

BESTEMMINGPSLAN

Nonnenstraat 10 Megen - 2022

Toelichting



Bestemmingsplan

Nonnenstraat 10 Megen –

2022

vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	17
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	20
4.1	Wettelijk kader	20
4.2	Rijksbeleid	22
4.3	Provinciaal beleid	22
4.4	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	33
5.1	Landschap	33
5.2	Natuur	36
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	40
5.4	Mobiliteit en parkeren	44
5.5	Water	45
5.6	Defensie	50
5.7	Milieuaspecten	51
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	67
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	69
6.1	Algemeen	69
6.2	Regels	69
Hoofdstuk 7	Handhaving	72
7.1	Beleidskader	72
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	72
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	73
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	74
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
9.1	Omgevingsdialoog	75
9.2	Vooroverleg	75
9.3	Inspraak	76
9.4	Zienswijzen	76

REGELS

VERBEEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

1. Quicksan flora en fauna
2. Resultaten watertoets
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

5. Brief omgevingsdialoog
6. Aeriusberekeningen + notitie
7. Landschappelijk inpassingsplan
8. Onderzoek geurhinder veehouderijen

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Nonnenstraat 10 Megen – 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Nonnenstraat 10 in Megen is op de rand van het bestaand stedelijk/ landelijk gebied een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gelegen. Het agrarische bedrijf bestaat op dit moment uit een paardenhouderij. De eigenaar, tevens initiatiefnemer van dit bestemmingsplan, is voornemens zijn agrarische bedrijf te stoppen. De alternatieve invulling voor de locatie bestaat uit het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, het oprichten van een extra burgerwoning en het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nonnenstraat in Megen en wordt begrensd door de Maasdijk aan de noordkant, de Nonnenstraat aan de oostkant, het perceel behorende bij Nonnenstraat 2 (Agrarisch bedrijf) aan de zuidkant en aan de westkant door het perceel behorende bij Maasdijk 2 (Wonen).

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend gemeente Oss, sectie P, nummer 85 gedeeltelijk. De grootte van het plangebied is circa 7.355 m². Hieronder is het plangebied op de luchtfoto met kadastrale kaart met groene arcering weergegeven.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Nonnenstraat 10 Megen - 2022 geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan dat is opgenomen in onderstaande tabel.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Buitengebied Oss - 2020	16 april 2020

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

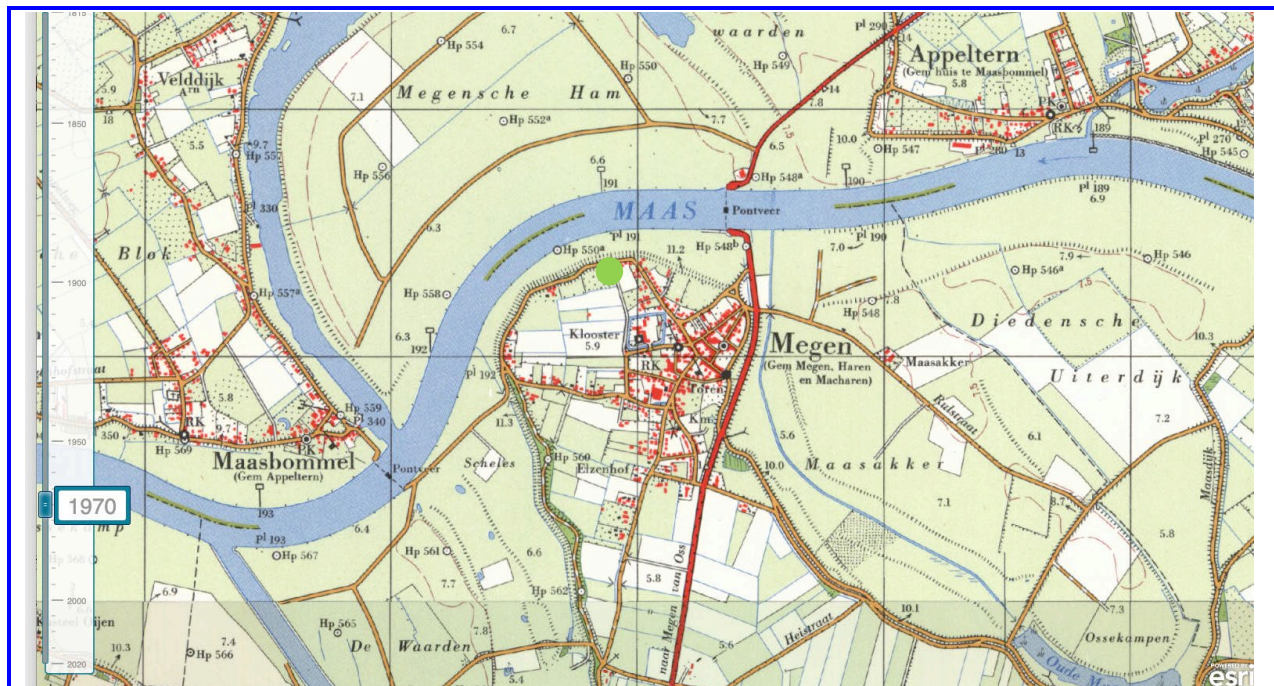
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het gebied waarin het plangebied is gelegen is in sterke mate bepaald door de rivier De Maas. De rivier is de vormende kracht in dit gebied. Deze rivieren hebben de laatste 10.000 jaar veel materiaal afgezet. Doordat bij overstromingen de stroomsnelheid dicht bij de rivier hoger was dan verder bij de rivier vandaan bezonken de grotere deeltjes (zand en lichte klei) dicht bij de rivier en de kleinere deeltjes (zware klei) op grotere afstand van de rivier. Hierdoor ontstonden parallel aan de rivier hoger gelegen rivierklei-/zandgronden, ook bekend als stroomruggen of oeverwallen. Verder van de rivier af ontstonden lager gelegen, zwaardere komgronden. Door de ligging aan de rivier en het ontbreken van bedijking was er in het gebied jaarlijks terugkerende wateroverlast. De hoge gronden van de oeverwallen en de rivierduinen overstroonden zelden en boden een relatief veilige woonplaats. Bewoning heeft zich in deze gebieden dan ook lange tijd beperkt tot deze hoger gelegen gebieden. Megen is op zo'n oeverwal ontstaan. De waterstanden waren destijds overigens niet zo hoog als tegenwoordig, door het ontbreken van dijken. De oeverwallen hadden als voordeel dat ze zeer geschikt waren als akkerbouwgrond, vanwege de natuurlijke vruchtbaarheid en de goede bewerkbaarheid. Ook nu zijn de oeverwallen mede te herkennen aan de boomgaarden en kleinschalige akkers.

In de loop van de twintigste eeuw is de omgeving van Megen sterk veranderd. Door de normalisatie (het 'rechttrekken') van de Maas en het sluiten van de Beerse Overlaat is het overstromingsprobleem opgelost. Daaropvolgend hebben grootschalige cultuurtechnische werken plaats gevonden in verband met de ruilverkaveling. Ook de aanleg van de Dorpenweg – als nieuwe ontsluitingsweg en ter ontlasting van de Maasdijk – is van grote invloed geweest op het landschap en de stad Megen. Toch heeft Megen, ondanks deze ingrepen, haar oorspronkelijke ruimtelijke opbouw grotendeels behouden. Megen heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap. Er is sprake van een sterke verweving tussen het bebouwde en landelijke gebied.

De afbeeldingen hieronder geven de ontstaansgeschiedenis van Megen weer. Het plangebied is steeds met een groene stip aangeduid.





Op de afbeeldingen hierboven is zichtbaar dat het plangebied al geruime tijd in gebruik is (in ieder geval sinds 1850). De omgeving van het plangebied is door de normalisatie van de Maas en de sluiting van de Beerse Overlaat sterk veranderd. Waar de Maas eerst op behoorlijke afstand lag is deze sindsdien min of meer langs het plangebied komen te liggen.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

2.2.1 Stad Megen

Over het algemeen wordt de ruimtelijke karakteristiek in Megen bepaald door de beperkte hoogte van de bebouwing. Voor het overgrote deel bestaat de bebouwing in Megen uit woningen van één of twee bouwlagen met kap. De kerktoren torent hier bovenuit en vormt zo een belangrijk herkenningspunt vanuit

de omgeving. Verder zijn het de overige religieuze gebouwen en de molen die zich met name wat betreft hoogte onderscheiden van de omringende bebouwing. Als we dieper inzoomen geldt dat Megen feitelijk vier karakteristieken kent: de historische vesting (het stadje Megen), de zuidoostelijke uitbreiding, de zuidwestelijke uitbreiding en de westelijke uitbreiding.

Historische vesting

Het meest kenmerkende deel van Megen is de 'vesting'. Het huidig ruimtelijk karakter van Megen wordt nog in belangrijke mate bepaald door het middeleeuwse stratenplan en het historische bebouwingsbeeld. De vesting wordt aan drie zijden begrensd door de Maasdijk. Aan de zuidzijde wordt deze begrenzing min of meer gevormd door de Walstraat en de Kerklaan. Buiten deze omgrenzing was aan de Clarissenstraat een kasteel thans klooster gevestigd. Deze oorspronkelijke omgrenzing is vanaf de omliggende dijken nog goed herkenbaar. Door een geleidelijke uitbreiding in zuidelijke richting is de zuidelijke grens nagenoeg volledig vervaagd. De vesting heeft behoudens een historische structuur ook nog een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle panden. Opvallend zijn de sterke schaalverschillen tussen de kleine woningen en de grote religieuze gebouwen (de beide kloosters) en het woonzorgcomplex. Ondanks de beperkte schaal heeft de vesting toch een duidelijke 'stedelijke' uitstraling, zeker in contrast tot de omliggende kernen waar meer sprake is van een verweving met het landschap. De historische vesting is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Zuidoostelijke uitbreiding

De eerste uitbreiding buiten de oorspronkelijke vesting vond grotendeels ten zuiden van de Walstraat plaats. Het betreft het gebied tussen de Kapelstraat en de Graaf Alardstraat. In dit gebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen. Eerst vond er een verdichting en uitbreiding plaats van het oorspronkelijke bebouwingslint langs de Kapelstraat en werden er planmatig woningen gebouwd aan de Molenstraat, een reeds bestaande verbinding. Wat later werden aanvullend de Graaf Alardstraat, de Wielenstraat en de Burgemeester van den Ackerstraat aangelegd met overwegend planmatig gebouwde halfvrijstaande woningen en rijwoningen.

Zuidwestelijke uitbreiding

Ten zuidwesten van de vesting heeft een sterk gedifferentieerde ontwikkeling plaatsgevonden. De nadruk in dit gebied ligt geheel op de woonfunctie. In overeenstemming met het landelijk karakter van de voormalige gemeente Megen, Haren en Macharen heeft de nadruk gelegen op de bouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Tussen deze woonwijk en de oorspronkelijke bebouwingsstructuren is een geleidelijke overgang ontstaan. Deze overgang is met name verkregen door de oorspronkelijke bebouwing langs de Kapelstraat en de relatief grote percelen van de (vroegere) agrarische bedrijven. Binnen een deel van deze overgangszone is een bedrijventerrein ontstaan.

Westelijke uitbreiding

Ten westen van de historische vesting hebben eveneens diverse uitbreidingen plaatsgevonden. Aan de Kerklaan is een verzorgingshuis ontwikkeld met erachter een complex met bejaardenwoningen. Ook is het gebied ten noorden van de Maasdijk, na aanleg van een nieuwe dijk, aangewend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn woningen gebouwd aan de dijk en er is een sportaccommodatie aangelegd.

Het plangebied is niet gelegen in één van de hiervoor benoemde bebouwingsgebieden van de stad Megen. Het gebied waarin het plangebied is gelegen noemen we Megen-West en is vrij gebleven van het uitbreidende Megen.

2.2.2 Megen-West

Megen-West is sinds lange tijd agrarisch in gebruik en nog steeds. Het gebied wordt afgebakend door de Nonnenstraat, Maasbommelsestraat en de Maasdijk, linten waaraan in meer of mindere mate boerderijen/ woningen zijn gelegen. Het gebied tussen deze linten in bestaat uit een open binnengebied. De afbeelding hieronder illustreert dit goed. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode stip.

