als plattelandswoning gebruikt worden. Om deze ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Maasdijk 61 in Neerlangel, kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie C, nummers 397 en 873.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan ‘Maasdijk 61, Neerlangel’ geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2010’.

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Onderhavig plangebied is gelegen in de kern Neerlangel in de gemeente Oss. De kern ligt tussen de dorpen Ravenstein en Demen. De eerste bebouwing is ontstaan op de oeverwal langs de Maasoevers. De oeverwallen vormden hoge, droge plekken die geschikt waren om bebouwing neer te zetten. De verkaveling was gerelateerd aan de rivier en het reliëf. De oorspronkelijke bebouwing was vooral gerelateerd aan de landbouw, met name voor de fruit- en notenteelt op de oeverwallen. De fruitgaarden zijn kenmerkend voor oeverwallen, maar helaas zijn deze nagenoeg verdwenen.

Uniek in Neerlangel is de kerk. De oudst bekende kerk op deze plaats werd in de elfde eeuw gebouwd op een rivierduin. Het tufstenen muurwerk van de toren en een deel van de westmuur van het huidige kerkgebouw vormt het overblijfsel van deze van oorsprong geheel tufstenen kerk. De tufstenen toren is de oudst overgebleven romaanse toren van Noord-Brabant. De planlocatie ligt direct ten oosten van deze kerk.

De oeverwal is altijd het belangrijkste structurerende kenmerk geweest in dit gebied en dat is het nog steeds. De eerste bewoning vond al plaats op de oeverwal en de Maasdijken zijn ook op de oeverwal gelegd. Er is sprake van een onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling. De oeverwal heeft een hoge cultuurhistorische waarde en de verwachtingen voor archeologische vondsten zijn hoog. Langs de dijk staat van oorsprong veel historisch groen (zoals houtwallen) en historische bebouwing. De hoeveelheid groen is echter in de loop der tijd afgenomen.

2.2 Bestaande situatie



Luchtfoto bestaande situatie

Op het perceel is op dit moment een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfswoning van dit bedrijf bevindt zicht ten westen van de St. Jansstraat, terwijl in de huidige situatie alle bedrijfsbebouwing ten oosten van de St. Jansstraat gelegen is. Verder is in de voormalige melkstal van het bedrijf vergunning aanwezig voor een bed en breakfast. In het verleden was ten westen van de weg een groter bouwvlak gelegen dan alleen de bedrijfswoning. Dit bouwvlak is in overleg met de gemeente ingeleverd. Daarnaast zou het

bedrijf geheel gesaneerd worden. In ruil voor het inleveren van het bouwvlak en het saneren van het bedrijf was de gemeente bereid mee te werken aan de realisatie van 5 woningen. Uiteindelijk is het plan niet doorgegaan, waardoor het bedrijf niet gesaneerd is, maar het bouwvlak wel ik komen te vervallen. Als gevolg hiervan is het bouwvlak zoals nu aanwezig overgebleven.

Het bedrijf ligt tegen de Maasdijk aan.



Huidige bebouwing op het perceel.

In de bovenstaande figuur is de bebouwing op het perceel weergegeven. Op de locatie is een bed en breakfast vergund.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

Het voornemen is om op onderhavige locatie nieuwe recreatieve nevenfuncties bij het bestaande agrarisch bedrijf te realiseren. De recreatieve functies betreffen een drietal vakantiewoningen (voor maximaal 8 personen per woning), een multifunctionele ruimte en een theehuis. Tevens zal er een beroep aan huis uitgeoefend gaan worden (fotograaf). Tot slot zal een bestaande schuur welke aangemerkt is als cultuurhistorisch waardevol in gebruik genomen worden als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. Zie bijlage 1 voor de toekomstige opzet van het plangebied.

Vakantiewoningen

Binnen het plangebied worden drie vakantiewoningen gerealiseerd voor maximaal 8 personen per vakantiewoning. Twee vakantiewoningen komen in bestaande gebouwen. Eén in de bestaande bed en breakfast aan de St. Jansstraat . Deze kan zonder verbouwingen in gebruik worden genomen. En één in de bestaande meest noordelijke schuur. Deze schuur moet hiervoor verbouwd worden en zal dienen als bijgebouw bij de woning en tevens deels als vakantiewoning. De derde vakantiewoning wordt op het terrein geplaatst. De schuur waarin deze vakantiewoning wordt gerealiseerd krijgt een oppervlakte die maximaal gelijk zal zijn aan die van de drie spantvakken, welke van de bestaande stal worden verwijderd.

Voor alle vakantiewoningen geldt dat dat deze zowel qua buitenruimte als qua inrichting zo ingedeeld worden dat ze gericht zijn op het binnenterrein. Het parkeren ten behoeve van de vakantiewoningen zal aan de zuidzijde van het terrein, parallel aan de Langelsestraat plaatsvinden. Hierdoor kan het binnenterrein autovrij blijven. De bestaande groenstrook parallel aan de Langelsestraat zal, vanaf de straat bezien, het zicht op de parkeerplaats wegnemen.

Theehuis

Onderdeel van het plan is een realiseren van een kleinschalig theehuis. Het richt zich op ‘dijktoeristen’ en bezoekers van het nabijgelegen kerkje. Het merendeel van de bezoekers van de kerk komt met de fiets. Het theehuis richt zich op deze fietsers en evt. wandelaars. Zij kunnen daar een kop koffie of thee drinken, met hierbij eventueel een kleine versnapering. Het theehuis wordt zodanig gesitueerd dat deze zichtbaar is voor de bezoekers van de kerk. De oriëntatie van het theehuis en het terras wordt ook zodanig dat deze gericht is op de kerk en het eigen perceel, en niet op de woning aan de Langelsestraat 7. Dit ook om mogelijke overlast bij deze woning te voorkomen.

Multifunctionele ruimte

De bestaande stal op het perceel zal worden verbouwd en met drie spantvakken (aan de noodzijde) worden ingekort. Een deel van dit gebouw blijft in gebruik als stal voor het rundvee. Het overige deel van het gebouw wordt ingericht als multifunctionele ruimte. Hierin kunnen bijv. vergaderingen worden georganiseerd. Daarnaast kan deze ruimte worden ingezet voor de bezoekers van de vakantiewoningen, bij slecht weer.

Bedrijfswoning

Door het omzetten van de schuur aan de Maasdijk naar een bedrijfswoning wordt het cultuurhistorisch waardevolle gebouw behouden en wordt deze geheel gerenoveerd. Tevens zal er een duidelijk van het bestaande gebouw te onderscheiden aanbouw worden gerealiseerd. Dit is noodzakelijk omdat het bestaande gebouw slechts beperkt aangepast mag worden en daarbinnen om deze reden niet voorzien kan worden in alle noodzakelijke voorzieningen.

Omdat er op het bedrijf geen noodzaak is voor twee bedrijfswoningen, wordt de bestaande woning aangeduid als plattelandswoning. Door de aanduiding ‘plattelandswoning’ kan de woning losgekoppeld worden van het bedrijf.

Met deze ontwikkeling wordt er ook geïnvesteerd in de verbetering van de kwaliteit van de locatie. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 2). Hierbij wordt er extra beplanting aangebracht tussen het plangebied en de woningen Langelsestraat 1 en 7. Daarnaast worden er verspreid over het terrein (fruit)bomen toegevoegd. Verder bestaat een deel van de landschappelijke tegenprestatie uit het oprichten van een schapenverblijf op het perceel ten westen van het plangebied. Om deze schapen in de weide te kunnen huisvesten wordt de mogelijkheid voor een schuilgelegenheid/aflammerstal geboden.

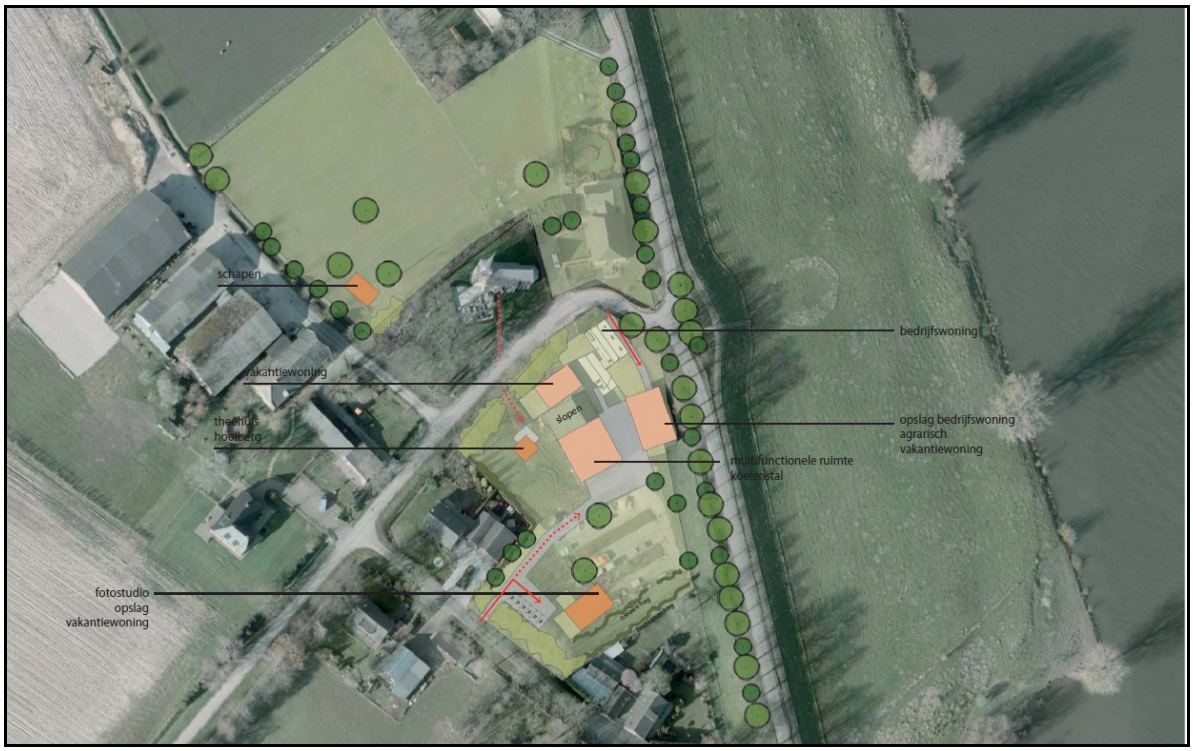
3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Door het opknappen van, en daardoor behouden van, de cultuurhistorische schuur wordt de stedenbouwkundige karakteristiek niet aangetast. Er wordt juist voorkomen dat de behoudenswaardige schuur verder vervalt en uiteindelijk gesloopt moet worden. De ontwikkeling van het perceel draagt bij aan de huidige stedenbouwkundige identiteit van de omgeving.

