

BESTEMMINGPSLAN

Oijense Bovendijk 36 Oijen - 2023

Toelichting



Bestemmingsplan

Oijense Bovendijk 36 Oijen - 2023

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofstuk 1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofstuk 2.	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	9
Hoofstuk 3.	Beoogde situatie	10
3.1.	Beoogde situatie	10
3.2.	Stedenbouwkundige karakteristiek	12
3.3.	Functionele karakteristiek	12
3.4	Groen en water	13
Hoofstuk 4.	Ruimtelijk beleidskader	14
4.1	Wettelijk kader	14
4.2	Rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	23
Hoofstuk 5.	Omgevingsaspecten	29
5.1	Landschap	29
5.2	Natuur	31
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	38
5.4	Mobiliteit en parkeren	42
5.5	Water	44
5.6	Defensie	48
5.7	Milieuaspecten	49
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	64
Hoofstuk 6.	Toelichting op het bestemmingsplan	67
6.1	Algemeen	67
6.2	Regels	67
Hoofstuk 7.	Handhaving	69
7.1	Beleidskader	69
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	69
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	70
Hoofstuk 8.	Economische uitvoerbaarheid	71
Hoofstuk 9.	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	72
9.1	Omgevingsdialoog	72
9.2	Vooroverleg	72
9.3	Inspraak	74
9.4	Zienswijzen	74

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Cultuurhistorische waarde onderzoek
- Bijlage 2: Structuurontwerp Oijense Bovendijk 36 Oijen
- Bijlage 3: Aeriusberekening sloopfase
- Bijlage 4: Aeriusberekening verbouwfase
- Bijlage 5: Aeriusberekening gebruiksfase
- Bijlage 6: Watertoets
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

TOELICHTING

Bestemmingsplan Oijense Bovendijk 36 Oijen - 2023



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

Hoofstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oijense Bovendijk 34 staat Kasteel van Oijen. Dit kasteel is een rijksmonument en vormt een complex van cultuurhistorisch belang. Het Kasteel is momenteel in eigendom van Vereniging Natuurmonumenten echter initiatiefnemers zijn de huidige exploitanten van het kasteel. Initiatiefnemers exploiteren in het kasteel een groepsaccommodatie, een horecavoorziening en bieden de locatie aan voor trouwceremonies.

Initiatiefnemers wonen in de naastgelegen woonboerderij Oijense Bovendijk 36. Deze woonboerderij is omstreeks 1820 gebouwd en maakte in het verleden onderdeel uit van dit kasteel complex. De woonboerderij is gezien het verleden dan ook van cultuurhistorisch belang en is zodoende opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). De woonboerderij betreft een L-vormig gebouw en beslaat een oppervlakte van circa 638 m². Het onderhouden van de monumentale woonboerderij brengt hoge kosten met zich mee. Initiatiefnemers zijn in dat kader voornemens om de woonboerderij te splitsen in twee woningen, te weten een voor- en achterhuis.

Het voorste gedeelte van de woonboerderij is reeds volledig ingericht als woning. Deze woning blijft zoals reeds aanwezig behouden. Het achterhuis willen initiatiefnemers in pandig verbouwen tot woning en B&B. Daarmee kunnen de onderhoudskosten van de woonboerderij worden verdeeld over twee huishoudens.