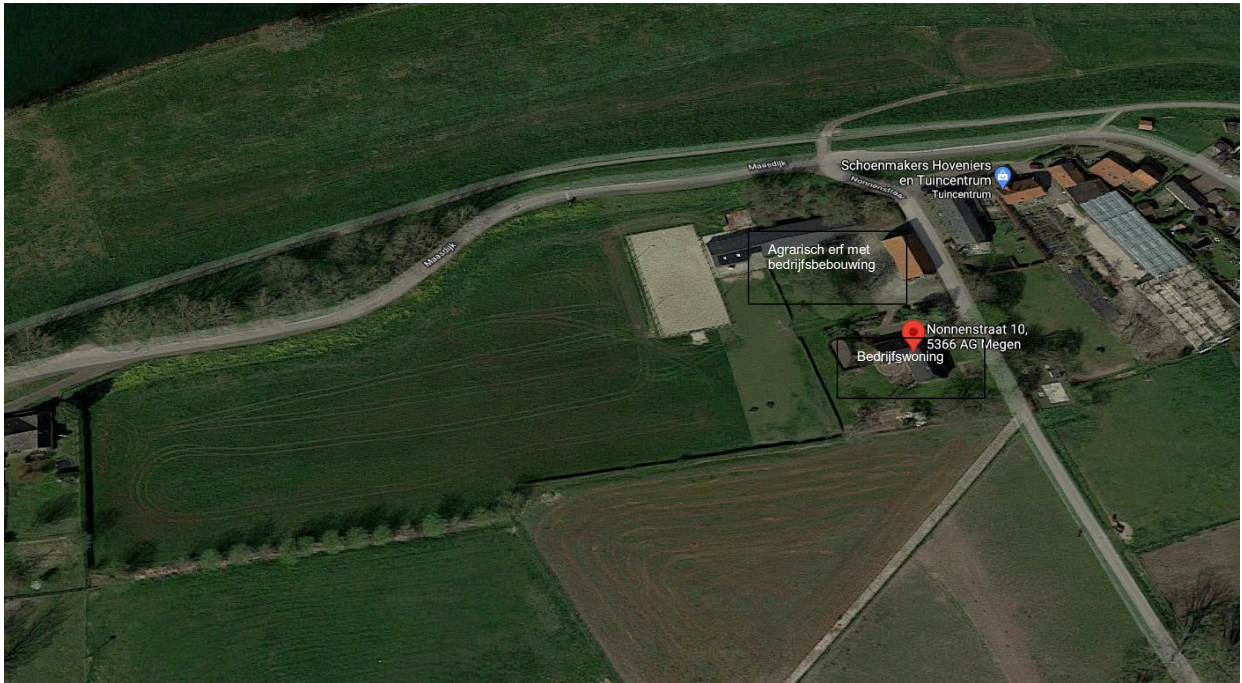


2.3 Functionele karakteristiek

Megen kent een gemengde functionele karakteristiek. De historische kern vormt het centrum met verschillende functies als een bank, slager, wijnhandel/slijterij en diverse horecagelegenheden en galerieën. Megen kent verder een redelijk uitgebreid aanbod aan maatschappelijke functies. Er is een gemeenschapshuis, een basisschool, een woonzorgcomplex, een woonvoorziening voor verstandelijk gehandicapten, een sportcomplex, een openbare begraafplaats en een praktijk voor fysiotherapie. Op levensbeschouwelijk vlak bevinden zich in Megen twee kloosters en een kerk. Buiten het historische centrum voert de woonfunctie de boventoon. Langs de Kapelstraat en de Houtstraat zijn nog een aantal bedrijven gevestigd. Binnen de kern is nog maar een enkel agrarisch bouwvlak aanwezig. Direct grenzend aan de kern (o.a. in Megen-West) bevinden zich nog meerdere agrarische bedrijven, zoals onderhavige. Dit worden er wel steeds minder. Verder zijn hier ook enkele bedrijfs- en verder woonfuncties gelegen.

2.4 Plangebied

In het plangebied is sprake van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Het agrarische bedrijf bestaat uit een paardenhouderij. Op onderhavige locatie is al geruime tijd sprake van bebouwing, dit is zichtbaar op de kaarten van topotijdreis die in paragraaf 2.1 Ontstaansgeschiedenis zijn opgenomen. De bestaande functie is van oudsher gebruikelijk op deze plek. Hieronder is de luchtfoto opgenomen om een beeld te geven van de bestaande situatie van bovenaf.



De afbeeldingen hieronder geven een indruk van het huidige agrarische erf op maaiveldniveau.





1



2



3



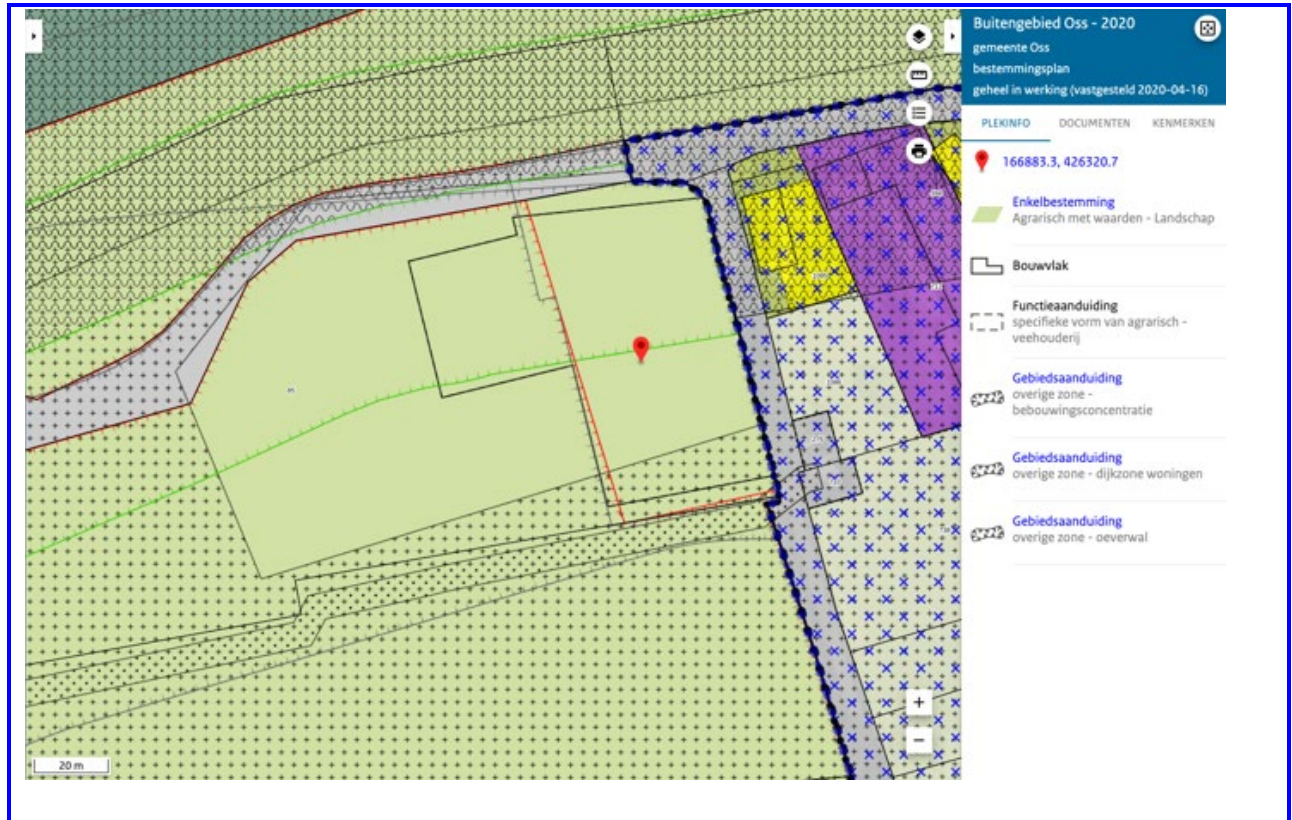
4

Hieronder is een afbeelding van de bestaande situatie op maaiveldniveau ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning weergegeven.



2.5 Vigerend bestemmingsplan

De bestaande situatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Sprake is van een bestemmingsvlak waar een veehouderij is toegestaan (functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'). Verder zijn nog diverse gebiedsaanduidingen van kracht, namelijk 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – dijkzone woningen' en 'overige zone – oeverwal'. In een deel van het plangebied (ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning) is nog sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'. De afbeelding hieronder betreft een uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan inclusief legenda.



Hoofdstuk 3 Beogde situatie

3.1 Beogde situatie

In het plangebied is het de bedoeling het huidige agrarische bouwvlak met gevestigde agrarische bedrijf (paardenhouderij) op te heffen. De bedrijfsopstallen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning en er wordt een nieuwe woning toegevoegd. De eigenaren van beide woningen krijgen ieder via dit bestemmingsplan de mogelijkheid bijgebouwen op te richten (100 m² per woning). De in het plangebied bestaande paardenbak blijft op de huidige situatie liggen. De situatieschets¹ hieronder geeft de bestaande vs. de nieuwe situatie (m.u.v. de paardenbak) helder weer.



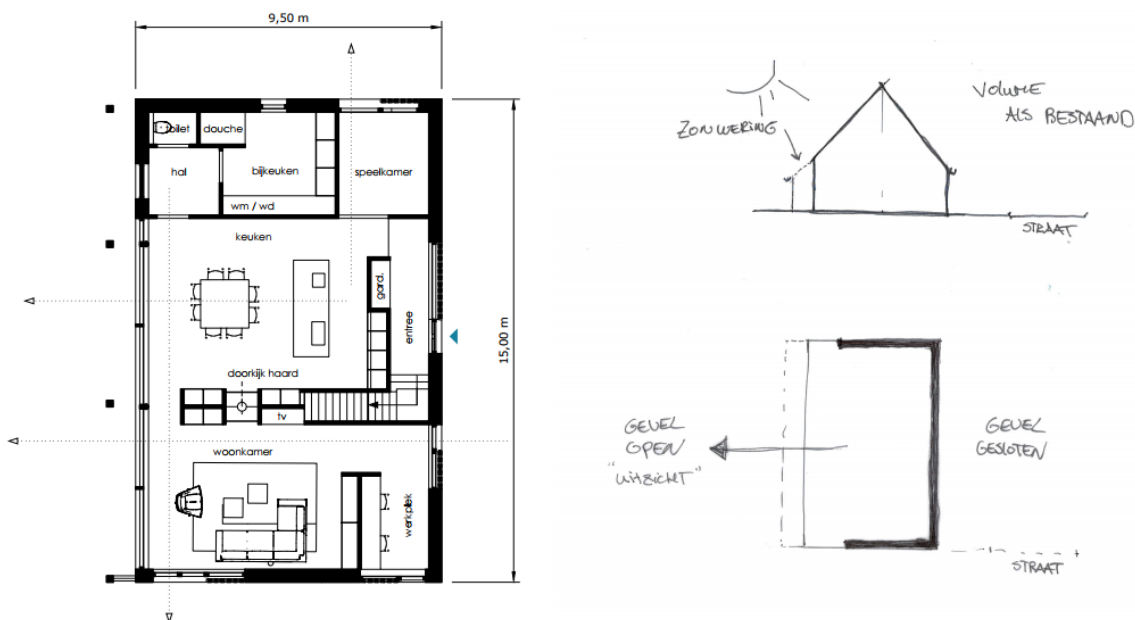
In het plangebied wordt in plaats van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' inclusief bouwvlak voor een veehouderij de bestemming 'Wonen' van kracht. Iedere woning krijgt een eigen bestemmingsvlak. De gronden die in de huidige situatie voorzien zijn van een bouwvlak, maar in de nieuwe situatie niet de bestemming 'Wonen' krijgen behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' waarbij het bouwvlak wordt weggehaald. Verder blijven alle gebiedsaanduidingen van kracht die in het vigerende bestemmingsplan reeds zijn opgenomen.

¹ In dit bestemmingsplan is een oppervlakte van 100 m² voor bijgebouwen opgenomen. Het meerdere dat op de situatieschets is opgenomen is bedoeld om vergunningsvrij te realiseren. Voor de nieuwe woning geldt (rechtstreeks) een inhoudsmaat van 750 m³ op basis van dit bestemmingsplan, wat bij de aanvraag omgevingsvergunning inclusief landschappelijk inpassingsplan kan worden vergroot naar 800 m³. Dit, zodat hetzelfde volume kan worden gerealiseerd als in de huidige situatie aanwezig is.