De indeling van het perceel wordt dusdanig dat de uitstraling van een kleinschalig agrarisch bedrijf behouden blijft. Een doorgroei naar groter agrarisch bedrijf is niet gewenst, door de ligging tegenover de betekenisvolle kerk, waarbij er de kans bestaat dat het zicht op de kerk vanaf de dijk wordt belemmerd.

De nieuwe functies worden als het ware in het agrarische bedrijf geïntegreerd, waarbij er aandacht is voor de cultuurhistorische waarden zoals nu aanwezig op het perceel. Dit in combinatie met moderne elementen. De verbouwing van de cultuurhistorische schuur is besproken in de monumentencommissie en in de welstandscommissie en akkoord bevonden.

Verder zal de oppervlakte aan verharding per saldo niet of nauwelijks toenemen. In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente is besloten om het eerste drie spantvakken van de koeienstal te slopen. In de plaats hiervan wordt een vakantiewoning met een gelijke oppervlakte als deze spantvakken teruggebouwd. De toename van de verharding bestaat uit het theehuis (in de vorm van een hooimijt), waarbij geldt dat de nu aanwezige kuilplaten worden verwijderd.



Toekomstige situatie in het plangebied

De bovenstaande figuur geeft een beeld van de toekomstige uitstraling binnen het plangebied (zie hiervoor eveneens de bijlagen).

De aanduiding van de bedrijfswoning als zijnde een plattelandswoning heeft geen invloed op de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied. Aan deze woning zijn geen aanpassingen voorzien.

3.3 Functionele karakteristiek

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie recreatieve nevenfuncties (vakantiewoningen en theehuis) bij een agrarisch bedrijf (zoogkoeien en akkerbouw), het toekennen van een functie bedrijfswoning aan een cultuurhistorisch waardevolle schuur en het aanduiden van de bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning. De onderstaande figuur geeft inzit in het toekomstige gebruik.



Toekomstig gebruik perceel

Cultuurhistorisch waardevolle schuur: De cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning. Het gebouw kan hiermee behouden blijven.

Huidige bedrijfswoning: De huidige bedrijfswoning wordt aangemerkt als plattelandswoning. Dit zodat deze woning in door derden bewoond kan worden. Met het in gebruik nemen van de cultuurhistorisch waardevolle schuur als bedrijfswoning, vervalt de bedrijfsmatige behoefte aan deze bedrijfswoning. Bovendien worden alle bedrijfsmatige functies aan een zijde van de weg geconcentreerd.

Vakantiewoningen: Op het perceel is sprake van in totaal drie vakantiewoningen. De bestaande B&B wordt omgebouwd tot vakantiewoning. Daarnaast zal een vakantiewoning in de bestaande te verbouwen schuur worden gerealiseerd, waarin tevens de garage en privé berging komt. De laatste vakantiewoning wordt in gerealiseerd in de te verplaatsen drie spantvakken van het de bestaande stalruimte.

Theehuis: in de zomermaanden zal het theehuis open zijn voor de vele wandelaars en fietsers die over de dijk, en naar het kerkje, komen. Het theehuis wordt ingericht als kleine horeca. Hier wordt koffie, thee en fris met kleine versnaperingen als gebak en eventueel als de gemeente hier toestemming voor geeft een lokaal biertje/wijntje. Openingstijden zijn in de middag, tussen 12.00 uur - 18.00 uur. Bij het theehuis wordt een klein terras ingericht. Ontsluiting voor de wandelaars aan de zijde van de kerk. Er zal een looppad komen achter het vakantiehuis door. Voor fietsers en auto's is de ontsluiting via de parkeerplaats aan de Langelsestraat.

Multifunctionele ruimte: deze zal gebruikt worden voor vergaderingen. De ruimte kan door de bewoners van Neerlangel gebruikt kan worden als locatie voor bijv. het gilde. Daarnaast zal deze ruimte ook verhuurd kunnen worden aan derden als gebruik voor vergaderruimte. Tevens zal een deel van het gebouw/de ruimte gebruikt worden als opslagruimte voor de agrarische functie. In de toekomst kan de ruimte ingericht worden als een verkooppunt voor lokale producten, zoals vleespakketten van eigen vee.

Agrarisch bedrijf: In tegenstelling van wat er nu vergund is, namelijk een melkveebedrijf, wordt omgeschakeld naar een zoogkoeienhouderij. De ligboxenstal wordt heringericht. De veestapel wordt ingezet als slachtvee. Het vlees wordt verwerkt in onder andere vleespakketten. Deze omschakeling is al doorgevoerd. De vleespakketten worden al verkocht, zij het nog niet op de locatie zelf. Het maximaal aantal stuks vee bedraagt 30. Verder heeft het bedrijf een akkerbouwtak. Deze akkerbouw blijft aanwezig. De op de tekening aangegeven agrarische opslagen worden gebruikt voor de opslag van voer, machines en werktuigen. Verder is er een klein aantal schapen op de boerderij aanwezig.

3.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting vindt plaats op de Langelstraat. Op het terrein zal voldoende ruimte zijn voor bezoekers om te parkeren. Wegen in de omgeving hebben voldoende capaciteit om de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Aanpassingen aan de bestaande infrastructuur zijn niet noodzakelijk. De parkeerplaats wordt aangelegd door middel van halfverharding of grasplaten.

In het plangebied worden in drie vakantiewoningen maximaal 6 verblijfseenheden gerealiseerd. Volgens de CROW publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Vakantiewoningen zijn niet specifiek benoemd in deze publicatie. Om deze reden is aangesloten bij normen van een bungalowpark. Hierbij is één vakantiewoning gelijk gesteld aan één bungalow. In de onderstaande tabel geeft het aantal verkeerbewegingen als ook het aantal benodigde parkeerplaatsen weer.

	Kencijfer per eenheid	Aantal eenheden	Totaal
Parkeren	2,2	6	13,2
Verkeersgeneratie	2,8	6	16,8

Er worden op eigen terrein14 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie voor de liggen het landschappelijk inpassingsplan). De extra verkeersaantrekkende werking door de ontwikkeling bedraagt 17 verkeersbewegingen per dag. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om dit extra verkeer te kunnen verwerken.

Voor de nieuwe bedrijfswoning geldt dat er, volgens het parkeerbeleid van de gemeente Oss, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden (vrijstaande woning in het buitengebied). De verkeersaantrekkende werking van deze woning bedraagt 7,8 verkeersbewegingen per dag.

De omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning heeft geen invloed op parkeerbalans en de verkeersaantrekkende werking. Er is en blijft sprake van een vrijstaande woning. De twee parkeerplaatsen zijn op eigen terrein aanwezig.

Het theehuis richt zich op de fietser die de omgeving bezoeken. Zij na het bezoek aan de kerk wat te drinken krijgen. Het is niet de verwachting en de insteek om veel bezoekers met de auto naar het theehuis te trekken.

3.5 Groen en water

Met het de ontwikkeling van de bestaande groenstructuur in en om het plangebied versterkt worden. Dit overeenkomstig het als bijlage opgenomen inpassingsplan. In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Ten oosten va het plangebied stroomt de Maas en bevinden zich de uiterwaarden.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

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

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

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 6), de algemene regels (artikelen 7 tot en met 13) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 14 en 15). Bij de regels horen bijlagen.

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

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschap
Deze bestemming is toegekend aan agrarische gronden met landschappelijke waarden. Deze landschappelijke waarden komen vooral tot uiting in de groot- dan wel kleinschaligheid van een gebied.

Artikel 4: Waarde – Archeologie historische kern

Artikel 5: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Artikel 6: Waterstaat - Waterkering

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 8: Landschappelijke tegenprestatie
Op basis van de provinciale Verordening ruimte 2014 is een tegenprestatie vereist bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Deze vereiste geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur, waarvoor planologische besluitvorming nodig is. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de het toepassingsbereik, de te hanteren methoden, de basisinspanning en de borging van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 9: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft een aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 11: Algemene aanduidingsregels
Dit artikel bestaat uit een aantal algemene aanduidingen.

Overige zone – inrichtingsplan
In de regels wordt de landschappelijke inpassing van deze ontwikkelingen nader geconcretiseerd.

Overige zone - oeverwal
De aanduiding ‘overige zone - oeverwal’ is toegekend aan de landschappelijke zone oeverwal.
Een aantal werkzaamheden in dit gebied is gebonden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of voor werkzaamheden. Onder a is de vergunningsplicht opgenomen, terwijl onder b de uitzonderingen op de vergunningsplicht en onder c de toelaatbaarheid is opgenomen.
Als een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en in combinatie daarmee omgevingsvergunningsplichtige werken moeten worden uitgevoerd, dan is voor die omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning vereist.
In de toelichting is een nadere beschrijving en detaillering gegeven van de aanwezige en te beschermen waarden van het gebied. Deze gebiedsbeschrijving wordt betrokken bij de beoordeling van een verzoek om omgevingsvergunning. Ook de bestemmingsomschrijving van de bestemming wordt daarbij betrokken.

Vrijwaringszone – dijk
Deze zone is toegekend aan de beschermingszone langs de primaire kering, een zone van 50 meter gemeten vanaf de teen van de dijk. Binnen dit gebied geldt een omgevingsvergunningsplicht voor een aantal werken en werkzaamheden.

Artikel 12: Afwijken van de bouwregels algemeen
Dit artikel geeft een algemene afwijkingsregeling van de bouwregels.

Artikel 13: Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn overige wijzigingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 15: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage 1: Bedrijvenlijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Bijlage 2: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten

Bijlage 3: Inrichtingsplan Maasdijk 61, Neerlangel

Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 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 projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
    - Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
    - Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

5.1.2 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 projectafwijkingsbesluit.

2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

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.

5.1.3 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.

5.1.4 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:
- De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.
- De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.
- De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Met één wet en minder regels wordt de regelgeving voor natuurbescherming overzichtelijker.