Afbeelding 1. Ligging Oijense Bovendijk 36 Oijen rood omlijnd

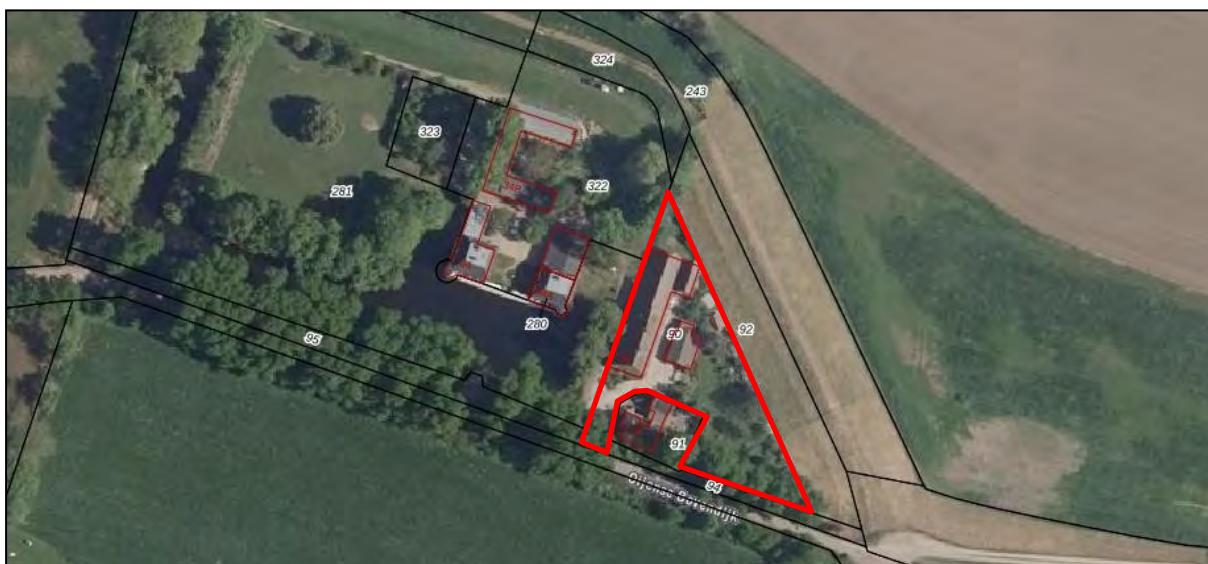
Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2020" is het splitsen van de woonboerderij tot twee woningen niet toegestaan. De locatie is dan wel voorzien van een woonbestemming echter per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Daarnaast is het realiseren van een B&B bestaande uit vier slaapkamers en voor maximaal acht personen eveneens niet toegestaan doordat dit de maximale toegestane overnachtingscapaciteit overschrijdt.

Om de voorgenomen ontwikkeling in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. Deze toelichting dient als motivering bij de te doorlopen procedure van het bestemmingsplan. De bijbehorende regels en verbeelding vormen het juridisch-planologisch bindende deel.

1.2 Plangebied

De monumentale woonboerderij ligt ten zuidoosten van de kern Oijen, aan de Oijense Bovendijk 36. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Oijen, sectie F en perceelnummer 90 en wordt in onderhavig bestemmingplan dan ook aangeduid als “het plangebied”.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.705 m² en is in de huidige situatie bebouwd met de woonboerderij, een open schuur en twee kleine schuurtjes.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving

De locatie is gelegen tussen de kernen Macharen en Oijen en maakt onderdeel uit van het gehucht Boveneind. Boveneind is een oude bebouwingsconcentratie met verspreid liggende bebouwing voornamelijk gelegen tussen de kern Oijen en Kasteel van Oijen.

In het noorden en oosten wordt de locatie begrensd door het rivierbed van de Maas. In het zuiden grenst de locatie gedeeltelijk aan de Oijense Bovendijk en gedeeltelijk aan de woning Oijense Bovendijk 38. In het oosten wordt de locatie begrensd door Kasteel van Oijen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan “Oijense Bovendijk 36 Oijen – 2023” gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Tabel 1. bestemmingsplannen en herzieningen ter plaatse van het plangebied

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
<i>Buitengebied Oss – 2020</i>	16 april 2020
<i>Parapluplan Geitenhouderijen – 2019</i>	5 maart 2020

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

Conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020” is de locatie bestemd als ‘Natuur’ en ‘Wonen’. Binnen de woonbestemming is de functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ opgenomen. Het plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog’ en van de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’, ‘overige zone – beperking veehouderij’, ‘overige zone – dijkzone woningen’, ‘overige zone – groenblauwe mantel’, ‘overige zone – oeverwal’ en ‘vrijwaringszone – dijk’.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Oss - 2020”

De voor ‘Natuur’ aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere behoud, herstel en ontwikkeling van aardkundige, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, kleinschalige natuur- en landschapselementen en tevens de beleving van bos en natuur. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ zijn de gronden daarnaast voor behoud en/of herstel van cultuurhistorische en/of architectonische waarden van gebouwen. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Ondergeschikt aan de woondoeleinden is een bed en breakfast toegestaan bestaande uit niet meer dan twee slaapkamers en voor niet meer dan vier personen.

Het splitsen van de woonboerderij in twee woningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Per bestemmingsvlak is namelijk slechts één woning toegestaan. Daarnaast is het realiseren van een bed en breakfast bestaande uit vier slaapkamers en voor maximaal acht personen eveneens niet toegestaan doordat dit de maximale toegestane overnachtingscapaciteit overschrijdt.