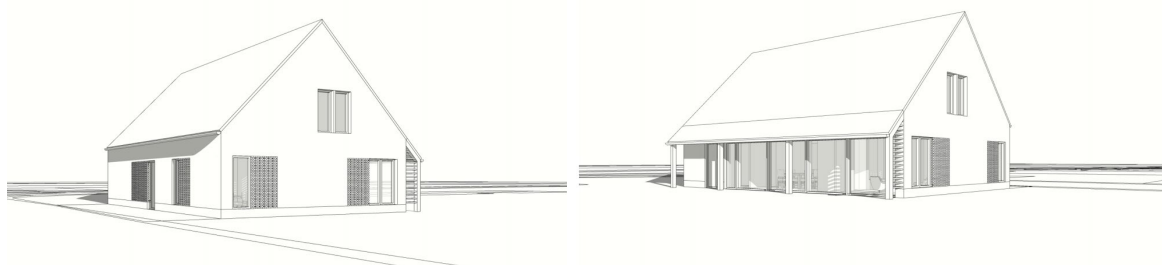
3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

De bestaande schuur heeft een overwegende gesloten uitstraling aan de zijde van de Nonnenstraat. Er is gekeken om de bestaande schuur te kunnen herbestemmen echter zullen hierdoor bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen waardoor het niet haalbaar is om de bestaande schuur te behouden. Rekening houdend met het agrarische verleden en de bestaande stedenbouwkundige structuur van deze locatie, zal de nieuwe woning in massaopzet en situering nagenoeg gelijk zijn met de bestaande schuur. Hierbij worden de eigenschappen van de bestaande schuur vertaald naar een nieuwe woning. Aan de Nonnenstraat zal een overwegend gesloten gevel beeld zijn met weinig openingen dan wel openingen achter metselwerk om het gesloten karakter te behouden. Aan de achterzijde zal de woning juist veel openingen krijgen en zich richten op het landelijke gebied en de vergezichten naar het achterliggend landschap. Hierdoor zal een volume ontstaan wat past in de structuur en aansluit bij de stedenbouwkundige karakteristieke van deze locatie.

Concept schetsen en schematische plattegrond van de nieuw woning:



Hieronder een aantal afbeeldingen van de massaopzet van de nieuw woning; goot, nok en hellingshoek kap gelijk aan bestaande woning. Voorgevel gesloten, achtergevel open richting landschap.



3.3 Functionele karakteristiek

Onderhavig plangebied ligt aan de rand van de stad, een plek die voor de huidige functie niet passend meer is. Ter plaatse zijn voor de huidige functie namelijk geen mogelijkheden om het bedrijf uit te

breiden, wat wel relevant is om een doelmatig agrarisch bedrijf te kunnen voeren. Daarbij komt dat het beleid ten aanzien van agrarische bedrijvigheid steeds meer is gericht op sanering, vooral op plekken nabij woongebieden of in overbelaste situaties op het gebied van milieu.

Het plangebied is voor wat betreft het gemeentelijke beleid gelegen in het buitengebied en aangeduid als een bebouwingsconcentratie. In dergelijke gebieden neemt het agrarische gebruik af en is ruimte voor andere functies, zoals wonen of bedrijvigheid anders dan puur agrarisch. Provinciaal gezien is het plangebied, voor wat betreft het planvoornemen, gelegen in het bestaand stedelijk gebied. In bestaand stedelijk gebied vormen stedelijke functies de boventoon. Het planvoornemen, dat bestaat uit de functie wonen, is op onderhavige locatie – aan de rand van de stad ter vervanging van de bestaande functie - passend.

3.4 Ontsluiting en parkeren

Voor het planvoornemen hoeft de huidige wijze van ontsluiten niet te worden aangepast. De bestaande agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning is al voorzien van een eigen ontsluiting. De nieuw toe te voegen woning komt te staan op het voormalige agrarische erf dat al rechtstreeks op de Nonnenstraat is ontsloten. Deze bestaande ontsluiting wordt voor de nieuwe woning in gebruik genomen.

Op beide nieuwe erven (nieuwe woning en om te zetten bedrijfs- naar burgerwoning) is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's (meer dan 3 per erf) en fietsen van zowel de bewoners als bezoekers.

3.5 Groen en water

Groen en oppervlaktewater vormen geen specifiek onderdeel van onderhavige ontwikkeling. Er is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig, wel groen. Het groen dat in de huidige situatie aanwezig is blijft in de toekomstige situatie bestaan.

3.6 Beeldkwaliteit

In beeld zal de nieuwe woning aansluiten bij de karakteristieke van de plek en de geschiedenis van de van de Nonnenstraat. De nieuwe woning zal worden voorzien van een kap voorzien van keramische dakpannen en de gevels worden opgetrokken uit metselwerk. Accenten in de gevel toepassen van natuurlijke materialen (bijvoorbeeld hout) wat aansluit bij het landelijke karakter. Eventueel kan gekeken worden of sommige bouwkundige onderdelen van de schuur hergebruikt kunnen worden zoals de bestaande dakpannen. Dit zal bij sloop van de woning beoordeeld worden. De woning zal in zijn verschijningsvorm refereren aan de bestaande schuur in materiaal en vorm.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”*

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

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

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

Motivering ladder duurzame verstedelijking

Om te beoordelen of een ontwikkeling ladderplichtig is, wordt gekeken of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt in het Bro genoemd ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt op basis van jurisprudentie dat woningbouwlocaties vanaf 12 woningen als een stedelijke ontwikkeling worden gezien. Dergelijke projecten zijn ladderplichtig.

Het plan Nonnenstraat 10 Megen - 2022 maakt de realisering van één woning mogelijk, verder wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning waarbij een bedrijf wordt beëindigd en bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het voorliggende plan is daarmee, op basis van jurisprudentie hierover, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en hoeft dus niet verantwoord te worden vanuit de huidige behoefte.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

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

De ontwikkeling van één nieuwe woning en het omzetten van een bedrijfs- naar een burgerwoning waarbij het bedrijf wordt beëindigd - binnen stedelijk gebied - past binnen de nationale omgevingsvisie.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

De visie beschrijft de strategische hoofdoopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen.

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

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

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdoopgaven gesteld:

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

Onderhavige locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Megen en bestaat uit het omschakelen van een bedrijfs- naar een burgerwoning waarbij de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ook wordt één nieuwe woning toegevoegd. De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het initiatief is op deze locatie een voor de hand liggende keuze.

Het initiatief vindt aansluiting bij 'Werken aan een concurrerende, duurzame economie'. Door herontwikkeling op deze plek is uitbreiding op een andere plek niet nodig.

Onderhavige ontwikkeling is passend in de Brabantse Omgevingsvisie.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor de 'Landelijke kern'. Zie ook de uitsnede van de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder. Het plangebied ligt in het 'Stedelijk gebied – Landelijke kern'.



Daarom zijn de regels uit *Afdeling 3.5 stedelijke ontwikkeling en mobiliteit* relevant. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
 - Stedelijk concentratiegebied
 - Kernen in landelijk gebied
2. Verstedelijking afweegbaar.

Er is een basisregeling geformuleerd voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in 'Stedelijk gebied' worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'Verstedelijking afweegbaar'.

In *artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

In *artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing behalve in de gevallen dat:
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functies, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6. tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2: Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan over onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik.

Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionaal omgevingsoverleg. Van belang zijn de prognoses en analyses die periodiek door Gedeputeerde Staten worden opgesteld.

In *artikel 5.18 prognoses* is hierover het volgende opgenomen:

Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.

Lid 2: De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie en verstedelijking.

Onderhavige ontwikkeling, die voorziet in de functie 'Wonen', is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern van Megen welke als zodanig is aangeduid. De stedelijke ontwikkeling is duurzaam, omdat de ontwikkeling zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Er wordt namelijk op een plek in stedelijk gebied (her)ontwikkeld: een bedrijf incl. bedrijfsbebouwing maakt ruimte voor een nieuwe woning en een bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar een burgerwoning. Een functie waaraan minder

behoefte is maakt plaats voor een functie waaraan wel behoefte is. Daarbij geldt dat door de ontwikkeling uitbreiding elders niet noodzakelijk is.

De uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 3.4.3 en 3.4.4 Verantwoording wonen.

In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt. Wij hebben voor dit initiatief de wijzigingen van de Interim Verordening doorgenomen en geconstateerd dat het toetsingskader hetzelfde is gebleven.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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

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

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

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

4.4.2 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de 'Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015'. Het plangebied van deze structuurvisie is het totale buitengebied van de gemeente Oss, met uitzondering van motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen
- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij
- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers

- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk
- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit

De bovenstaande doelstellingen worden doorvertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype.

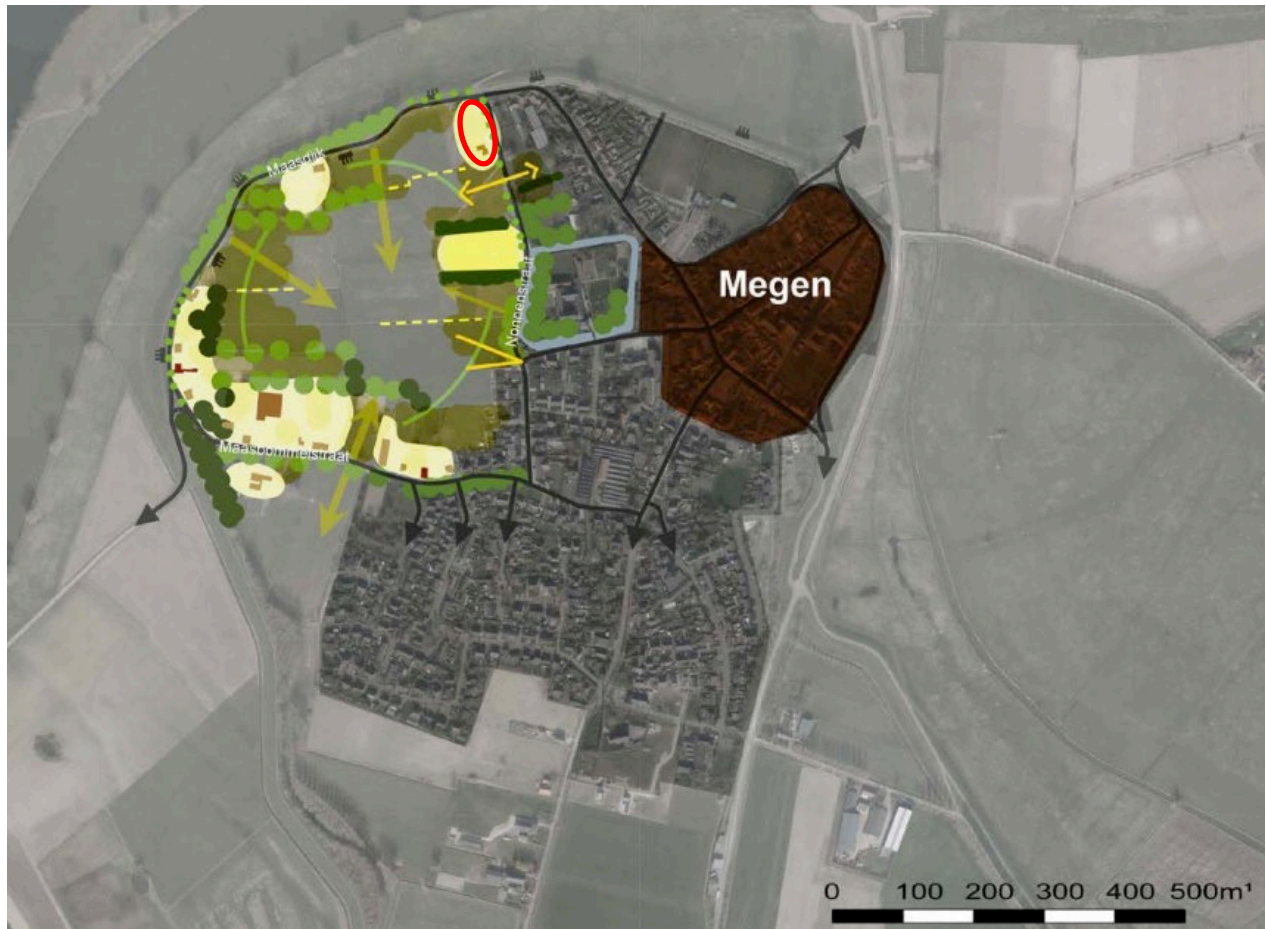
We maken onderscheid tussen:

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

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

Bebouwingsconcentratie 'Megen-West'

De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Megen-West'. Zie onderstaande afbeelding waarop de locatie met een rode cirkel is weergegeven.



De visie voor bebouwingsconcentratie 'Megen-West' is als volgt. De doorzichten op het open centrale gebied vanaf de bebouwingslinten zijn waardevol. Deze zichtlijnen moeten open blijven. Het open gebied heeft een bijna geheel open inrichting. Om beter aan te sluiten bij de oeverwal is het wenselijk beplantingselementen toe te voegen. Er is stedenbouwkundig nauwelijks ruimte om het gebied verder te verdichten met bebouwing. Woningbouw of andere functies zijn alleen voorstelbaar in combinatie met sanering van (bedrijfs)bebouwing.

Het planvoornemen bestaat uit woningbouw in combinatie met sanering van bedrijfsbebouwing. Waardevolle doorzichten blijven behouden. Het planvoornemen is in lijn met de visie die voor bebouwingsconcentratie 'Megen-West' is geformuleerd.