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

5.1.5 Erfgoedwet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:
- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten;

- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt. Het beschermingsregime voor archeologische rijksmonumenten net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Het gaat om:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen zoals de Wabo en het Bro.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 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 ondermeer 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.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie

- Hoofdwegen en 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.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 aangegeven. Provinciale Staten heeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Verordening ruimte worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is per 1 juni 2010 in werking getreden. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- De ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- Het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- Het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- De koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Het geven van ruimte voor duurzame energie;
- De concentratie van verstedelijking;
- Het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- Het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- Het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Het ontwikkelingen van economische kennisclusters;
- Internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze Verordening wordt hierna besproken. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de ‘Transitie van stad en

platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

5.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 7 juli 2017. Deze Verordening is op 15 juli 2017 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

Voor onderhavig plan zijn de artikelen en 6.7 lid 3 en artikel 6.11 van belang. Als eerste wordt ingegaan op artikel 6.7 lid 3, wat toeziet op nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Ten aanzien van de realisatie van de woning in de cultuurhistorische schuur is artikel 6 lid 3 van toepassing. Dit artikel luidt als volgt:

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:
    - de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    - 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.

In dit geval betreft het vestiging van een woning in een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Deze omzetting naar een woonbestemming draagt bij aan het behoud van dit gebouw. Zonder de omzetting zou de schuur verder vervallen. Het is niet rendabel de schuur op deze op te knappen, ten behoeve van een bedrijfsmatige functie. De vorm is niet geschikt voor de moderne landbouw. Hiermee past de ontwikkeling in het beleid zoals vastgelegd in de Verordening Noord-Brabant.

Ten aanzien van de ontwikkeling van de recreatieve nevenactivteiten geldt dat

6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven
1) In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
    a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
    b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.
2) Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

3) In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

De omvang van de ontwikkeling bedraagt minder dan 1,5 hectare. Het totale bouwvlak heeft een omvang van ongeveer 0,8 hectare. Daarbij nieuw te realiseren recreatiewoningen wordt bedrijfsmatig beheerd, door de eigenaren van het perceel. Deze woningen worden ook niet aan particulieren verkocht. Lid 2 en lid 3 zijn niet van toepassing voor dit plan.

Concluderend kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Oss 2015

Op 1 april 2015 is de Structuurvisie Oss 2015 vastgesteld. Het hoofddoel van deze structuurvisie is het bieden van een integrale visie op het buitengebied van de gemeente Oss. Deze structuurvisie moet tevens de juridische basis bieden voor financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De locatie is gelegen binnen de gebiedstypering ‘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.

Het gebied rond de oeverwal is zeer geschikt voor recreatie en toerisme. Daarom streeft de gemeente naar versterking van de vrijetijdseconomie op de oeverwal. Dit gebied blijft dan ook een speerpunt in het gemeentelijk beleid voor toerisme en recreatie. Ook in regionaal verband probeert de gemeente de Maas en de oeverwal beter te promoten. Er zijn ook kansen om de oeverwal beter te verbinden met dichtbij gelegen natuurgebieden, zoals de Maashorst.

De gemeente biedt ruime mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, maar ook voor kleinschalige recreatieve activiteiten bij (burger)woningen. Nieuwe toeristisch-recreatieve functies hebben bij voorkeur een duidelijke meerwaarde ten opzichte van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in de regio. De gemeente daagt ondernemers uit om gebruik te maken van bestaande kwaliteiten in de omgeving om een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product neer te zetten. Verder kan door meer samenwerking en het aanbieden van arrangementen het gebied aantrekkelijker worden gemaakt voor recreanten.

Onderhavig plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de dorpencluster ‘Neerlangel - Ravenstein’. Het is belangrijk de waarden van het gebied verder te versterken. Het is een interessant gebied voor bewoners en recreanten. Ook omdat de oeverwal met zijn zichtrelaties naar het komgebied en de meanderende rivier een bijzondere aantrekkingskracht uitoefent op fietsers en wandelaars. De oeverwal biedt steeds nieuwe gezichten op de rivier, het komgebied, aanwezige historische begroeiing en cultuurhistorische bouwwerken.

Het is belangrijk om de oude fruitgaarden en houtwallen zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat te herstellen. Deze typen begroeiing zijn kenmerkend voor de oeverwal. Op een enkele plaats in Neerlangel is het voorstelbaar woningbouw toe te staan in combinatie met sanering van bedrijfsbebouwing. Dit zou een kwaliteitsverbetering voor Neerlangel kunnen opleveren.

Het onderhavig initiatief is behelst het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. Dit op een locatie waar reeds veel toeristen komen, de Maasdijk, maar nog geen recreatieve voorzieningen zijn. Bovendien is de kerk tegenover de locatie een toeristische trekker. In de visie op de bebouwingsconcentratie wordt dit ook onderkend. Een toeristische trekker is gewenst. Door het toestaan van de bewoning van de schuur is het mogelijk om een cultuurhistorisch waardevol pand te behouden. Dit komt de uitstraling van het gebied ten goede. Een plattelandswoning heeft voor de omgeving geen gevolgen.

Concluderend kan gesteld worden dat het plan passend is binnen het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie.

5.4.2 Volkshuisvesting

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stellen periodiek een woningbouwprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn de woningbouwaantallen taakstellend; voor de landelijke regio's zijn het maxima.

Hiermee wordt de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad versterkt. Voor de landelijke regio's geldt dat per landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsaanwas, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd.

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oss richt zich in principe op het voorzien in de woningbehoeften van iedereen met specifieke aandacht voor starters, ouderen en lage inkomensgroepen. In het landelijk gebied worden daarbij echter andere accenten gelegd dan in het stedelijk gebied omdat de woningmarktsituatie en de woningbehoefte in het landelijk gebied in een aantal opzichten afwijken van het stedelijk gebied. Zo is het eigen woningbezit in het landelijk gebied aanmerkelijk hoger dan in het stedelijk gebied, opteren starters in landelijk gebied meer voor zelfbouw dan in het stedelijk gebied en is er in landelijk gebied niet of nauwelijks behoefte aan gestapelde gebouwen. De uitgangspunten en de criteria van het kwalitatieve woningbouwprogramma zijn daarom niet zonder meer toe te passen op woningbouw in het landelijk gebied. Daarbij gaat het voor de toe te voegen woning om het behouden van een cultuurhistorisch waardevol pand. Deze gaat niet ten koste van het woningbouwprogramma, waarmee de ontwikkeling binnen het woningbouwprogramma past.

5.4.3 Landschap

In de Nota Landschapsbeleid worden op basis van de verschillende in Oss aanwezige landschapstypen uitgangspunten genoemd over hoe om te gaan met het landschap binnen de gemeente.

De nota Landschapbeleid gaat uit van de vijf landschapstypen die in Oss voorkomen: de uiterwaard, de oeverwal, het komgebied, de dekzandrand en de zandrug. Deze landschapstypen hebben elk hun eigen karakteristieken. Per landschapstype zijn doelstellingen en randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling en inrichting van het landschap geformuleerd. Door toepassing van de randvoorwaarden en inrichtingseisen wordt bijgedragen aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek. Onderhavig plangebied ligt op de oeverwal.

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

De oeverwal kan gezien worden als een kralensnoer van grotere en kleinere kernen, waarbij de dijk het snoer vormt. Er is een grotere mate van afwisseling tussen open en dicht. De kernen hebben een besloten karakter, de ruimten ertussen zijn voornamelijk open. De organisch gegroeide dorpen dragen bij aan de specifieke sfeer in het gebied. De kernen op de oeverwal hebben een duidelijke relatie met het landschap.

Ontwikkelingsvisie

De grotere kernen kunnen aangemerkt worden als zelfstandige elementen in het landschap. Bij de kleinere kernen vormen kern en landschap veel meer een twee-eenheid; ze zijn met het landschap verweven. Verdichting van bestaande bebouwingslinten met bebouwing is incidenteel mogelijk.

Doorzichten tussen bebouwing dienen hierbij voldoende gehandhaafd te blijven. Kleinschaligheid is uitgangspunt. Met beplanting kan worden ingespeeld op het luchtige, open karakter van deze kernen; toepassing van hagen, solitaire bomen, bomenrijen en boomgaarden is wenselijk. Beplanting moet passen binnen de schaal van het dorp en het buitengebied. Hier passen geen bossen, bosschages of een dichte zone van randgroen rondom de gehele kern, maar groen op perceelsniveau.

Op deze manier wordt het groene karakter van de oeverwallen voortgezet en de verbinding met het landschap gelegd. In de kernen wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een streekeigen bouwstijl, aansluitend bij de huidige bebouwing, zoals langgevel-, kortgevel- en T-boerderijen. Voor het uitgewerkte inpassingsplan is aangesloten bij de uitgangspunten in dit plan.

5.4.4 Visie Toerisme en Recreatie

In de nota toerisme & recreatie staat de economische ontwikkeling en het behoud van de leefbaarheid centraal. Daarbij wordt met name gericht op de het landelijk gebied in de gemeente Oss en de voormalige gemeente Lith. Binnen de gemeenten wordt onderscheid tussen verschillende zones. Deze zones zijn de Maasrand, het poldergebied, de stad Oss, Herperduin en de stadsrand. Per zone worden de sterke en zwakke punten beschreven, maar ook de onderlinge relatie tussen de verschillende zones.

De locatie is gelegen in Maasrand. Dit gebied herbergt de belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteit van beide gemeenten en heeft dan ook prioriteit in het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeenten Oss en Lith.

Het ambitieniveau voor deze zone ligt hoog. Richtinggevend bij de verdere toeristische ontwikkeling van de Maasrand is het handhaven van kleinschaligheid, rust, landschaps- en cultuurbeleving en kwaliteit. De verdere stimulering van buitenrecreatie en toervaren binnen het decor van het landschap en de dorpen staat centraal in deze zone. Dit speelt in op de waargenomen trends. Tevens wordt gekozen voor de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische bijzonderheden in deze zone.

De locatie ligt in de nabijheid van Ravenstein. Ravenstein is een kleinschalige dagattractie met bijzondere cultuurhistorische waarden en dorpse gezelligheid. Voor Ravenstein wordt gekozen voor:

- het beter uitdragen van het vestingverleden;
- het stimuleren van nieuwe kleinschalige bezoekmogelijkheden;
- het stimuleren van een langer verblijf in de stad.