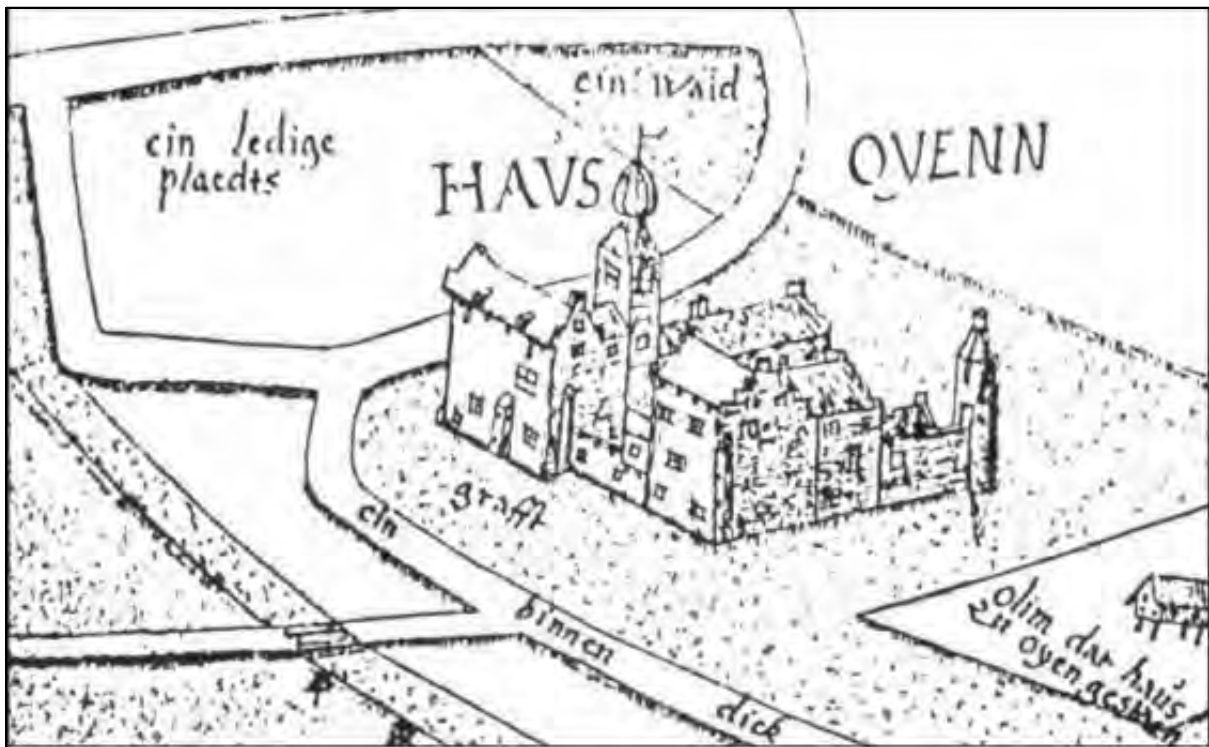
Hoofstuk 2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het eerste kasteel van Oijen is omstreeks 1334 gebouwd. Dit kasteel is door de volgende eigenaar vervangen door een nieuw kasteel of het bestaande kasteel is toen der tijd uitgebreid en versterkt. Het kasteel bestond toen der tijd uit een hoofdburcht, een grote toren en een voorburcht.

Aan het begin van de 16e eeuw is het kasteel van Oijen verwikkeld in de hevige oorlog tussen Brabant en Gelder. Omstreeks 1511 wordt het kasteel gesloopt. De muren worden neergetrokken met touwen en de muren laat men springen met buskruit. Na de sloop is er voor enige tijd geen sprake meer van een kasteel Oijen.

In 1594 wordt een nieuw kasteel gebouwd op de plaats van de voormalige voorburcht. Aan beide zijden van dit kasteel liggen lege stukken grond, aan de westkant ('Ein Ledige Plaedts') en aan de oostkant ('Olim dat haus zu oyen gestaen'). Het lege stuk grond aan de oostkant betreft de voormalige hoofdburcht.