Wonen

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

Het buitengebied heeft geen volkshuisvestelijke opgave. Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Bovendien kunnen (burger) woningen in het buitengebied een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Nieuwbouw van woningen kan alleen binnen bebouwingsconcentraties. Naast nieuwbouw, kunnen ook burgerwoningen ontstaan door omschakeling, bijvoorbeeld van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Wonen kan zo

bijdragen aan de vitaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied. In onderhavige situatie is zowel sprake van omschakeling van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning als van de realisatie van een nieuwe woning in een bebouwingsconcentratie. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in lijn met het beleid.

Het initiatief sluit aan bij de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015.

4.4.3 Wonen

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

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

Het initiatief is gelegen in het buitengebied, daarvoor is geen volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. In die zin is de Woonvisie Gemeente Oss 2020 niet zozeer relevant, wel is de kwantitatieve toevoeging van woningen in het buitengebied relevant i.v.m. de bepaling van het woningbouwprogramma. Want, ook het toevoegen van één of twee woningen in het buitengebied moet passen binnen de vastgestelde aantallen nieuw toe te voegen woningen. Voor het al dan niet kwantitatief passend zijn van onderhavig initiatief in het beleid hanteert de gemeente Oss de systematiek van het portefeuillemanagement Wonen. In de paragraaf hieronder komt dit verder aan de orde.

4.4.4 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss sinds 2012 de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, actualisatie 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen geactualiseerd (PFM Wonen, actualisatie december 2019). Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte, ontwikkelingen en de prognoses.

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging

van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.

- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van mei 2017 en geeft een bandbreedte voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). We richten ons voor de komende 10 jaarsperiode op de opgave op basis van de hoge prognose. Dit is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken². De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus, Oss als woongemeente versterken.

Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan Nonnenstraat 10 in Megen vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2).

De ontwikkeling bestaat uit het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een nieuwe woning. De voormalige agrarische bedrijfswoning is een woning die al onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke woningvoorraad. De nieuwe woning wordt toegevoegd aan de gemeentelijke woningvoorraad. Het betreft met deze ontwikkeling daarmee het toevoegen van één nieuwe woning aan de totale woningvoorraad van de gemeente Oss.

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van Portefeuillemanagement Wonen Oss (PFM Wonen). Met het PFM Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss.

De toevoeging van een enkele burgerwoning is vanuit het beleid voor wonen toelaatbaar indien het onderdeel uitmaakt van een ruimtelijke of maatschappelijke meerwaarde-ontwikkeling in het buitengebied. In het plan wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd en slechts één woning toegevoegd. Daarom is bij dit plan sprake van een ruimtelijke meerwaarde-ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat de

² Onder andere het regionaal perspectief op bouwen en wonen (2019) en de Regionale Woningmarktmonitor 2018, het Regionale Woningmarktonderzoek (2019).

toevoeging van een woning geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van Bro art. 3.1.6 lid 2. Een verantwoording volgens de Ladder voor Duurzame verstedelijking is niet nodig.

4.4.5 Welstandsbeleid

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

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

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

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

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

4.4.10 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 35m².

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

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

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

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 Nota Landschapsbeleid

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

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

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

Het plangebied is gelegen op de Oeverwal. Voor de Oeverwal bestaat de gebiedsvisie samengevat naar de aard van onderhavig plangebied eruit dat het ruimtelijk gezien wenselijk is om de hoogteligging van de oeverwal in het landschap duidelijker te laten zien. Daarnaast is het wenselijk om de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal te versterken. Op grotere afstand van de kernen verschuift het beeld geleidelijk van besloten naar halfopen. Verder van de kernen af zal het zicht op het open komgebied gehandhaafd blijven. Bomenrijen staan vooral loodrecht op de dijk.

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

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

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

- o Herstel landschapselementen als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen
- o Nieuwe ontwikkelingen landschappelijk inpassen
- o Bij ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijke eisen stellen toetsen:
 - Behoud van karakteristieke dijkenpatroon;
 - Bestaande landschapselementen beschermen in het bestemmingsplan stimuleren;

- In dit gebied is ruimte voor vernieuwing, bijvoorbeeld voor nieuwe landgoederen;
- Toevoegen nieuwe landschapselementen, zoals houtwallen, grienden en bosjes stimuleren;
- Aanleg hoogstamboomgaarden stimuleren;
- Onregelmatige blokstructuur versterken;
- Herstel oude padenstructuur (kerkepaden);
- In het Maasbandproject rekening houden met de landschappelijke eenheden.

Erfbeplanting

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

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

Het plangebied is op dit moment al landschappelijk ingepast met onder andere erfbeplanting en hoogstamfruitbomen (appel en pruim). Deze beplanting blijft behouden en sluit aan bij de uitgangspunten die gelden voor de 'Oeverwal'. De beplanting is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel vormt van dit bestemmingsplan, zodat is verzekerd dat de bestaande beplanting behouden blijft. Op de afbeelding hieronder, afkomstig uit het landschappelijk inpassingsplan (dat onderdeel vormt van de regels en verbeelding, het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan) is de bestaande te behouden beplanting aangegeven.

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- 1) appel- en pruimenbomen, essen en lindes ten westen van de schuur,
- 2) een bosje bestaande uit struikgewas (hazelaar, kornoelje, vlier, kardinaalsmuts gelderse roos) en bomen (voornamelijk essen) ten noorden van de berging.
- 3) beukenhagen en een bomengroep bestaande uit siersortiment (pluimes, prieelberk, esdoorn) ten noorden van de schuur,
- 4) siersortiment, een meidoornhaag aan de westkant, vier sierperen ter hoogte van de oprit en een flink aantal als landschappelijk sortiment te rangschikken bomen in de tuin; haagbeuk, tamme kastanje, beuken, lindes, paardekastanje.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert met uitzondering van het bosje aan de noordkant van de berging in goede conditie. De bomen aan de westkant van het bosje tonen droogteschade en/of effecten van de essentaksterfte. De struiklaag van het bosje is aan het wijken en toont veel vlier en braam. Verbeteren van de soortenrijkdom van de struiklaag en herplanten van klimaat- en ziektebestendige boomsoorten is aan te bevelen.

1) hoogstamfruitbomen (appel en pruim), essen en lindes 2) bosje 3) beukenhagen en bomengroep



4) meidoornhaag, haagbeuk, tamme kastanje, beuken, sierperen, lindes, paardekastanje

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

5.1.2 Landschappelijke inpassing i.v.m. paardenbak

In het plangebied is op dit moment een paardenbak aanwezig. Deze is eerder specifiek vergund. Deze paardenbak blijft in de toekomstige situatie bestaan op de plek waar hij nu ligt. Dit is juridisch geregeld via de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan (specifieke aanduiding). Dit, omdat de paardenbak op deze plek (positionering) door onderhavige bestemmingswijziging niet overeenkomt met de standaardregels die voor paardenbakken in het buitengebied van Oss gelden en zijn opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Oss – 2020 (aansluitend aan woonbestemming). Daarnaast ligt de paardenbak niet op 20 meter uit de as van de weg. Van deze regel is met de voor de paardenbak verleende vergunning al afgeweken. Door de positie van de paardenbak nu niet specifiek te regelen komt de paardenbak onder het overgangsrecht te vallen. Dit is niet de bedoeling. Als voorwaarde voor het specifiek regelen van de paardenbak geldt wel dat deze voor het overige moet voldoen aan de huidig geldende regels. Dat houdt in: op 20 m van woningen van derden (wordt aan voldaan), kleiner dan 1225 m² (wordt aan voldaan) en voorzien van een goede landschappelijke inpassing. In verband met dat laatste is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 7) alsook juridisch verankerd via de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan en ziet er als volgt uit, zie afbeelding hieronder. Ter toelichting van deze afbeelding het volgende. Blauw is bestaande te behouden beplanting en geel is nieuwe beplanting.

CONCLUSIES - INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als de oeverwal van de Maas. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context zijn:

- a) geschorene hagen en boomgaarden,
- b) solitaire bomen, knobbomen, bomenrijen,
- c) groensingels, houtwallen en of bosjes.

Het verleggen van de Maas en de grindwinning ten noorden van het plangebied voerden naar een in gebruikname van het akkerland als grasland. In de eerste helft van de 20ste eeuw was de westkant van het plangebied deels als boomgaard in gebruik, daarna voornamelijk als grasland. Tegen het einde van de 20ste eeuw werd een nieuwe woning gebouwd. In de 21ste eeuw werd de berging aan de noordkant in westelijke richting verlengd.

In de Nota Landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in de zone 'oeverwal'.

Het plangebied wordt in essentie beleeft vanaf de Nonnenstraat zelf en de Maasdijk. De gebouwen tonen zich daarbij in een uit hagen, bomen en een bosje bestaand, passend en effectief groen kader. De rijbak aan de westkant profileert zich als een losliggend, naar voren geschoven element; de inbinding en inpassing hiervan is te versterken.

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert met uitzondering van het bosje aan de noordkant van de berging in goede conditie.

Verbeteren van de soortenrijkdom van de struiklaag en herplanten van klimaat- en ziektebestendige boomsoorten is hier aan te bevelen.

Het agrarisch bedrijf zal worden gestaakt. Van de berging aan de noordkant zullen delen aan de westkant en oostkant worden gesloopt. De schuur aan de oostkant zal tot woning worden omgevormd. De schuur zal in dit verband worden gesloopt en herbouwd.

De bovenstaande conclusies voeren naar het rechts verbeelde en verwoorde concept.

1) rijbak inbinden door de aanplant van een geschorene haag en een bomenrij 2) bosje revitaliseren



3) overgang naar de weg verzachten met een geschorene haag

5.1.3 Landschappelijke inpassing in verband met vergroting inhoud woning (750 -> 800 m³)

De nieuwe woning in het plangebied wordt geen 750 maar 800 m³. Dit wordt in dit bestemmingsplan niet specifiek geregeld. Er zit hiervoor in dit bestemmingsplan een algemene afwijkmogelijkheid, die kan worden toegepast bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'. Er moet bij de aanvraag omgevingsvergunning voldaan worden aan de regels die hiervoor in dit bestemmingsplan zijn

opgenomen. Onderdeel hiervan is landschappelijke inpassing. Door de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan is hiermee vooruitlopend daarop in het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel vormt van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Op bladzijde 16 van het landschappelijk inpassingsplan is ingegaan op de landschappelijke compensatie voor deze extra m³'s. Ook vormt het onderdeel van het beplantingsplan. De beplanting die in dit kader in het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen vormt echter geen onderdeel van hetgeen qua landschappelijke inpassing via dit bestemmingsplan juridisch is vastgelegd in de regels en de verbeelding.

5.2 Natuur

5.2.1 *Wet natuurbescherming*

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).

Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.2.2 *Groen en natuur/biodiversiteit*

Natuur- en landschapsvisie 2005

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

De ambities die in de visie zijn opgenomen zijn:

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

Routekaart Groen, Blauw en Natuur

In deze nota is aangegeven dat we de natuur en de biodiversiteit willen verbeteren door in te zetten op een gemeentelijk natuurnetwerk, aanvullend op het provinciaal netwerk. Het landschap en de ontstaansgeschiedenis van de gemeente Oss vormen daarbij de basis. Daarbij onderscheiden we de vijf gebieden die ook in de Natuur- en Landschapsvisie worden genoemd.

Natuurinclusief bouwen

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

Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie is opgenomen in de nota "Bijzondere bomen in Oss 2018". In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle

bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen die op de Beschermden bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

Onderhavig plan is gelegen op een oeverwal en is niet gelegen in een te ontwikkelen natuurnetwerk. Het plangebied ligt er wel dichtbij (Maasrand ten noorden van het plangebied). In het plangebied is geen sprake van bomen die als waardevol zijn aangemerkt. Privé groen (bestaand) vormt onderdeel van de inrichting van het plangebied (het blijft bestaan). Het privé groen heeft een landschappelijk karakter, omdat het gaat om beplanting tegen de erfgrans met het openbaar gebied en het zichtbaar is vanaf het openbaar gebied. In het plangebied wordt v.w.b. de nieuwe woning natuurinclusief gebouwd.

5.2.3 **Natuurtoets**

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

Soorten

Door Buro Maerlant is voor onderhavige ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage behorende bij de quickscan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 1). De samenvatting en conclusie van de quickscan is al volgt.

“In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

» *Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).*

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Op basis van het advies (vogels algemeen) zijn de ingrepen zonder meer mogelijk.

Advies

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen opstallen en het toekomstige bouwvlak (beplantingen) aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen werkzaamheden als sloop en het verwijderen van beplantingen/ het bouwrijp maken uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels, wat leidt tot het definitief verlaten van een nest, is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.”