Met dit plan worden een kleinschalige bezoekmogelijkheid met een hoge kwaliteit mogelijk gemaakt. Hiermee is het passend is binnen de visie voor het gebied.

5.4.5 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

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

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m^2. De voorziene fotostudio past binnen dit kader.

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol. Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m^2, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten.

In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

5.4.6 Mantelzorg

Omdat de gemeente Oss de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft op 23 februari 2006 de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie "huisvesting ten behoeve van mantelzorg". In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het ontwerpbestemmingsplan "Regeling Mantelzorg gemeente Oss" opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse vrijstellingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan mantelzorg is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 20 maart 2007.

De voorschriften in onderhavig bestemmingsplan met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Regeling Mantelzorg gemeente Oss'.

5.4.7 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningenstelsel invloed uitoefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam- en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss. Binnen het plangebied zijn geen prostitutiebedrijven toegestaan.

5.4.8 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.

5.4.9 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.

5.4.10 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010. Dit plan is vastgesteld op 1 juli 2010. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschap'. Er zijn geen nadere aanduidingen aan het perceel toegekend, waardoor

toegestaan is een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ten behoeve van dit bedrijf is een bouwvlak toegekend. Verder geldt dat de locatie is gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde –Archeologie 1’, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’.

De voorgenomen ontwikkeling past niet geheel binnen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oss -2010. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 van de provincie kent meerdere gebiedsaanduidingen of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In onderstaande wordt per onderwerp aangegeven welke aspecten dit zijn en welke daarvan specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling veehouderij.

6.1.1 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

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.

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

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.

<u>Afspraken kwaliteitsverbetering</u>
1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.

4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

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. Investeringen 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 streekeigen 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 m^3;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750m^3;
- vergroten aantal m2 bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m^2;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Kijkende naar het bovenstaande beleidskader kan ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling gesteld wordend dat het omzetten van de schuur naar een bedrijfswoning en het aanduiden van de bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning vallen onder categorie 1. De vakantiewoningen en de theetuin horeca vallen onder een categorie 2 ontwikkeling. Dit omdat de oppervlakte van deze ontwikkelingen samen meer dan 200 m^2 bedraagt. Dit maakt dat er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de locatie. Verder op in het rapport wordt ingegaan op de specifieke landschappelijke inpassing van het perceel.

6.1.3 Archeologie en cultuurhistorie

Binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn op het gebied van ‘cultuurhistorie’ geen belemmeringen te verwachten voor de uitvoering van onderhavig plan.

6.1.4 Agrarische ontwikkeling en windturbines

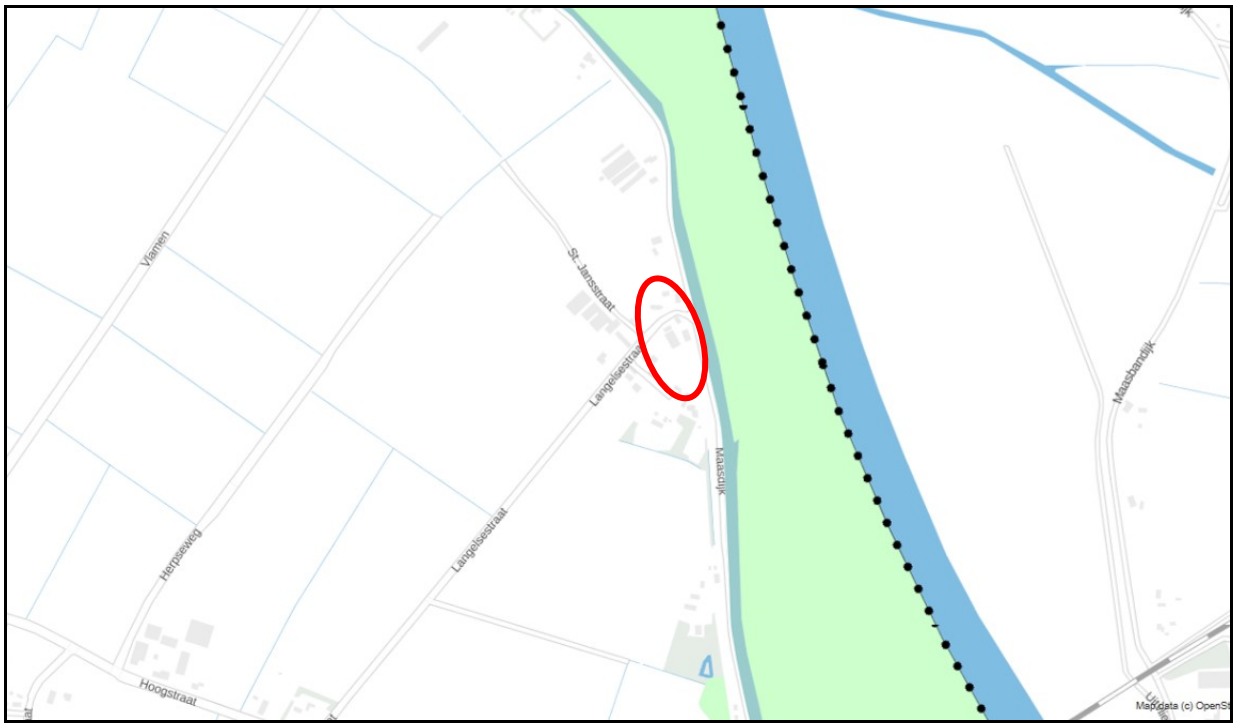
Het plangebied is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied, met de nadere aanduiding beperkingen veehouderij. Voor de ontwikkeling van een veehouderij gelden binnen dit gebied beperkingen. Zo mag de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de veehouderij niet vergroot worden, tenzij er sprake is van een grondgebonden veehouderij. Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven zijn toegestaan. Met dit plan wordt de veehouderij niet vergroot. Voor de ontwikkeling is er geen belemmering.

6.1.5 Oppervlaktewater

De locatie grenst aan de noord- en oostzijde aan het rivierbed van de Maas. Het projectgebied wordt door de Maasdijk fysiek gescheiden van het rivierbed. Van een aantasting van het rivierbed zal geen sprake zijn. In het plangebied zelf komt geen oppervlaktewater voor.

6.1.6 Natuur en landschap

Het plangebied grenst aan de EHS. Deze is ten noorden en oosten van het projectgebied gelegen. Echter door de Maasdijk, welke de begrenzing vormt van de EHS, zal er van aantasting van het gebied. Er is sprake van een stevige fysieke scheiding tussen het projectgebied en de EHS. De locatie is niet gelegen binnen de groenblauwe mantel.



Uitsnede themakaart Natuur – Verordening ruimte 2014

6.2 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 (§ 6.2.1)
- Bodem (§ 6.2.2)
- Externe veiligheid (§ 6.2.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.2.4)
- Geur: industrieel (§ 6.2.5)
- Luchtkwaliteit (§ 6.2.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.2.7)
- Straling (§ 6.2.8)
- Water (§ 6.2.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.2.10)

6.2.1 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.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk woonbestemmingen met enkele agrarische bestemmingen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is een

grondgebonden agrarisch bedrijf, gelegen aan de Langelsestraat 2. Dit bedrijf ligt op een afstand van 31 meter, gemeten tussen de randen van het bouwvlak. De hoogste richtafstanden zoals opgenomen in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering bedraagt 30 meter voor geluid. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten noorden van de projectlocatie is op een afstand van 150 meter een tweede agrarisch bedrijf gelegen. Dit betreft een intensieve veehouderij. De grootste richtafstand volgens de handreiking bedraagt 200 meter voor geur. Aan deze afstand kan niet voldaan worden. Echter, voor het aspect geur bij veehouderijen is een wettelijk kader opgezet, de Wet geurhinder en veehouderijen. In deze wettelijk kader is een apart toetsingskader opgenomen voor geurgevoelige objecten behorende bij een veehouderij. Dit toetsingskader is vastgelegd in artikel 3 lid 2 van deze wet. De inhoud van dit lid luidt als volgt:
In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:
a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De gemeente heeft in haar geurverordening, voor bedrijven met minder dan 200 koeien en 140 stuks jongvee de te hanteren afstanden gehalveerd. In de plaats van 100 meter is de afstand mag 50 meter en in de plaats van 50 meter mag 25 meter gehanteerd worden. Op het bedrijf zullen zoogkoeien worden gehouden. Dit valt onder jongvee. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat de afstand voor geur 25 meter bedraagt. Aan deze afstand wordt voldaan.

Op de locatie is op dit moment aanwezig een agrarisch bedrijf, waar vee gehouden wordt. De agrarische bedrijfsactiviteiten blijven plaatsvinden op de bestaande locaties, waarbij de bestaande bebouwing vernieuwd dan wel vervangen wordt. Dit maakt dat ten aanzien van deze activiteiten geldt dat de afstanden tot de omliggende functies gelijk blijven. De afstand van de stal waar vee gehouden wordt tot de gevel van het dichtstbijzijnde huis is en blijft 42 meter.

Op het perceel komen nieuwe, verblijfsrecreatie functies. Deze zijn gezien de aard en omvang gelijk te stellen aan de functie hotel en pension. Voor deze functies geldt een maximale richtafstand van 10 meter (voor de aspecten geur en geluid). De dichtstbijzijnde woning zijn gelegen op 25 meter van de vakantiewoning en 15 meter van het parkeerterrein. Aan de richtafstanden wordt hiermee voldaan. Er zijn geen belemmeringen kijkende naar bedrijven en milieuzonering.

6.2.2 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.

Door EnviroPlan Consult is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5470) en een verkennend asbestonderzoek (NEN 5707) en aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer P-20095422/R01, d.d. 7 mei 2009, zie bijlage 3) om te bepalen of er binnen het plangebied verontreinigingen voorkomen. De resultaten van dit onderzoek luiden als volgt:

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Conclusies

Onderhavig bodemonderzoek heeft betrekking op voor een perceel aan de Langelsestraat te Neerlangel (Ravenstein).

Aanleiding voor de uitvoering van het bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een bouwvergunning. Op het perceel zal woningbouw worden gerealiseerd. De bestaande bebouwing zal grotendeels worden gesloopt.