Afbeelding 4. Pentekening van kasteel van Oijen uit 1611

Het plangebied is gelegen ten oosten van het kasteel en betreft het deel van de voormalige hoofburcht. Op een tekening van 1611 is te zien dat dit gedeelte toen der tijd bebouwd was met een kleine structuur op palen. Dit zou een schuur, duiventil of kleine boerderij kunnen zijn. Deze structuur is gesloopt en heeft plaats gemaakt voor de huidige woonboerderij die omstreeks 1820 is gerealiseerd. Deze woonboerderij is vervolgens in 1959, 1977 en 1982 verbouwd c.q. gerestaureerd (zie bijlage 1).



Afbeelding 5. Historische kaart 1895



Afbeelding 6. Historische kaart 1965

2.2 Bestaande situatie

De locatie is gelegen aan de Oijense Bovendijk 36 in het buitengebied van Oijen. De locatie is bebouwd met een woonboerderij, een open schuur en twee kleine schuurtjes. De locatie is daarnaast nog voorzien van erfverharding. Het niet verharde gedeelte is in gebruik als tuin.



Afbeelding 7. Impressie linkerzijgevel woonboerderij



Afbeelding 8. Impressie rechterzijgevel woonboerderij

Gezien de geschiedenis van het plangebied is deze locatie samen met Kasteel van Oijen door de provincie Noord-Brabant aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol complex. In dat kader heeft de gemeente de locatie Oijense Bovendijk 36 volledig aangeduid als cultuurhistorisch waardevol en daarnaast is de woonboerderij opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).



Afbeelding 9. Impressie voorzijde woonboerderij



Afbeelding 10. Impressie achterzijde woonboerderij

Hoofdstuk 3. Beoogde situatie

3.1. Beoogde situatie

Aan de Oijense Bovendijk 36 in Oijen staat de woonboerderij van de initiatiefnemers. Het onderhouden van het monument brengt hoge kosten met zich mee. Om deze cultuurhistorische woonboerderij in stand te kunnen houden zijn initiatiefnemers voornemens om de woonboerderij te splitsen in twee woningen.

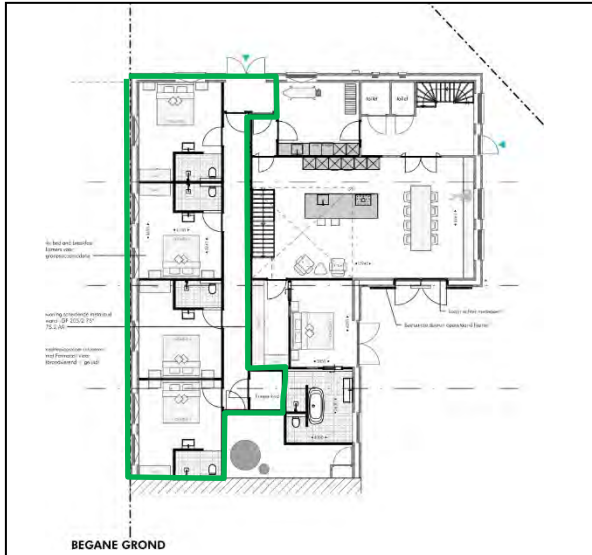
Het bestaande pand heeft een aanzienlijke inhoud van 3.050 m³. Door deze aanzienlijke inhoud is het behoud van het pand op termijn problematisch doordat de onderhoudskosten flink zijn toegenomen. Met de splitsing van het pand in twee woningen wordt de kans op behoud op lange termijn gewaarborgd. De onderhoudskosten kunnen dan namelijk worden verdeeld over twee huishoudens. Met de woningsplitsing wordt dan ook verval van de woonboerderij voorkomen.



Afbeelding 11. Impressie woningsplitsing en verdeling woonpercelen

Doordat het pand een grote inhoud heeft zullen ook de nieuwe woningen, die ontstaan met de splitsing, een grote inhoudsmaat hebben. Na splitsing heeft het voorhuis een inhoud van 1.650 m³ en het achterhuis een inhoud van 1.400 m³. Ook het woonperceel zal worden gesplitst in twee delen. Het woonperceel behorende bij het voorhuis zal in de beoogde situatie een oppervlakte beslaan van 900 m² en het woonperceel behorende bij het achterhuis een oppervlakte van 1.800 m².

Met onderhavig initiatief wordt het monumentale pand gerenoveerd en gesplitst in twee woningen te weten het voorhuis en het achterhuis. Het voorhuis is reeds volledig ingericht als woning. Deze woning blijft zoals reeds aanwezig behouden. Het achterhuis betreft momenteel een schuur die wordt gebruikt als berging. Het voornemen bestaat om dit achterhuis te verbouwen tot woning. Met de verbouwing wordt op de begane grond een keuken, bijkeuken, slaapkamer, badkamer en toilet gerealiseerd. Daarnaast wordt op de verdiepingvloer een woonkamer, een zolder c.q. berging en twee slaapkamers en badkamers gerealiseerd (zie bijlage 2).