Gebieden

Op 3 maart 2021 is door het Rijk de ‘Handreiking Voortoets Stikstof’ uitgebracht. Hierin is o.a. het volgende opgenomen: “Op grond van de AERIUS-resultaten kunnen significant negatieve gevolgen van een plan of project op voorhand uitgesloten worden als het plan of project niet leidt tot een depositietoename op een stikstofgevoelig habitatype of leefgebiedtype waar de KDW (bijna) wordt overschreden. De voortoets bestaat dan enkel uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie dat significante gevolgen zijn uitgesloten”.

Voor onderhavige (totaal)ontwikkeling is een voortoets uitgevoerd. De voortoets is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 6) en kent de navolgende conclusie: *“Uit de berekeningen volgt dat zowel door de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat het project niet leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied.*

Op basis van de hierboven gepresenteerde gegevens hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.”

Bij Wet natuurbescherming beschermde gebieden vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Het gaat om:

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

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen, zoals de Wabo en het Bro.

5.3.2 Archeologiebeleid

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

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'archeologiebeleid' vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i> <i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	0 m ² / 30 cm -Mv
<i>Beschermd stadsgezichten</i>	35 m ² / 30 cm -Mv
<i>Historische stads-/dorpskern</i>	50 m ² / 30 cm -Mv
<i>Hoge verwachtingswaarde</i>	100 m ² / 30 cm -Mv

Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein	1000 m ² / 30 cm -Mv
Middelhoge verwachtingswaarde	
Lage verwachtingswaarde	5 hectare / 30 cm -Mv
Reeds onderzocht	Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.
Verstoord	Geen onderzoeksplicht

Volgens de archeologische beleidskaart is het plangebied grotendeel verstoord. Op een klein deel is sprake van een middelhoge verwachtingswaarde. Vanuit het archeologiebeleid geldt voor verstoorde gebieden geen archeologische onderzoeksplicht. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 1000 m².

5.3.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is het bestemmingsplangebied grotendeels verstoord en aan een deel van het plangebied is een middelhoge verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat voor het verstoorde gebied geen archeologische onderzoeksplicht geldt en voor het gebied waaraan een middelhoge verwachtingswaarde is toegekend dat indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 1000 m² een archeologische onderzoeksplicht geldt.

Toetsing van de plannen

In het vigerende bestemmingsplan is de archeologische beleidskaart vertaald in dubbelbestemmingen. Dat betekent dat op een deel van het plangebied geen dubbelbestemming ter bescherming van eventuele archeologische waarden is opgenomen en op een deel van het plangebied wel. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen (www.ruimtelijkeplannen.nl).



Gezien de korte doorlooptijd van deze bestemmingsplanprocedure, zijn de plannen zoals omschreven in deze toelichting nog niet getoetst. Op een archeologische onderzoeksverplichting. Deze toetsing zal bij

de vergunningsprocedure plaatsvinden. Op dat moment kan blijken dat er nog een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, of dat de vergunning kan worden verleend zonder nader archeologisch onderzoek. Ook zal op dat moment worden bepaald of aan de vergunnings archeologische voorwaarden worden gekoppeld.

Omdat ter hoogte van de opgenomen dubbelbestemming volgens de huidige plannen geen werkzaamheden gepland zijn, het gaat op deze plek waarschijnlijk slechts om een gebruikwijziging die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is archeologisch onderzoek waarschijnlijk niet aan de orde. Er worden hier namelijk volgens de huidige plannen geen ingrepen in de grond uitgevoerd. De definitieve plannen zullen hierop nog worden getoetst door de gemeente. Dergelijke ingrepen worden wel elders in het plangebied uitgevoerd, namelijk ten noorden van de dubbelbestemming. Hier wordt bedrijfsbebouwing gesloopt en een nieuwe woning gebouwd. Omdat hier geen dubbelbestemming ter bescherming van eventuele archeologische waarden is opgenomen is archeologisch onderzoek hiervoor niet noodzakelijk. Er geldt wel een meldingsplicht. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan is niet uitgesloten. De gemeente wijst initiatiefnemers van ruimtelijke plannen nadrukkelijk op hun wettelijke verplichting (Erfgoedwet) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan initiatiefnemers vermoeden dat het om archeologische vondsten of sporen gaat zijn ze verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. Vondsten kunnen gemeld worden bij de gemeentelijk archeoloog M. Peeters en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon die het plan van de initiatiefnemer begeleidt (allemaal bereikbaar via het tel.nr. 14 0412).

Bestemmingsplanregels

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

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming ter bescherming van eventuele archeologische waarden zoals die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen overgenomen. Voor het gedeelte van het plangebied waar deze dubbelbestemming van kracht is geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de

noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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

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

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

In en rondom het plangebied is geen sprake van beschermde cultuurhistorische waarden. Het planvoornemen is wel op voorhand (voordat het principeverzoek voor het planvoornemen is ingediend) door de monumentenkamer getoetst. De bevindingen zijn hieronder weergegeven.

"In stedenbouwkundig opzicht vormt het nauwe straatprofiel ter plaatse van de (te slopen) schuur en de sfeer van geborgenheid daarnaast een interessant contrast en een welkome afwisseling met de weidsheid van het nabijgelegen dijklandschap en het omringende landelijke gebied.

In cultuurhistorische opzicht wordt de schuur karakteristiek gevonden wat betreft diens positionering direct aan de weg, de gesloten uitstraling aan deze zijde en het rode pannendak. Ook heeft de schuur waarde als onderdeel van het agrarisch bebouwingsensemble ter plaatse. Hoewel geen monument wordt

wat dat betreft de schuur behoudenswaardig gevonden. Sloop zal leiden tot verlies van ruimtelijke- en cultuurhistorische kwaliteit en de eigen specifieke identiteit van deze plek.

Herbestemming van de schuur tot woning om zodoende in de toekomst het pand te behoeden voor leegstand, verpaupering en sloop wordt dan ook positief gewaardeerd. Indien herbestemming van het pand niet haalbaar blijkt wordt geadviseerd om uit te gaan vervangende nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd om het agrarische verleden zichtbaar te laten zijn en de historische schuur in het bebouwingbeeld zichtbaar te houden. Dit kan door uit te gaan van een vergelijkbare situering en massaopzet en een overwegend gesloten uitstraling aan de zijde van de weg. Ook kan zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwmaterialen.”

Met het advies van de Monumentenkamer is rekening gehouden bij het opstellen van het principeverzoek. De schuur wordt gesloopt en er komt een nieuw gebouw voor terug van dezelfde massa, nabij de bestaande plek (iets verder van de weg af) met dichte gevel aan de zijde van de Nonnenstraat. De uitstraling van de bebouwing vindt in kleur en materialisering aansluiting bij de te slopen schuur.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

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

Verkeer: extra verkeersbewegingen

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande in-/ uitritten van het plangebied op de Nonnenstraat. Er hoeven voor zowel de nieuwe als de bestaande woning geen nieuwe in-/ uitritten aangelegd te worden. Voor een vrijstaande woning geldt conform CROW een verkeersaantrekkende werking van 7,8 mvt/etmaal. Bij twee vrijstaande woningen is sprake 15,6 mvt/ etmaal. Dit is vergelijkbaar met het huidige aantal, waarbij naast verkeer voor één woning ook sprake was van verkeer ten behoeve van het agrarische bedrijf.

Verkeer: ontsluitingswegen

Het aantal verkeersbewegingen blijft in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande ongeveer gelijk. Er is in de nieuwe situatie sprake van 15,6 mvt/etmaal. Dit aantal is op een weg als de Nonnenstraat, een erftoegangsweg type II welke geschikt is voor een intensiteit tot 6000 mvt/ etmaal, verwaarloosbaar. De ontsluiting voldoet aan de normen van het Mobiliteitsplan 2020.

5.4.2 Parkeren

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

Voor een vrijstaande woning geldt een parkeereis van 2,3 parkeerplaatsen. Er is op het voormalige agrarische erf en op het erf behorende bij de bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning voldoende ruimte om auto's te parkeren. De norm van 2,3 wordt per erf ruimschoots gehaald.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

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

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

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

Keur

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

Legger

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:

1. Hergebruik

2. Infiltratie/bergen

3. Afvoer

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:

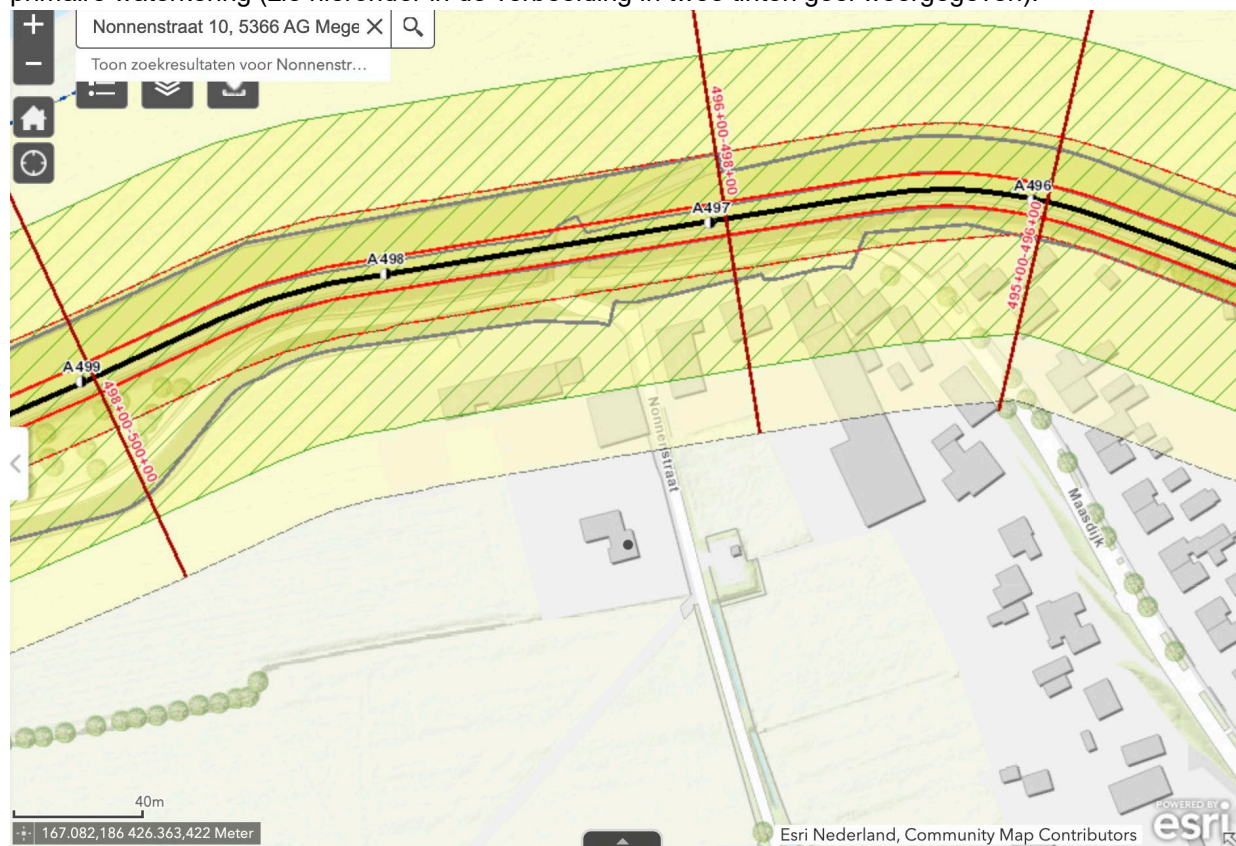
1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.5.2 Watertoets

Toetsing plangebied aan ondergrond

Primaire waterkering

Een deel van de gronden behorende bij Nonnenstraat 10 zijn gelegen in de beschermingszone van de primaire waterkering (zie hieronder in de verbeelding in twee tinten geel weergegeven).



Het initiatief ziet op het uitvoeren van werken of het oprichten of veranderen van bestaande obstakels in de beschermingszone. Hierover is overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat zich nieuwe bebouwing bevindt in beschermingszone B. Hier is een zogenaamd profiel van vrije ruimte niet van toepassing. Bij nieuwbouw met fundatie op een nieuwe plaats, dan mogen de afsluitende lagen in de bodem niet doorsneden worden (om piping tegen te gaan). Dus bij toepassing van funderingspalen zonder verzwaarde voet. De aanvrager moet hiertoe sonderingen en boorprofielen overleggen. Onderdeel van het uitwerken van de plannen voor de aanvraag omgevingsvergunning

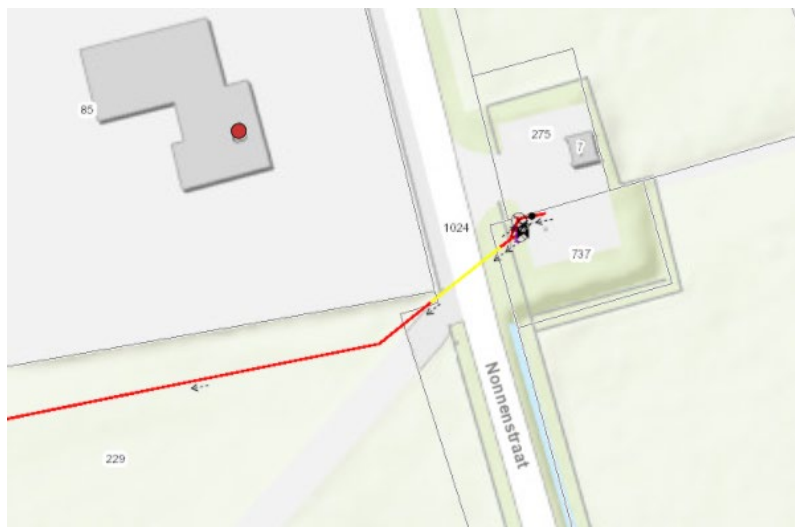
activiteit bouwen zijn het uitvoeren van sonderingen en het opstellen van boorprofielen. Deze zullen voor formele indiening overlegd worden met het waterschap.