Op basis van het vooronderzoek is de locatie van een bovengrondse dieselolietank onderzocht als verdachte deellocatie. Het overige terrein is als onverdachte locatie onderzocht. Er is tevens een verkennend onderzoek asbest uitgevoerd.

Bij de uitvoering van de maaiveldinspectie en het graven c.q. boren van de proefgaten zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Er is geen aanleiding tot aanvullend onderzoek in relatie tot asbest in de bodem.

Bij de uitvoering van het laboratoriumonderzoek voor het verkennend bodemonderzoek is rekening gehouden met een op twee plaatsen waargenomen carbolineumgeur en met lokale lichte bijmenging van stukjes asfalt en met lokaal aanwezige matige tot sterke puinbijmenging. Ter plaatse van de olietank is een lichte olie-waterreactie waargenomen aan de bovengrond. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend onderzoek is aanvullend laboratoriumonderzoek en in twee fasen een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de aangetroffen verontreinigingen per locatie besproken.

<u>Verontreiniging met minerale olie rond bovengrondse dieselolietank</u>

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een lichte tot matige verontreiniging met minerale olie in de bovengrond rond de bovengrondse tank. De omvang van deze lichte tot matige verontreiniging wordt geschat op circa 11 m^3 (6x6x0,3m).

<u>PAK-verontreiniging rond boring 7</u>

Ter plaatse van boring 7 is in het traject van 0,6 tot tenminste 2,5 m-mv een zwakke tot matige carbolineumgeur waargenomen en licht tot sterk verhoogde PAK-gehalten. Er is tevens sprake van een lichte verontreiniging met minerale olie die vermoedelijk hieraan gerelateerd is. De verontreiniging met PAK is afgeperkt. De omvang van de sterke verontreiniging wordt ingeschat op maximaal 20 m^3 (oppervlakte 15 m^2, laag 0,6-1,9 m-mv). Er is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

<u>PAK-verontreiniging rond boringen 4 en 8</u>

Aan weerszijden van de open loods zijn sterke verontreinigingen met PAK aangetroffen in de licht asfalthoudende bovengrond. Er is tevens sprake van een lichte verontreiniging met minerale olie die vermoedelijk hieraan gerelateerd is. Er is een nader bodemonderzoek ingesteld voor het gebied rond de loods teneinde de aard en omvang van de PAK-verontreiniging nader in beeld te brengen. Geconcludeerd wordt dat de op twee plaatsen aangetroffen sterke verontreiniging met PAK, vermoedelijk samenhangend met de aanwezigheid van een lichte asfaltbijmenging, in het omringende gebied niet meer is aangetoond. De omvang van de beide verontreinigingen is zeer beperkt en wordt ingeschat op circa 5 m^3 elk (oppervlakte 10 m^2, laag 0-0,5 m-mv). Er is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

loodverontreiniging ter plaatse van boring 12

Omdat ter plaatse van boring 12 een sterke loodverontreiniging werd aangetroffen in de bodemlaag van circa 0,9-1,1 m-mv is een nieuwe boring uitgevoerd nabij deze boorlocatie. Uit analyse van de overeenkomstige bodemlaag blijkt géén verontreiniging met lood. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een relevante bodemverontreiniging met lood.

overige terreindelen

Uit laboratoriumonderzoek blijken voor de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor zink en lokaal voor cadmium, kobalt, lood, PCB en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn lokaal overschrijdingen van de streefwaarden vastgesteld voor barium en nikkel.

Op basis van onderhavig bodemonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren tegen een bestemmingswijziging of het verlenen van een bouwgunning. Wel kunnen met betrekking tot de aangetroffen verontreinigingen in het kader van de bouwvergunning aanvullende eisen worden gesteld.

6.2 Aanbevelingen

Gelet op de geplande toekomstige bestemming van de locatie, worden aanbevolen de drie verontreinigingen met PAK alsmede de matige verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de ondergrondse tank te saneren. Aanbevolen wordt daartoe vooraf een plan van aanpak voor te leggen aan de gemeente.

Er zijn geen belemmeringen voor de voortgang van het project uit het aspect bodem. Het te bebouwen perceel ligt bovenstrooms van de stortplaats, dus beïnvloeding op het grondwater door de stort zijn niet aannemelijk.

6.2.3 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)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats

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

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

De voorgenomen activiteit is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Het plan betreft de realisatie van een recreatieve voorzieningen welke aangeduid worden als de realisatie van een kwetsbaar object. Er is onderzocht of in en in de omgeving van de te ontwikkelen kwetsbare objecten zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt. Van dergelijke risico's is geen sprake.

Ontwikkeling groepsrisico
Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:

- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident,
- de aard van incident,
- het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident is hier bijzonder klein.

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

Het plangebied valt buiten het bereik van de WAS sirenes. De initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte. Het geeft geen belemmeringen omdat de alarmering eveneens via sms alert en sociale media plaatsvindt. Dit geeft personen in het plangebied voldoende tijd op tijdig te reageren.

De ontwikkeling vindt plaats op een afstand va ca. 125 meter van de Maas. De kans dat op de Maas een incident met gevaarlijke stoffen plaats vindt is erg klein. Vindt dit echter plaats dan zijn de effecten vrij snel merkbaar in het plangebied. Dit als gevolg van de relatief beperkte afstand tussen de Maas en het plangebied. De initiatiefnemers zijn zich bewust van het kleine risico op een incident waarbij een schip met gevaarlijke stoffen betrokken is. Zij hebben hiervoor een protocol om na alarmering zo snel mogelijk de bezoekers te attenderen op het gevaar, hen te vragen om ramen en deuren te sluiten en binnen blijven, dan wel de gasten te attenderen op de aangeven noodzakelijke handelingen.

De veiligheidsregio ziet vanuit hulpverleningsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling.

6.2.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en bouwvergunningen. 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 “Agrarische Geurgebiedsvisie 2013” (met als aanvulling “Harmonisatie Geurnormen Wet Geurhinder en veehouderij gemeente Oss”) en de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

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

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

In de geurverordening wordt uitgegaan van normen voor de maximale geurbelasting in de vorm van voorgrond- en achtergrondbelasting. Bij het stellen van deze normen worden verschillende gebiedstypen onderscheiden: stedelijke woonkern, landelijke woonkern, buitengebied, landbouwontwikkelingsgebied etc. Verder wordt bij het stellen van normen gekeken naar het aantal (intensieve) veehouderijen in de omgeving en hun omvang.

Op het bedrijf worden zoogkoeien gehouden. Deze hebben geen geuremissiefactor, waardoor voor het bedrijf de vaste afstanden gelden. Het aantal zoogkooien zal ongeveer 30 stuks gaan bedragen. Hiermee is het bedrijf aan te merken als een bedrijf met een geringe omvang. Er is sprake van een bedrijf met een geringe omvang als er minder den 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee gehouden worden. Zoogkoeien vallen onder jongvee. Voor bedrijven met een geringe omvang is de te hanteren vaste afstand ten opzicht van geurgevoelige objecten verkleind. Voor onderhavig veehouderij geldt in de geurverordening van de gemeente Oss een vaste afstand van 25 meter. Binnen deze afstand zijn geen geur gevoelige objecten gelegen.

Voor het plangebied geldt een geurnorm van 8 Ou voor de voorgrondbelasting. Aan de Maasdijk 63 is een veehouderij gelegen waar dieren met een emissiefactor gehouden worden. Om te bepalen wat de invloed van dit bedrijf is, is er een V-stacks berekening uitgevoerd (zie ook bijlage 4). Dit aan de hand van de in september van dit jaar verleende vergunning.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 1	172 771	424 595	4,2	3,0	0,40	4,00	3 422
2	Stal 2	172 756	424 611	4,5	3,4	0,35	4,00	5 872
3	Stal 3	172 756	424 629	4,0	4,5	0,45	4,00	13 425
4	Stal 4	172 737	424 644	4,6	3,1	0,45	4,00	6 049
5	Stal 5	172 799	424 636	1,5	1,5	0,50	0,40	117

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
6	Bedrijfswoning	172 847	424 374	8,0	4,3
7	Vakantiewoning 1	172 835	424 358	8,0	4,1
8	Vakantiewoning 2	172 865	424 351	8,0	3,9