Voor het slopen en bouwen van de beoogde werken in de beschermingszone is op basis van de Keur een watervergunning nodig. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg geadviseerd om vroegtijdig in overleg te treden met het waterschap om de mogelijkheden te bespreken, zodat het proces van de vergunningverlening efficiënt verloopt.

Riooltransportleiding

Nabij het plangebied is een transportleiding gelegen. Ten zuidoosten van het perceel valt de beschermingszone van deze riooltransportleiding binnen de contouren van het plangebied.

Op de afbeelding hieronder is dit zichtbaar.



Deze leidingen transporteren het afvalwater vanaf het gemeentelijk riool naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Bij riooltransportleidingen dient een zakelijk recht strook van 7m breed in acht genomen te worden (3,5m aan weerszijde gemeten vanuit het hart van de leiding). Deze strook moet worden vrijgehouden voor eventuele onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast moet bij bouwwerkzaamheden nabij de transportleiding van te voren met het waterschap contact op worden opgenomen, bijvoorbeeld als er met zwaar verkeer wordt gereden. Er moeten dan wellicht tijdelijk aanvullende voorzieningen worden aangebracht om schade aan de leiding te voorkomen.

Verhardingstoename/ compensatie-eis hemelwater

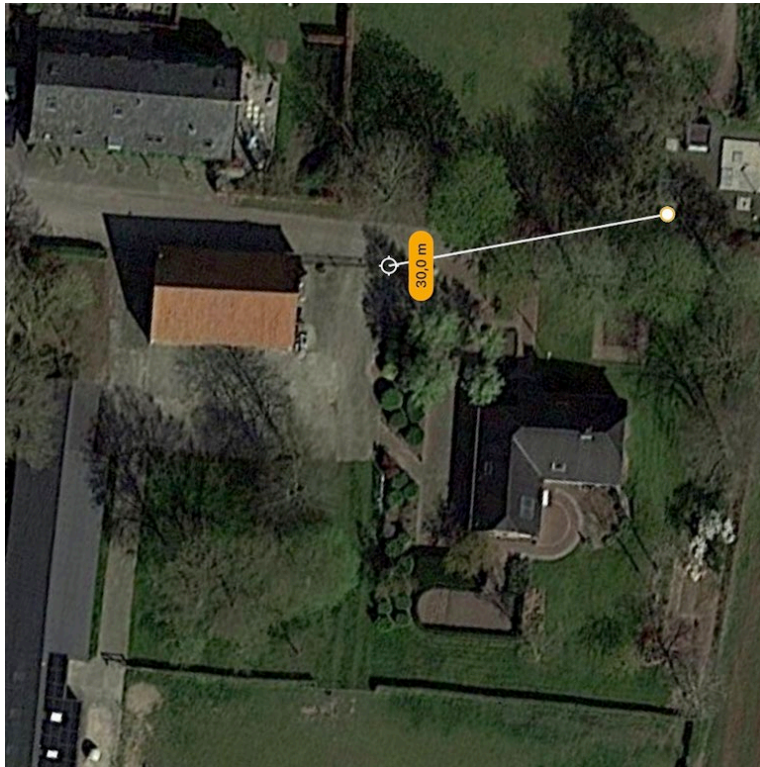
Er wordt geen 500 m² of meer verhard oppervlak gerealiseerd. Dat betekent dat het waterschap in onderhavige situatie ten aanzien van de tijdelijke berging en verwerking van hemelwater geen compensatie-eis stelt.

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

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

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat met het ruimtelijk plan de normale procedure van toepassing is, waarbij enkele uitgangspunten zijn meegegeven. Bijgevoegd bij deze toelichting is het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl (bijlage 2).

De normale procedure houdt in dat het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg moet worden voorgelegd aan het waterschap. Specifiek is qua uitgangspunten meegegeven dat nieuwe gevoelige functies 30 meter van het rioolgemaal af moeten blijven en dat bij het uitvoeren van werken rekening moet worden gehouden met de beschermingszone van de dijk. De nieuwe woning komt niet binnen de 30 meter van het rioolgemaal. Zie hiertoe de afbeelding hieronder.

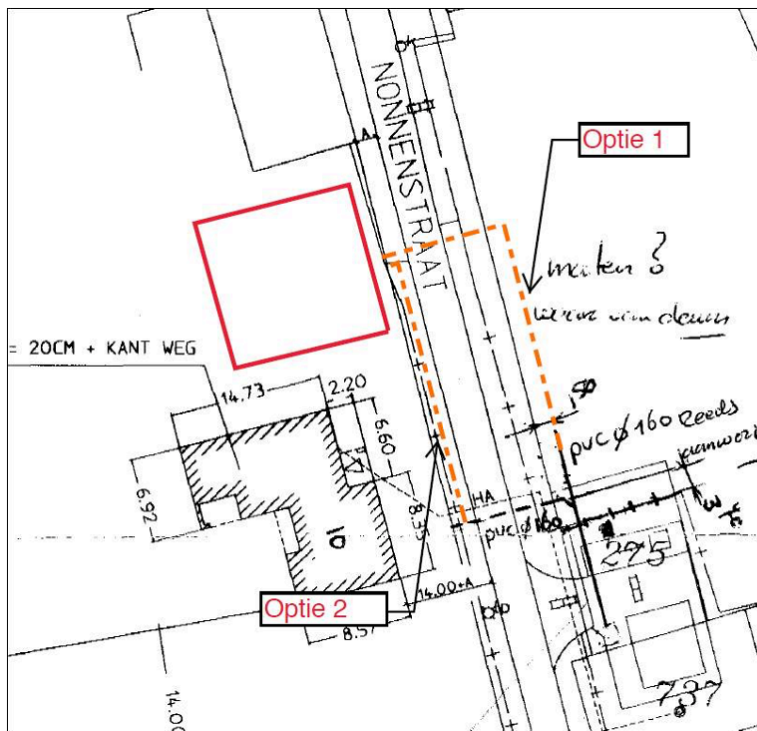


Over de werkzaamheden in de beschermingszone van de dijk is reeds overleg geweest met het waterschap, dit wordt voortgezet zodra het benodigde onderzoek is uitgevoerd en een en ander op basis van de randvoorwaarden technisch is uitgewerkt. Het overleg vindt plaats voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Conform het gemeentelijke waterbeleid geldt dat in het buitengebied al het hemelwater op eigen terrein moet worden verwerkt, het mag niet (ook niet bij hevige regenval) worden aangeboden bij het openbaar gebied. Op eigen terrein is gezien de minimale toename van de verharding, de oppervlakte van het perceel, de mate van bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand voldoende ruimte aanwezig voor de verwerking van het hemelwater.

Afvalwater

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. Het plangebied is aangesloten op het vrijverval stelsel op de put vlak voor het gemaal. De veranderingen in het plangebied - die middels het bestemmingsplan waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt mogelijk worden gemaakt – heeft invloed op het lozingsgedrag via het vrijverval stelstel. Het gaat om de toevoeging van het afvalwater van één extra huishouden. Belangrijk is daarom dat voorafgaand aan wijzigingen over de concrete effecten en de eventueel te nemen maatregelen om de riolering goed te laten functioneren in overleg wordt getreden met de gemeente. De gemeente heeft gezien wat de aansluitingsmogelijkheden zijn. Afhankelijk van wat hoogte technisch mogelijk is kan op de uitlegger worden aangesloten (zie optie 1 of 2 van onderstaande afbeelding).



De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de eventuele kosten die aansluiting op het vrijval stelsel met zich meebrengt.

5.6 Defensie

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

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

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

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

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

5.7 Milieuaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.7.1 *Bedrijven en milieuzonering*

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

Het planvoornemen bestaat uit de toevoeging van één gevoelig object (woning), de sanering van een milieubelastende activiteit (agrarisch bedrijf) en het vastleggen van een bestaand gevoelig object dat wordt gewijzigd (bedrijfswoning wordt burgerwoning).

Het gebied waarin het plangebied is gelegen kan worden getypeerd als een gemengd gebied. In het gebied is sprake van diverse naast elkaar bestaande functies. Zoals woningen en bedrijvigheid al dan niet agrarisch van aard. Gelegen aan de drukke Maasdijk en de voor vervoer in gebruik zijnde vaarweg de Maas maakt ook dat het een gebied is dat qua beleving niet als een rustige woonwijk of rustig buitengebied kan worden getypeerd. In dergelijke gebieden geldt dat de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden met één afstandstrap mogen worden verlaagd. Dat betekent dat in geval van een genoemde richtafstand van 50 meter 30 meter mag worden gehanteerd. Voor een richtafstand van 30 meter geldt 10 meter en bij een richtafstand van 10 meter geldt dat geen richtafstand meer in acht hoeft te worden genomen.

In de nabijheid van het plangebied zijn twee bedrijven gelegen. Het gaat om een agrarisch bedrijf aan Nonnenstraat 2 en een hoveniersbedrijf aan Maasdijk 13.

Het bedrijf aan Nonnenstraat 2 betreft een gemengd bedrijf met rundvee (zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en vleesstieren) en varkens (biggenopfok, kraamzeugen, guste en dragende zeugen en vleesvarkens). Ook heeft het bedrijf enkele paarden (11 stuks). Het bedrijf ligt op 126 meter van het nieuwe gevoelige object en op 88 meter van het bestaande gevoelige object. In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering heeft dit bedrijf de sbi-codes 0141, 0142 en 0146. De grootste in acht te nemen richtafstanden per aspect die hierbij horen zijn voor rustige gebieden, dus zonder verlaging met één trap: stof 30 meter, geluid 50 meter, gevaar 0 meter.

De richtafstand voor het aspect geur is hier niet opgenomen, omdat in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij de gemeente eigen geurbeleid kan opstellen. De gemeente Oss heeft dat gedaan.

Hieraan wordt getoetst in de paragraaf 5.7.4 Geurhinder: agrarisch van deze toelichting. Gezien de feitelijke afstand tussen het bestemmingsvlak van het bedrijf en de dichtstbij gelegen gevels van de gevoelige objecten worden de richtafstanden gehaald. Het bedrijf wordt niet in haar bedrijfsvoering belemmerd. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het bedrijf aan Maasdijk 13 betreft een hoveniersbedrijf. Het bedrijf ligt op 30 meter van het nieuwe gevoelige object en op 47 meter van het bestaande gevoelige object. In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering heeft dit bedrijf sbi-code 016 (b.o. > 500 m²). De in acht te nemen richtafstanden die hierbij horen zijn voor rustige gebieden, dus zonder verlaging met één trap: geur 30 meter, stof 10 meter, geluid 50 meter, gevaar 10 meter. Gezien de feitelijke afstand tussen het bestemmingsvlak van het bedrijf en de dichtstbij gelegen gevels van de gevoelige objecten worden de richtafstanden die voor een rustig gebied gelden gehaald, behalve voor wat betreft het aspect geluid. Voor dit aspect geldt dat de richtafstand geen belemmering vormt, namelijk in onderhavige situatie mogen de afstanden voor een gemengd gebied worden gehanteerd. Voor wat betreft het aspect geluid geldt dan een richtafstand van 30 meter die in acht moet worden genomen. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Aanvullend hierop wordt hier opgenomen dat tussen de gevoelige objecten in het plangebied en het hoveniersbedrijf sprake is van diverse andere gevoelige objecten, deze zijn v.w.b. de uitbreidingsmogelijkheden van het hoveniersbedrijf maatgevend. Het bedrijf wordt door het planvoornemen niet in haar bedrijfsvoering belemmerd. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Het planvoornemen belemmert nabijgelegen bedrijvigheid niet in haar bedrijfsvoering.

5.7.2 Bodem

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

Door Van Oort Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 3) en kent de navolgende samenvatting en advies.

“Op de locatie aan de Nonnenstraat 10 te Megen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met een bestemmingswijziging en nieuwbouw. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Oss, sectie P, nummer 85 (ged). De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 4.800 m².

Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er milieutechnische bezwaren zijn tegen een herbestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5725 en NEN 5740. De strategie van het onderzoek is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een onverdachte niet lijnvormige locatie (ONV-NL).

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000. De analyses (AS3000) zijn uitgevoerd door SGS Environmental Analytics BV uit Rotterdam.

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn in zwakke mate bijmengingen van (rode) baksteen aangetroffen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de bovengrond licht verontreinigd is met kobalt, lood en zink (>Aw) en de ondergrond licht verontreinigd met kobalt, nikkel en zink (>Aw). Het grondwater is niet verontreinigd (<Sw).

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar onze mening geen belemmering te vormen voor een herbestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

Vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruikbeperkingen bij hergebruik van de vrijkomende grond op een andere locatie.

Geadviseerd wordt de resultaten van het bodemonderzoek voor te leggen aan de gemeente Oss. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaald of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.”

Het bevoegd gezag heeft het onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden.

Bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR

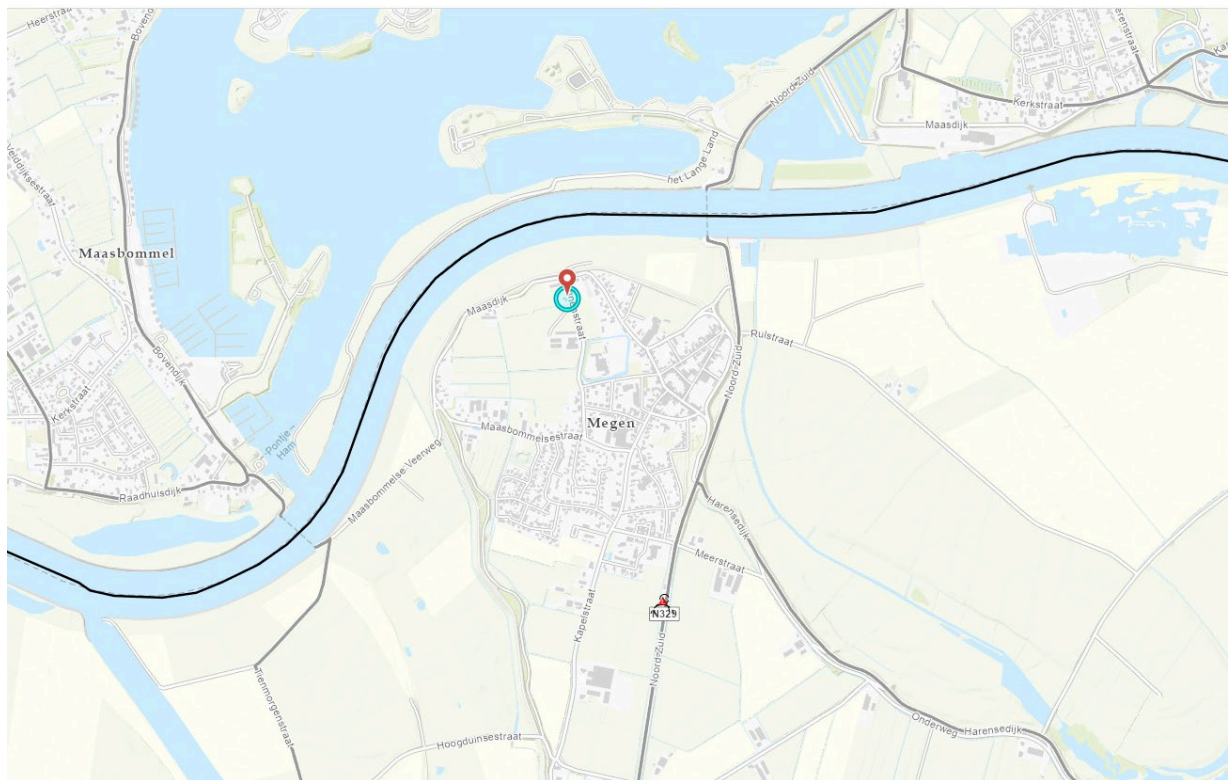
10⁻⁶/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

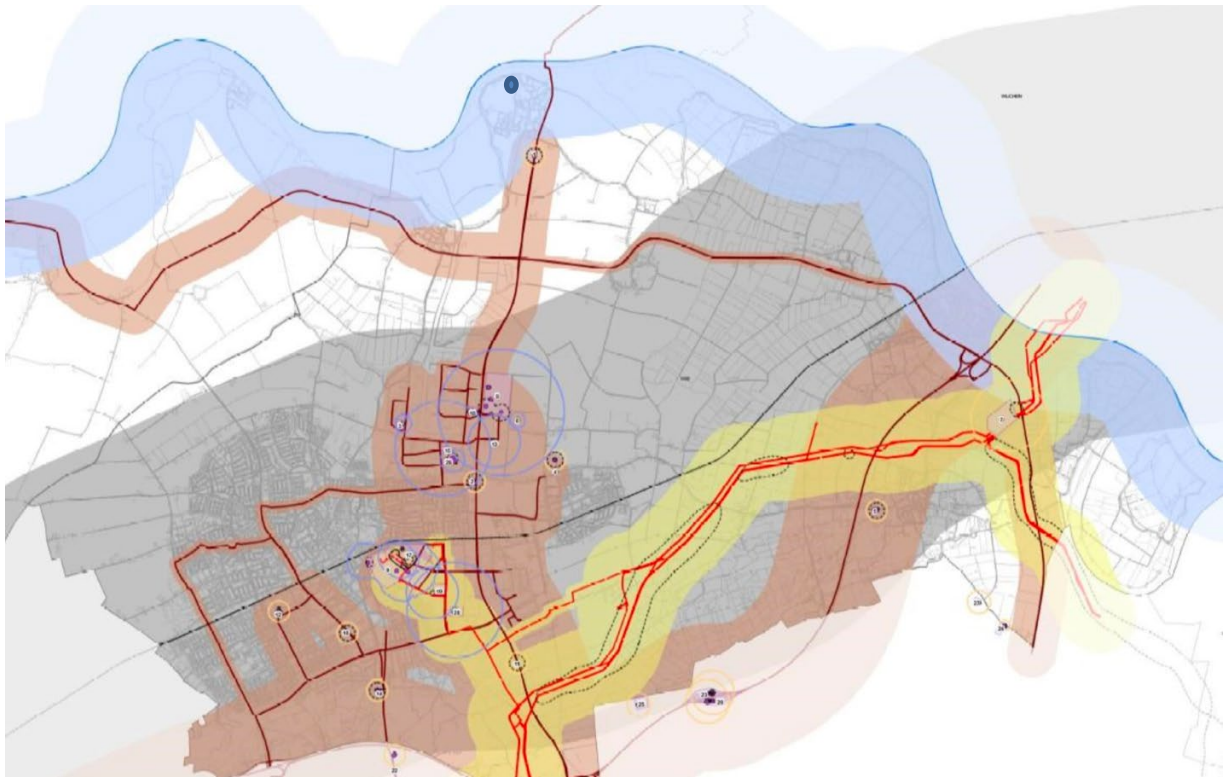
Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe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

Op basis van het Bevi (artikel 1) omvat het initiatief twee kwetsbare objecten. Één van deze kwetsbare objecten betreft een agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning en daarmee qua kwetsbaarheid in het kader van externe veiligheid niet wijzigt. Deze zal hier dus verder buiten beschouwing blijven.

Voor wat betreft het nieuw op te richten kwetsbare object het volgende. Het nieuwe kwetsbare object is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶/jaar). Zie de uitsnede hieronder van de risicokaart.



Het nieuwe object is wel gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, in dit geval een vaarweg (de Maas). Zie de afbeelding hieronder met de blauwe stip voor het plangebied, die is gelegen in de blauwe zone.



De Maas is een belangrijke binnenvaartroute. Dit betekent dat er geen sprake is van plaatsgebonden risico-contouren op de oever. Het invloedsgebied is 1070 meter, gebaseerd op het vervoer van toxische stoffen. De nieuwe woning is gelegen op circa 157 meter vanaf de oever van de Maas. In de beleidsvisie van de gemeente Oss is opgenomen dat langs waterwegen de standaard verantwoording zoals opgenomen in bijlage 2 bij de beleidsvisie van toepassing is. Deze is als volgt.

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 (blootstelling aan toxisch gas), 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 met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken

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

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

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom van Oss vallen geheel binnen het dekkingsgebied van het WAS.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

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

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

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

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

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

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

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

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

Onderhavige ontwikkeling omvat twee geurgevoelige objecten in de zin van de wet. Om aan te kunnen tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat agrarische bedrijven door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek naar geurhinder afkomstig van veehouderijen uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 8) en kent de navolgende conclusies.

Ter plaatse van het hoogst belaste punt op de rand van een bouwvlak binnen het plangebied geldt dat:

- ruimschoots wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter;
- de voorgrondbelasting op zijn hoogst $1,8 \text{ ouE/m}^3$ bedraagt;
- de achtergrondbelasting op zijn hoogst $2,4 \text{ ouE/m}^3$ bedraagt.

Omdat veehouderijen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (meer dan 50 meter) kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende voorgrondbelasting binnen het plangebied bedraagt $1,8 \text{ ouE/m}^3$. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. De geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt 2,0, 3,0 of $8,0 \text{ ouE/m}^3$. Aan deze geurnormen (die overeenkomen met een 'goed tot matig' woon- en leefklimaat) wordt voldaan.

De achtergrondbelasting van maximaal $2,4 \text{ ouE/m}^3$ komt overeen met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Voor de achtergrondbelasting bestaan geen normen. Op basis van de Verordening ruimte Noord-Brabant kan worden gesteld dat binnen een bebouwde kom een achtergrondbelasting tot 10 ouE/m^3 aanvaardbaar is en buiten de bebouwde kom een achtergrondbelasting van 20 ouE/m^3 . Dit komt overeen met een 'redelijk goed' tot 'tamelijk slecht' woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan.

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en belangen van veehouderijen worden niet geschaad.

5.7.5 Geur: industrieel

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

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

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

De ontwikkeling is gelegen in de buurt van 2 bedrijven. Deze bedrijven zijn beschreven in paragraaf 5.7.1 Bedrijven en milieuzonering. Één van de bedrijven, een gemengd agrarisch bedrijf aan Nonnenstraat 2, is voor wat betreft het aspect geur reeds beschouwd in voorgaande paragraaf 5.7.4 Geurhinder: agrarisch. Daarop wordt hier niet meer ingegaan.

Het betreft hier nog het navolgende bedrijf inclusief te hanteren richtafstand voor geur o.b.v. de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG die beschouwd moet worden:

- Hovenier b.o. > 500 m², Maasdijk 13 (sbi-code 016), geur 30 meter.

De feitelijke afstand tussen het bouwvlak van het hoveniersbedrijf en de dichtstbij gelegen gevel van een gevoelig object in het plangebied is circa 30 meter. De in acht te nemen richtafstand voor het aspect geur wordt daarmee gehaald. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Industriële geurhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

bejaardentehuizen.

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Met dit plan wordt voorzien in de omschakeling van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het oprichten van een nieuwe burgerwoning. Volgens de Regeling NIBM is een woningbouwproject met een ontsluitingsweg aan te merken als een NIBM als er minder dan 500 nieuwe woningen worden gebouwd. Aangezien onderhavige ontwikkeling aanzienlijk kleiner is dan dat is het een plan dat is aan te merken als een ontwikkeling die Niet in Betekenende Mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Aanvullend hierop is in de NIBM-tool ingevuld met de verkeersaantrekkende werking van het initiatief om hiervan zeker te zijn. Zie de uitsnede van de NIBM-tool hieronder.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
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	

Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Omdat de ontwikkeling het omschakelen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een nieuwe woning omvat zal sprake moeten zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Om te bepalen of er voor het aspect fijnstof sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat is de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland voor fijnstof met als meetjaar 2020 geraadpleegd.



5.7.7 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslist 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 $0,4 \text{ microtesla}$.

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

Straling vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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

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

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

Het planvoornemen bevat op basis van de Wet geluidhinder één nieuw geluidgevoelig object.

Wegverkeerslawaai

Het geluidgevoelige object is gelegen in de wettelijke geluidszones (akoestische aandachtsgebieden) van de Nonnenstraat en de Maasdijk. Door Nipa Milieutechniek is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op het nieuwe geluidgevoelige object. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4). De conclusie van het onderzoek is hieronder weergegeven.

"Namens opdrachtgever is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Nonnenstraat 10 te Megen, perceel 85. Op deze locatie wenst opdrachtgever een nieuwe woning te realiseren.