9 10	Multifunct. ruimte Theehuis	172 845 172 819	424 340 424 330	8,0 8,0	3,9 3,7

Geurbelasting vanuit het bedrijf Maasdijk 63 op het plangebied

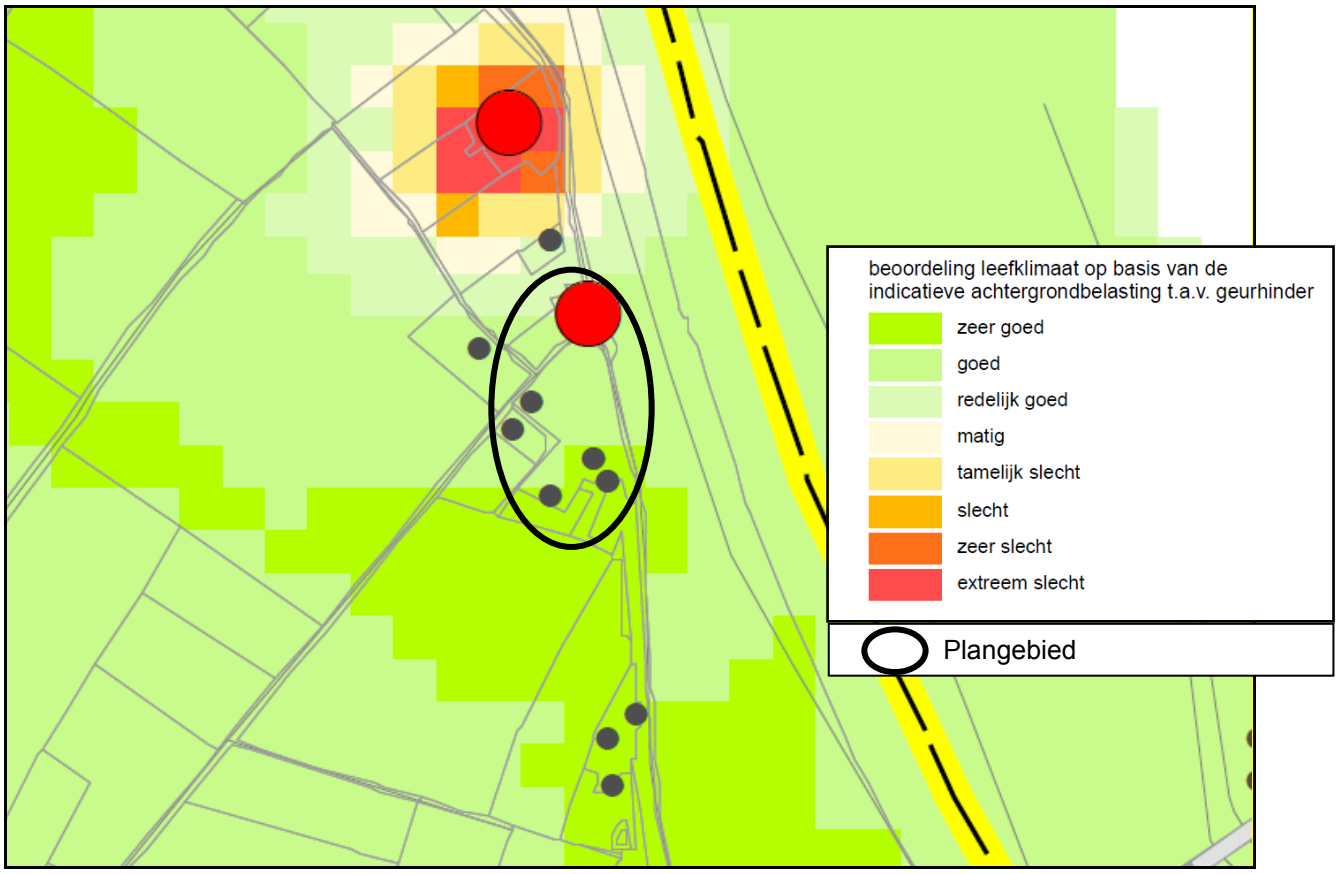
Zoals blijkt uit de geurberekening bedraagt de geurbelasting vanuit het bedrijf Maasdijk 63 niet meer dan 4,3 OU_E/m^3. Dit is ruim onder de norm van 8,0 OU_E/m^3. Het bedrijf wordt niet belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gekeken wordt naar de voorgrondbelasting.

Voor de achtergrondbelasting worden de volgende streef- en toetswaarden gehanteerd:

	Goed	Voldoende	Onvoldoende
Bebouwde kom, geurnorm 1, 2 en 3	0-6	6-10	10 of meer
Bebouwde kom, geurnorm 6 Recreatiegebieden	0-6	6-13	13 of meer
Buitengebied en bedrijventerreinen	0-10	10-20	20 of meer

De locatie is gelegen in de een recreatiegebied. Een ruimtelijke ontwikkeling in een dergelijk gebied is mogelijk als de achtergrondgeurconcentratie niet meer bedraagt dan 13 OU/m^3.

Bij de voorbereiding van het nieuwe geurbeleid, zoals vastgelegd in de “Harmonisatie Geurnormen Wet Geurhinder en veehouderij gemeente Oss”, zijn berekeningen van de achtergrondbelasting gemaakt. Uit de beoordeling van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder wordt geconcludeerd dat het leefklimaat in het plangebied als ‘goed’ kan worden beschouwd, wat overeenkomt met een achtergrondgeurbelasting van tussen de 4 en 8 OU/m^3**.** De achtergrondconcentratie geur is hiermee lager dan 13,0 OU/m^3, waarmee de ontwikkeling, het toestaan van de nieuwe recreatieve functies, acceptabel is.



Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 – Achtergrond geurbelasting
De omzetting van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning heeft geen gevolgen voor omliggende veehouderijen. De wijze waarop de woning getoetst moet worden blijft gelijk, namelijk een vaste afstand van 50 meter. Binnen deze afstand zijn geen andere agrarische bedrijven waar vee gehouden wordt gelegen. Verder geldt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning goed is, wat overeenkomt met een achtergrondgeurbelasting van tussen de 4 en 8 OU/m^3**.** De achtergrondconcentratie geur is hiermee lager dan 13,0 OU/m^3, waarmee de ontwikkeling, het toestaan van de nieuwe recreatieve functies, acceptabel is.

Plattelandswoning
De plattelandswoning blijft onderdeel uitmaken van de veehouderij. Dit betekend dat dezer voor in de omgeving aanwezige bedrijven niet anders getoetst wordt dan in de huidige situatie. Er zijn geen belemmeringen voor de in de omgeving aanwezige bedrijven.

De achtergrondbelasting van ter plekke van de plattelandswoning is goed. Dit komt overeenkomt met een achtergrondgeurbelasting van tussen de 4 en 8 OU/m^3**.** De achtergrondconcentratie geur is hiermee lager dan 13,0 OU/m^3, waarmee de ontwikkeling, het gebruik van de woning als plattelandswoning, acceptabel is.

Voor de geur afkomstig van het eigen bedrijf geldt dat deze in principe buiten beschouwing gelaten. Daarbij geldt dat stal in de toekomstige situatie op meer dan 50 meter ligt. Hiermee wordt aan de vaste afstand en is er ter plaatse van de plattelandswoning sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat kijkende naar de geur afkomstig van het eigen bedrijf.

6.2.5 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 industrieël geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

In de omgeving van het plangebied zijn geen industriële bestemmingen gelegen welke geur uitstoten. Voorgenomen ontwikkeling wordt aldus niet belemmerd door de geur afkomstig van industrie in de omgeving van het plangebied.

6.2.6 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo’n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

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

Met de tool Niet in Betekenende Mate (versie 30 maart 2015) is gekeken of de ontwikkeling van in het projectgebied in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hierbij zijn de verkeersbewegingen uit paragraaf 5.4.9 als uitgangspunt gebruikt. De uitkomst van de tool laat zien dat er geen sprake is van een dergelijke bijdrage. De luchtkwaliteit hoeft niet verder onderzocht te worden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		**2017**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		25
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,02
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitkomst NIBM-tool

Plattelandswoning
De woning komt op een afstand van meer dan 50 meter van de toekomstige stal gelegen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland ligt de achtergrondconcentratie fijnstof tussen de 18,0 en 20,0 µg/m^3. Hiermee ligt deze ver onder de norm van 40,0 µg/m^3 en 31,2 µg/m^3 uit de Verordening ruimte Noord-Brabant. Gezien de afstand tot te stal en de achtergrondconcentratie kan gesteld worden dat ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect fijnstof.

6.2.7 Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en in de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Mobiliteit
De Maasdijk en de Langelsestraat zijn in het Mobiliteitsplan Wegen aangemerkt als ‘erftoegangsweg, type II’. In onderstaande tabel is voor dit wegtype de richtlijn ten aanzien van snelheid en intensiteit gegeven.

	Wegtype	Maximum snelheid	Intensiteit (i) (mvt/etm)
Binnen bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	50 of 70 km/h	i > 10.000
	Gebiedsontsluitingsweg type II	50 km/h	6.000 < i > 15.000
	Erftoegangsweg type I	30 km/h	4.000 < i > 6.000
	Erftoegangsweg type II	30 km/h	i < 4.000
Buiten bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	80 km/h	i > 20.000
	Gebiedsontsluitingsweg type II	80 km/h	6.000 < i > 20.000
	Erftoegangsweg type I	60 km/h	4.000 < i > 6.000
	Erftoegangsweg type II	60 km/h	i < 4.000

Met dit plan komen er nieuwe functies op het terrein welke een verkeersaantrekkende werking hebben. Om de verkeersaantrekkende werking te bepalen is gebruik gemaakt van de ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van de CROW. Deze verkeersaantrekkende werking is, op basis van deze gegevens, als volgt onder te verdelen:

	Aantal	Verkeersaantrekkende werking per eenheid	Verkeersaantrekkende werking
Woning	1	7,8	7,8
Verblijfseenheid	6	2,8	16,8
Totaal			**24,6**

In totaal gaat het om een toename van het aantal verkeersbewegingen met 24,8. Dit betreffen allemaal verkeersbewegingen met auto’s. De weg Langelsestraat en de Maasdijk zijn beide erftoegangswegen type II. Deze wegen mogen een maximale capaciteit van 4.000 motorvoertuigen per etmaal krijgen. De Langelsestraat heeft op dit moment, volgens het verkeersmodel van de gemeente Oss, een etmaalintensiteit van 261 motorvoertuigen. De Maasdijk heeft een etmaalintensiteit van 1.002 motorvoertuigen. De capaciteit van de wegen is hiermee ruim voldoende.

De omzetting van de bedrijfswoning naar de plattelandswoning heeft geen gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking. Deze is en blijft 7,8 in de huidige als de toekomstige situatie.

Parkeren
Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota ‘parkeernormen voor woonwijken’ vastgesteld. In de notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel herstructueringsprojecten als nieuwbouwprojecten). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein (= terrein van de betreffende ontwikkeling) dient te worden opgelost. Binnen het bestemmingsvlak is hier voldoende ruimte voor beschikbaar. Parkeren zal dan ook geen hinder veroorzaken voor het verkeer op de Grotestraat.

	Aantal	Parkeerbehoefte werking per eenheid	Verkeersaantrekkende werking
Woning	1	2	2
Verblijfseenheid	6	2,2	13,2
Totaal			**15,2**

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel dienen er binnen het plangebied 15,2 parkeerplaatsen te zijn. Bij entree aan de Langelsestraat zal een parkeerterrein met 14 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De overige twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij de nieuwe bedrijfswoning. Uitgaande van een omvang van 5 bij 2,5 per parkeerplaats zal er binnen het projectgebied 175 m^2 aan ruimte gereserveerd

moeten worden voor parkeren, buiten de twee parkeerplaatsen bij de woning. Op het inpassingsplan is de parkeerplaats ingetekend.

Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning geldt dat er geen invloed is op de parkeerbalans. De benodigde twee parkeerplaatsen bij de woning, op eigen terrein, zijn al aanwezig.

6.2.8 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.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in de nabije omgeving van een bovengrondse hoogspanningsleiding. Er zijn op dit aspect geen belemmeringen.

6.2.9 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 vGPR een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas heeft op 9 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016 – 2021 ‘Werken met water. Voor nu en later’ vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanning van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016 – 2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Afvalwater
Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de bestaande druk rioolaansluiting. De belasting van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe functies zal gering zijn. Daarnaast is navolgende memo drukriolering van toepassing.

MEMO

GEMEENTE Oss

Aan : LS
Van : Gemeente Oss/GIBOR
Betreft : capaciteit drukriolering
Bijlage : --
Cc : --
Datum : januari 2013

LS,

De volgende eisen voor verwerking van afvalwater in de buitengebieden zijn van toepassing:

In de zogenaamde buitengebieden wordt gebruik gemaakt van mechanische riolering. Deze wordt aangelegd voor het inzamelen en transport van huishoudelijk afvalwater (of wat daar naar aard en omvang gelijk aan is) en geen afvoer van afstromend hemelwater! Uitgangspunt hierbij is de capaciteit die gelijk wordt gesteld aan een maximaal debiet van 1 m3/h en dat vervolgens maximaal 5 keer één uur per etmaal.
Bedrijfsmatige lozingen op deze mechanische riolering moeten altijd in overleg met de beheergroep riolering aangevraagd en besproken worden.

Deze beperking is noodzakelijk om het risico van disfunctioneren te verkleinen (samenloop, overcapaciteit, weinig tot geen berging in het systeem, enz.) en een goed functioneren van het systeem te waarborgen.

Overige vragen kunt u richten aan de afdeling inrichting beheer openbare ruimte (IBOR) van de gemeente Oss. Telefoonnummer: 14 0412

Met de uitgangspunten uit de memo zal bij de uitwerking van het plan rekening gehouden worden.

Hemelwater
Uitgangspunt is dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt. Omdat er nog geen (concrete) bouwplannen beschikbaar zijn, zal de wijze van 'infiltratie en afkoppeling van hemelwater nader worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning. De maximale toename van verharding zal echter niet meer gaan bedragen dan 1.500 m^2. De benodigde compensatie kan berekend worden door middel van onderstaande formule:

*Benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (m^2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)*

De gevoeligheidsactor voor het projectgebied bedraagt 0,5.

In komt de benodigde compensatie uit op:

600 m^2 * 0,5 * 0,06 = 18 m^3

In het projectgebied zal een voorziening gerealiseerd worden om ten minste 18 m^3 aan hemelwater kan worden geborgen.

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium. Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater door deze maatregelen niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren dan wel her te gebruiken.

Verder is voor de locatie de watertoets ingevuld (zie bijlage 5). Uit deze toets is naar voren gekomen dat ontwikkeling ligt in de beschermingszone van de waterkering van de Maas. Over de ontwikkeling is uitvoerig overleg geweest met het waterschap Aa en Maas. Hiertoe is door het waterschap ook een meting van het maaiveld uitgevoerd. Tijdens dit overleg zijn enkele voorwaarden naar voren gekomen, met name met betrekking tot de hoogte van fundering van de bouwwerken. De voorwaarden van voor nieuwbouw van permanente bouwwerken luidt als volgt:

Nieuwbouw permanent bouwwerk

1. Binnen het waterstaatswerk is nieuwbouw van bouwwerken niet toegestaan.
2. Permanente bouwwerken, speciale constructies en andere kapitaalintensieve werken, inclusief funderingen mogen het profiel van vrije ruimte en de waterkering niet doorsnijden. Bovenop het profiel van vrije ruimte zijn zij wel toegestaan. Paalfundaties van bouwwerken mogen buiten het waterstaatwerk het profiel van vrije ruimte wel doorsnijden. Voor paalfundaties moet een grondverdringend paalsysteem zonder verbrede voet worden toegepast.
3. Binnen de waterkering en beschermingszone A mogen geen holle ruimtes (kruipruimten of ringbalken) worden gemaakt of aanwezig zijn, ook niet boven het profiel van vrije ruimte.
4. Als bouwwerken binnen beschermingszone A en buiten het profiel van vrije ruimte worden gerealiseerd, moet dat boven het bestaande maaiveld plaatsvinden. Daarbij mag het maaiveld niet worden verlaagd. Wel kan de aanleg van fundatie-/randbalken en vorstranden die horen bij plaatvloeren toegestaan worden als deze niet dieper dan de gebruikelijke vorstvrije grens worden aangelegd en het profiel van vrije ruimte niet doorsnijden.
5. Het aanbrengen van werken beneden het maaiveld is mogelijk als aangetoond wordt dat hierdoor geen negatieve invloed op de stabiliteit en piping ontstaat in de huidige situatie, en op het profiel van vrije ruimte.
6. De daadwerkelijke aanleg van het profiel van vrije ruimte nu of in de toekomst moet mogelijk zijn zonder dat hierdoor schade aan het aan te brengen werk ontstaat. Ook moet voor toekomstige versterking voldoende werkruimte aanwezig blijven. De aanvrager moet door middel van berekeningen aantonen dat de bebouwing en/of fundatie daarvan geen schade op zal lopen door de belasting van het grondlichaam conform het toekomstige profiel van vrije ruimte. Nutsvoorzieningen voor binnendijkse nieuwbouw bij de primaire waterkering dienen vanaf het achterland te worden aangelegd en te worden binnen gevoerd.

Het waterschap heeft aangegeven dat de ontwikkeling van het plan mogelijk is, als de onderkant van de fundering van de nieuw te bouwen gebouwen boven de +8 meter NAP gerealiseerd worden. Voor de bouw zijn paalfunderingen niet noodzakelijk. Met de uitwerking van het plan is hiermee rekening gehouden. De onderkant fundering is gelegen boven de +8 meter NAP.

Buiten de ligging in de zone voor de waterkering, zijn er geen waterschapsbelangen in het geding.



Foto schuur in voet van de dijk

6.2.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.
In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.
De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

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

De nieuw te realiseren geluidgevoelige objecten zijn niet gelegen binnen geluidszones van een spoorweg dan wel binnen de contouren van in de omgeving aanwezige bedrijvigheid. Deze aspecten hoeven om deze reden niet nader onderzocht te worden. Om te bepalen of er belemmeringen vanuit het aspect

wegverkeerslawaai is door G&O Consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer: 3255ao11, d.d 8 augustus 2017, zie bijlage 6). De resultaten van dit onderzoek luiden als volgt:

Bespreking resultaten Wet geluidhinder
In opdracht van de heer B. Brands is door G&O Consult een berekening wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging voor de locatie aan de Maasdijk 61 te Neerlangel.

De te realiseren bebouwing is in de zone van de Maasdijk en Langelsestraat gelegen.

Toetsing van het aspect wegverkeerslawaai vindt plaats aan het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh). Mede hierdoor wordt ook het geluidniveau in de beoogde bebouwing op basis van het Bouwbesluit getoetst. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat op basis van de Wet Ruimtelijke ordening beoordeeld.

Ter hoogte van de beoogde bebouwing bedraagt de cumulatieve geluidbelasting inclusief aftrek van artikel 110 g (Wgh) ten hoogste 48 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden.

Ter plaatse van de beoogde bebouwing kan gesteld worden dat de Classificatie voor het aspect wegverkeerslawaai “Redelijk” tot “Goed” is.

Bespreking geluidsbelasting irt Bouwbesluit
Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van geveldelen ($G_{A;k}$) in een woning tenminste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat bij nieuwe woningen een binnenwaarde van 33 dB moet zijn gewaarborgd indien sprake is van een hogere waarde. Een hogere waarde is niet benodigd en niet van toepassing.

De gecumuleerde geluidbelasting op de voorgevel van de te ontwikkelen woning bedraagt maximaal 53 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh). Indien aan de orde kan aan een binnenniveau van 33 dB worden voldaan.

Bespreking goede ruimtelijke ordening
Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuinen kan verondersteld worden dat ter hoogte van de te ontwikkelen bebouwing een “Redelijke” tot “Goede” milieukwaliteit heerst ten aanzien van het aspect geluid.

Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Het aspect weg-, spoor- en industrielawaai geeft geen belemmeringen voor de bouw van de woning.

Plattelandswoning
Voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai geldt de het een bestaand gevoelig object betreft. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Ten aanzien van industrielawaai geldt de het geluid afkomstig vanaf het eigen bedrijf buiten beschouwing gelaten mogen worden. In dit geval geldt dat de meeste activiteiten die van het eigen bedrijf op een afstand van meer dan 50 meter zullen plaatsvinden, waardoor de geluidsbelasting op de woning laag zal zijn. Voor het overige zijn in de omgeving geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. De omzetting naar een plattelandswoning is voor het aspect geluid acceptabel.

6.3 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:

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.3.1)
- Natuur (§ 6.3.2)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 6.3.3)

6.3.1. 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: Wettelijk kader
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd (Stb 2011, nr. 339). Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Inwerkingtreding wordt verwacht op 1 januari 2012.
Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.
Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpandige veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid
Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.
Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