8.1 Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken

Weg	Voorkeurs- grenswaarde	Maximale ontheftings- waarde	Overschrijding voorkeurs- grenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
Maasdijk	48 dB	63 dB	n.v.t.	-	n.v.t.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Maasdijk overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.

Gezien de voorkeursgrenswaarde nergens wordt overschreden wordt ook voldaan worden aan het gemeentelijke geluidbeleid.

8.2 Cumulatie

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde bedraagt 47 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'goed' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.3 Karakteristieke geluidwering van de gevel

Grootheid	Hoogste waarde
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	47 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	20 dB

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. “

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Industrielawaai

In paragraaf 4.2.1 Bedrijven en milieuzonering is geluid afkomstig van bedrijvigheid rondom het plangebied beschouwd. Hieruit blijkt dat de richtafstanden die voor dit aspect zijn benoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering in het gebiedstype waarvan sprake is worden behaald. Dit betekent

dat wat dit onderdeel betreft sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bedrijvigheid door het initiatief niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Railverkeerslawaai

Nabij de ontwikkeling is geen sprake van lawaai ten gevolge van railverkeer. De ontwikkeling is niet gelegen in de geluidzone van een spoorweg. Dit aspect kan hier buiten beschouwing blijven.

Geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.9 Gezondheid

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

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

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

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

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

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

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

a. het informeren van de aanvragers over het risico

b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen

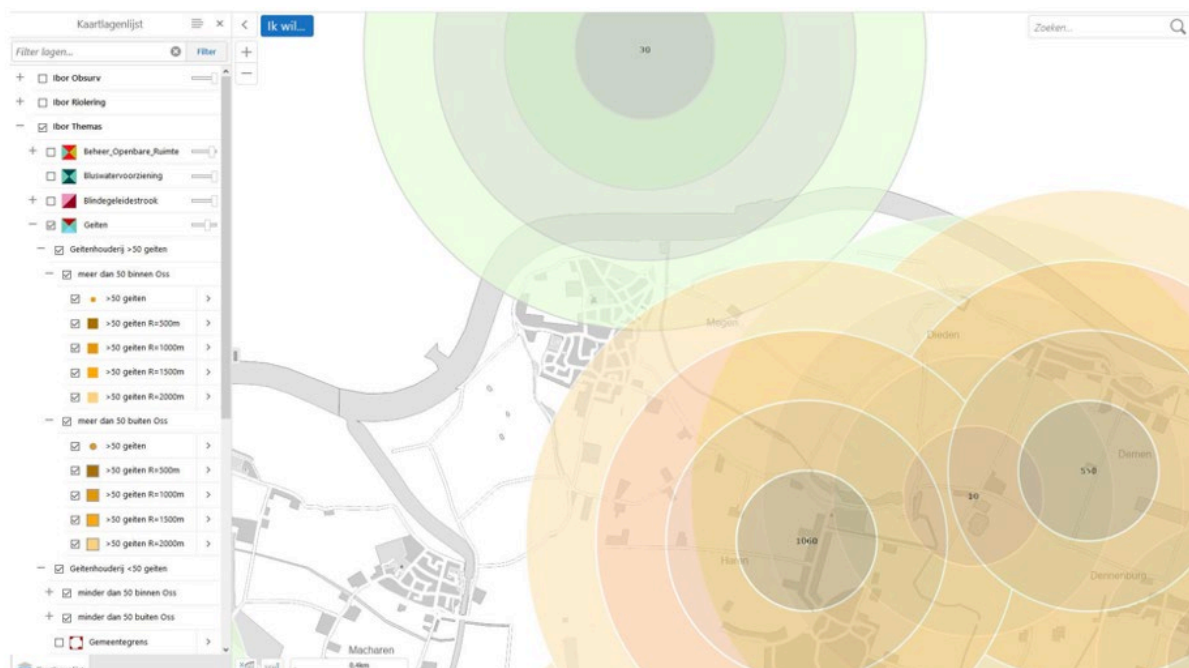
c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

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

Veehouderijen

Geitenhouderijen

Het plangebied is gelegen binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij. Het gaat om een geitenhouderij van buiten de gemeente Oss met 30 geiten. Het plangebied ligt in de 1500 – 2000 meter contour. Op de afbeelding hieronder is dat zichtbaar.



Pluimvee- en varkenshouderijen

Binnen 1 kilometer van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Binnen 250 meter van het plangebied is wel een varkenshouderij gelegen.

Advisering GGD

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Door alle zeven stappen te doorlopen en beantwoorden kan worden nagegaan of er knelpunten aan de orde zijn en het zinvol is de GGD om advies te vragen. Hieronder is aan het stappenplan getoetst.

Stap 1

De ontwikkeling voldoet niet aan de endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies kan zinvol zijn, ga verder naar stap 2.

Stap 2

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

Stap 3a

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

Stap 3b

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidskundige advieswaarde. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4.

Stap 4a+b

Er is één veehouderij in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Het gaat om een gemengd bedrijf waar varkens, rundvee en paarden worden gehouden. Dit leidt tot een GGD-advies. Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5.

Stap 5a

Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is een geitenhouderij gelegen. Dit leidt tot een GGD-advies.

Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen pluimveebedrijf gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Binnen een afstand van 250m van nieuwe woon- en verblijfsruimten is één varkenshouderij gelegen. Dit leidt tot GGD-advies.

Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 6

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 7 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 7

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Op basis van het stappenplan zijn er voor het initiatief alleen v.w.b. één kleine geitenhouderij buiten de gemeentegrens en het nabijgelegen gemengde agrarische bedrijf mogelijk redenen voor het opvragen van een GGD-advies. De gemeente vraagt dit advies niet op, omdat de GGD op dit moment niet anders kan adviseren dat hetgeen in het algemeen bekend is over het wonen nabij dergelijke veehouderijen. Daarbij gaat het om een geitenhouderij op grote afstand met weinig dieren en een gemengd bedrijf waarvan het duidelijk is dat zij haar bedrijfsvoering op termijn gaat beëindigen. Dit gebeurt naar alle waarschijnlijkheid nog voordat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is.

De initiatiefnemers van onderhavig bestemmingsplan zijn tevens de toekomstig gebruikers van het plangebied. De gezondheidsrisico's van wonen nabij dergelijke veehouderijen zijn bij hen bekend. De initiatiefnemers is gevraagd eventuele rechtsopvolgers hierover ook te informeren.

Gezondheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7.10 Spuitzones

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

Op de gronden rondom het plangebied is geen sprake van (vollegronds)teelt. Spuitzones zijn daarmee niet aan de orde. Geen sprake is van de belemmering hierdoor van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

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

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

Verantwoording

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De realisatie van twee woningen is een stedelijke ontwikkeling, maar niet in de zin van het Besluit m.e.r. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval (ABRvS 11 maart 2020, uitspraak 201901464/1/R1). Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit eerdere jurisprudentie (ABRvS 27 mei 2015, uitspraak 201404713/1/R3) blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

De ontwikkeling van de twee woningen zorgt dan wel voor een wijziging van de bebouwingmogelijkheden, maar dit betekent nog niet dat dit moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie gaat het slechts om twee woningen waarvan één bestaande. Deze ontwikkeling betreft aanzienlijk minder woningen dan de in jurisprudentie genoemde 95 woningen. Tevens is er sprake een fysieke tegenprestatie. Minder wenselijke bebouwing wordt gesloopt, waarvoor meer passende bebouwing in de plaats komt. Het ruimteslag van de nieuwe bebouwing is beperkt en passend in de omgeving.

Omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, hoeft er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Overigens kan op basis van de beschikbare onderzoeken naar de ruimtelijke gevolgen van het plan, en die zijn opgenomen in dit hoofdstuk en de bijlagen, worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Nonnenstraat 10 Megen – 2022 is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 5), de algemene regels (artikelen 6 tot en met 13) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 14 en 15). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een bedrijvenlijst en een Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten.

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch met waarden – Landschap

Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan. Verder is een specifieke aanduiding opgenomen voor het hobbymatige gebruik van een paardenbak.

Artikel 4: Wonen

Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, onder andere voor kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten.

Artikel 5: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

Deze dubbelbestemming zorgt voor de bescherming van archeologische waarden

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 6: 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 7: Landschappelijke tegenprestatie

In dit artikel is geregeld dat bepaalde ontwikkelingen die kunnen worden gerealiseerd met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan moeten voorzien in een landschappelijke tegenprestatie.

Artikel 8: Algemene bouwregels

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

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de regels opgenomen die horen bij de algemene aanduidingen die in het plangebied van toepassing zijn.

Artikel 11: Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen

Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouw- en gebruiksregels.

Artikel 12: Wijzigingsregels

Dit artikel regelt een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

Artikel 13: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

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 is de lijst opgenomen van voor bepaalde adressen specifiek toegelaten bedrijven. In het plangebied zijn geen specifieke bedrijven toegelaten.

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

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 3: Inrichtingsplan Nonnenstraat 10 Megen

In deze bijlage is het inrichtingsplan (landschappelijke inpassing) voor het plangebied opgenomen.

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemers zijn op 7 mei 2021 bij de burens woonachtig op Nonnenstraat 2, Maasdijk 11, Maasdijk 13 en Maasdijk 9 langsgegaan om hen persoonlijk te informeren over het plan. Hierbij hebben zij het plan mondeling toegelicht en een schriftelijke toelichting op de plannen overhandigd. De primaire reactie van de burens was positief. Zij hebben daarna twee weken de tijd gehad om de schriftelijke toelichting op het plan tot zich te nemen. Middels een schriftelijke bevestiging hebben de burens aangegeven dat de uitleg duidelijk is en de brief teruggegeven aan de initiatiefnemers. De brief is bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting. De omgevingsdialoog geeft geen aanleiding tot aanpassing van het oorspronkelijke plan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeentes en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn op 16 en 29 september 2021 provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Ook is het concept ontwerpbestemmingsplan ter informatie toegestuurd naar de Dorpsraad Megen Haren Macharen. Het plan is niet overlegd met de diensten van de Rijksoverheid, omdat het Rijk in 2012 heeft aangegeven dat vooroverleg alleen nog maar hoeft als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. In dit plan gaat het hier niet om en daarom is het niet voorgelegd aan het Rijk.

Het vooroverleg heeft het volgende opgeleverd.

9.2.1 Provincie Noord-Brabant

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

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan op 16 september 2021 door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft hierop gereageerd dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan als afgerond worden beschouwd.

9.2.2 Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft op 18 oktober 2021 aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld. Er is geconstateerd dat er opmerkingen zijn op het betreffende planvoornemen.

Het waterschap heeft het volgende opgemerkt.

1. Primaire waterkering

Binnen deze planlocatie wordt terecht verwezen naar de primaire waterkering en de daarbij behorende beschermingszone. Deze beschermingszone is op goede wijze opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Desondanks is het ook van belang om in de toelichting van het bestemmingsplan te verwijzen naar een watervergunningen, o.b.v de Keur. Dit is noodzakelijk om het slopen en bouwen van de beoogde werken in de beschermingszone van de primaire waterkering te reguleren. Het Waterschap Aa en Maas adviseert daarom de toelichting hier op aan te passen en vroegtijdig in overleg te treden om de mogelijkheden te bespreken zodat het proces van vergunningverlening efficiënt verloopt.

2. Riooltransportleiding

Ook is er nabij het plangebied een transportleiding gesitueerd. Ten zuidoosten van het perceel valt de beschermingszone van deze riooltransportleiding binnen de contouren van het plangebied. Deze leidingen transporteren het afvalwater vanaf het gemeentelijk riool naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Bij riooltransportleidingen dient een zakelijk recht strook van 7 meter breed in acht te worden genomen (3,5 meter aan weerszijde gemeten vanuit het hart van de leiding). Deze strook moet worden vrijgehouden voor eventuele onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast moet bij bouwwerkzaamheden nabij de transportleiding van te voren met het waterschap contact op worden genomen. Er moeten dan wellicht tijdelijke aanvullende voorzieningen worden aangebracht om schade aan de leiding te voorkomen. Voor volledigheid is het verzoek van het Waterschap Aa en Maas om de riooltransportleiding en bijbehorende beschermingszone te benoemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De opmerkingen van het Waterschap Aa en Maas zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

9.2.3 Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 24 november 2021 aangegeven de conclusies uit het concept ontwerpbestemmingsplan te onderschrijven en ziet geen reden voor het geven van een verder advies.

De vooroverlegreactie leidt niet tot inhoudelijke aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

9.2.4 Dorpsraad Megen Haren Macharen

Dorpsraad Megen Haren Macharen is op 18 november 2021 via de wijkcoördinator geïnformeerd.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijk beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om het saneren van een agrarisch bedrijf, het omschakelen van de bedrijfswoning naar burgerwoningen en het toevoegen van één extra woning.

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

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss

Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er is geen zienswijze naar voren gebracht.

Het bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en met die reden ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