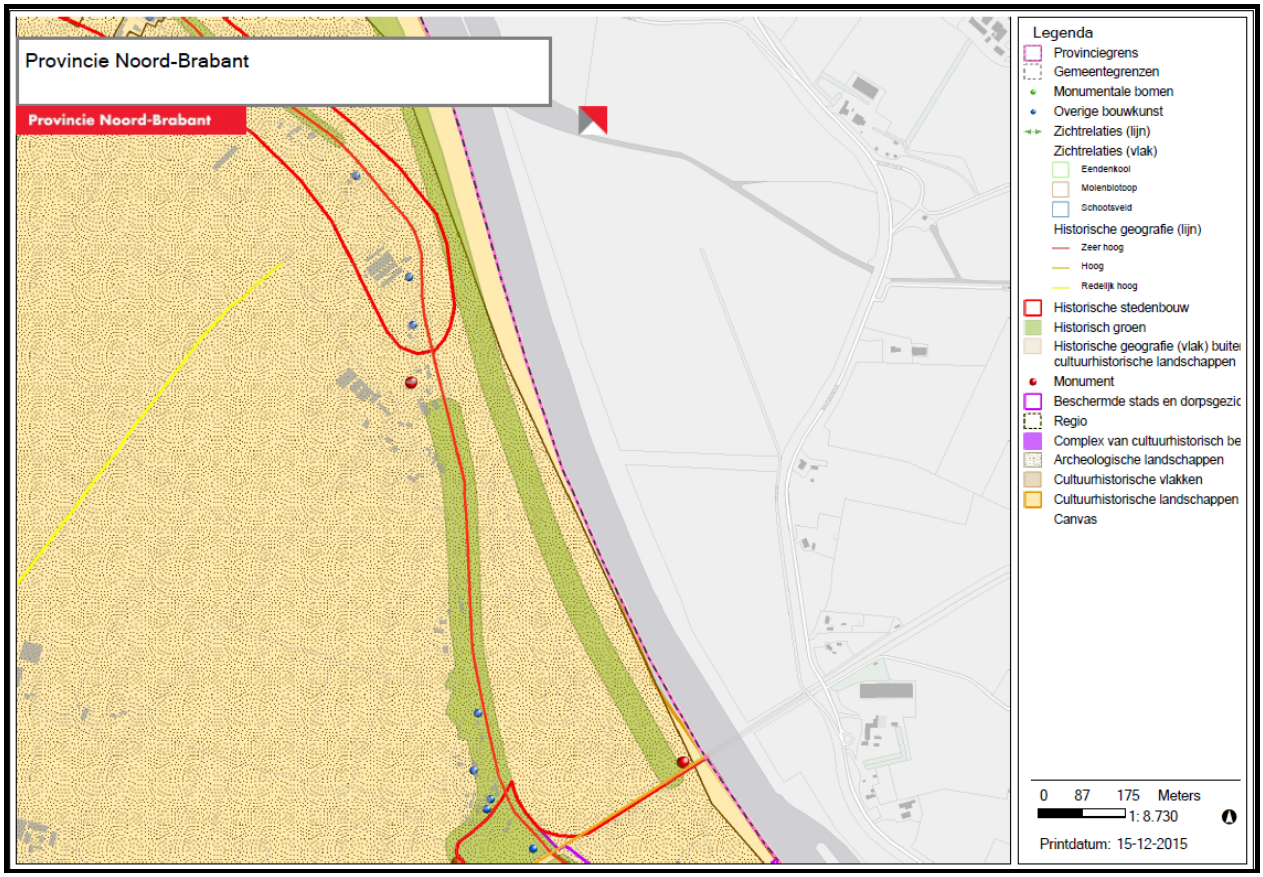
Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Verordening ruimte
Met de onder het kopje ‘archeologie’ genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Kortheidshalve wordt naar het kopje ‘archeologie: bestemmingsplanregels’ verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De ‘vlakken’ die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de ‘vlakken’ zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de

archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Verordening ruimte en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld.

Cultuurhistorie planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat'. Deze regio heeft een grote cultuurhistorische betekenis doordat de strijd tegen het water zich nog zo goed in het huidige landschap laat herkennen. Daarnaast verlenen de vele verdedigingswerken het gebied een grote cultuurhistorische waarde. Binnen het cultuurhistorisch landschap dienen bepaalde elementen die een cultuurhistorische waarden hebben behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Het betreft hier eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen, en terpen. Dergelijke elementen komen niet voor in het plangebied (zie bijlage 7).

Naast de ligging binnen een cultuurhistorisch landschap, wordt het plangebied op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant begrensd door een historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarden. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. In dit geval gaat het om de Maasdijk. Onderhavig plan heeft geen betrekking op eventuele veranderingen aan de Maasdijk.



Uitsnede historische waardenkaart – Provincie Noord-Brabant

Archeologie planspecifiek

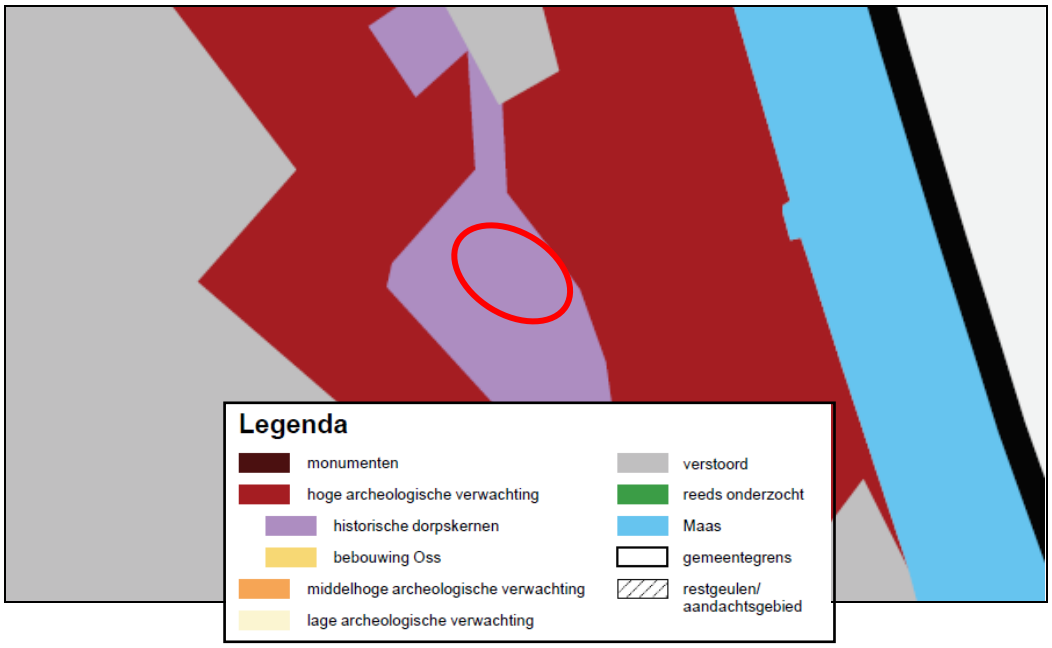
Naast een landschap met cultuurhistorische waarden is het landschap waarvan het plangebied deel uitmaakt aangewezen als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische resten.

In de ondergrond komen oever- en beddingafzettingen van de fossiele stroomgordels van Huisseling – Demen, Haren, Macharen, Lith en Molenblok voor. Deze stroomgordels zijn gedurende verschillende perioden tussen grofweg 3600 voor Chr. en het begin van de jaartelling actief geweest. Buiten de stroomgordels liggen de komgebieden bestaande uit zware klei en veen. In de komgebieden zijn ook crevasses te verwachten. Op verschillende plaatsen zijn in de ondergrond rivierduinen uit het Jonge

Dryas aanwezig.Vanwege de lage dichtheid aan bebouwing kenmerkt dit landschap zich door een hoge ruimtelijke samenhang.

Binnen het Archis-bestand ligt de nadruk op de ijzertijd – late middeleeuwen. Het gaat dan vooral om nederzettingsterreinen, hoewel ook de meeste andere complextypen (uitgezonderd infrastructuur) vertegenwoordigd zijn. Belangrijk in dit gebied is het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010 is de archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied opgenomen doormiddel van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Indien de bodemingrepen in deze gebieden dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.



Uitsnede archeologische beleidskaart Oss

De locatie is in het kader van het archeologisch beleid aangemerkt als gelegen binnen een historische kern. De ligging in een historische kern maakt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de bodemverstoring dieper is dan 35 centimeter. De bodemverstoring van de nieuwe gebouwen (uitbreiding woning en de vakantiewoning) zal niet dieper gaan dan 35 centimeter. Het zwarte zand zal worden afgegraven. In een eerder stadium is door ARC een archeologisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer 2009-87, zie bijlage 8). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

4 Samenvatting en conclusie

Uit het bureau-onderzoek komt naar voren dat de onderzoekslocatie ligt op oeverafzettingen van de meandergordels van Huisseling–Demen en waarschijnlijk ook de Maas. Door de ligging op de meandergordel van Huisseling–Demen heeft de onderzoekslocatie een hoge trefkans op archeologica uit de periode Neolithicum tot Middeleeuwen. Op de oeversedimenten van de Maas kunnen resten worden aangetroffen uit de periode Middeleeuwen–Nieuwe Tijd. De onderzoekslocatie valt binnen het archeologisch monument van hoge waarde, dat de historische kern van Neerlangel omvat. In het veldonderzoek kon door de aanwezige vergravingen op de onderzoekslocatie geen onderscheid worden gevonden in de afzettingen van de Maas en de afzettingen van Huisseling–Demen. Er is binnen 3,1 m –mv geen beddingzand aangetroffen. De oeverafzettingen op de onderzoekslocatie zijn gefundeerd op komafzettingen. Door het gebruik van het terrein als boerenerf zijn in alle boringen antropogene recente verstoringen vastgesteld. Het bodemprofiel op de onderzoekslocatie is vergraven tot een minimale diepte van 0,7 m –mv. Hiernaast is in alle boringen het bodemprofiel ontkleurd door verontreiniging. Door de verstoringen is de kans klein dat op de onderzoekslocatie nog intacte archeologische sporen aanwezig zijn.

5 Aanbeveling

Op basis van de resultaten van het bureau- en inventariserend veldonderzoek wordt de aanbeveling gedaan geen vervolgonderzoek op de onderzoekslocatie uit te voeren vanwege de sterk verstoorde aard van de onderzoekslocatie. Geadviseerd wordt dan ook om de onderzoekslocatie vrij te geven. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Oss, om dit terrein definitief vrij te geven. Mochten er op de locatie alsnog archeologische sporen worden aangetroffen bij de werkzaamheden, dan dient dit onverwijld te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Concluderend kan gesteld worden dat een nadere archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

6.3.2 Natuur

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.
De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.

- De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.
- De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Met één wet en minder regels wordt de regelgeving voor natuurbescherming overzichtelijker.

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

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling is door Exlan een quickscan flora & fauna uitgevoerd (rapportnummer EP.17.1037, d.d. 15 augustus 2017). Het rapport is toegevoegd in bijlage 9.

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?
2. Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?
3. Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?
4. Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?

Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde soorten. Binnen het plangebied komen geen beschermde dier- en plantensoorten voor. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, dient derhalve geen ontheffing voor strikt beschermde soorten aangevraagd te worden. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied.

Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

6.4 Defensie

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

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

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

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

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

6.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Voor het onderhavige project 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, mede gelet op hetgeen elders in deze ruimtelijke onderbouwing/toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten is aangegeven, verder niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht”.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.
Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*
De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:
- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:
- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.
De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.
Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent doormiddel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is/wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak en vooroverleg

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.
Het besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat overleg met het Rijk, de Provincie en het Waterschap wél verplicht is. Daarom heeft de gemeente een concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies naar deze instanties gestuurd, en ook naar enkele andere instanties.

9.2 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht.

Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.