Afbeelding 1. Impressie indeling begane grond met bed & breakfast groen omlijnd



Afbeelding 2. Impressie indeling verdiepingsvloer

Initiatiefnemers zijn daarnaast voornemens om aan de achterzijde van het perceel een uitkijkterras te realiseren.



Afbeelding 3. Impressie uitkijkterras



Afbeelding 4. Impressie zijgevel

De locatie is momenteel bebouwd met de woonboerderij, een open schuur en twee kleine schuurtjes. De open schuur wenst initiatiefnemer te behouden en zal in de beoogde situatie dienst doen als bijgebouw behorend bij het voorhuis. De twee kleine schuurtjes wenst initiatiefnemer te slopen er hiervoor in de plaats wil initiatiefnemer een nieuwe overkapping van circa 59 m² realiseren. De overkapping betreft een vrijstaand gebouw dat aan twee en een halve zijden wordt gesloten. Voor een overkapping met meer dan twee gesloten wanden gelden de regels van een bijgebouw. Zodoende dient de overkapping te worden aangeduid als bijgebouw.

Het voornemen bestaat daarnaast om in het achterhuis een bed & breakfast te realiseren. De overnachtingsaccommodatie is gericht op een kortdurend recreatief verblijf voor maximaal 8 personen in maximaal 4 slaapkamers. Het betreft geen afzonderlijke bed & breakfast kamerverhuur maar verhuur van 4 kamers aan 1 familie/groep. De bed & breakfast is een dan ook een aanvulling op de groepsaccommodatie die initiatiefnemers uitbaten in Kasteel Ooijen. De 8 persoons bed & breakfast zal worden ingericht met 4 slaapkamers en 4 badkamers. De bed & breakfast zal van de woning worden afgesplitst door een metal stud wand die tussen beide wordt geplaatst. Daarnaast zal de bed & breakfast worden voorzien van een eigen ingang.

Onderhavige locatie is aangewezen als een cultuurhistorisch waardevol complex doordat de woonboerderij in het verleden onderdeel uitmaakte van Kasteel Oijen. Het is dan ook niet wenselijk dat aan de woonboerderij nieuwe aan- of bijgebouwen worden gerealiseerd, ook niet vergunningvrij. Want die doen afbreuk aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarom is er op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. In de planregels is met deze aanduiding geregeld dat het niet mogelijk is om op deze gronden (vergunningvrij) te bouwen.

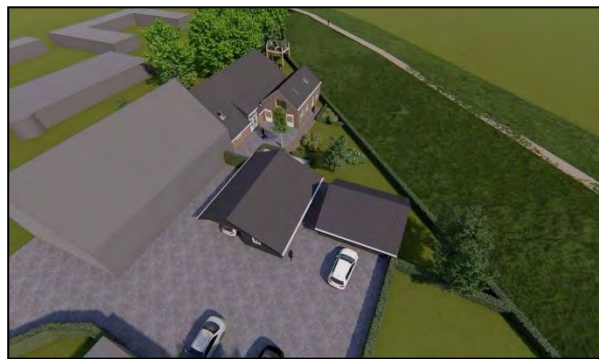
3.2. Stedenbouwkundige karakteristiek

Het plangebied is gelegen in het gehucht Boveneind. Boveneind is een oude bebouwingsconcentratie met verspreid liggende bebouwing. De bebouwing bevindt zich met name aan de Oijense Bovendijk, Korenstraat, Grotestraat, Hoogveldstraat, Peperstraat en de Hamstrastraat.

Het gehucht kenmerkt zich door de vele historische bebouwing en waardevolle landschapselementen als houtwallen, lanen en boomgaarden. Het fraaie landschap en de verschillende recreatieve bedrijven maken het gebied interessant voor toerisme. De belangrijkste uitgangspunten voor Boveneind zijn dan ook het behouden van de stedenbouwkundige structuur en de relatie met het landschap. Door de ligging aan de Maas, de historische bebouwing en het kasteel is het gebied interessant voor recreanten.



Afbeelding 5. Impressie achterzijde achterhuis



Afbeelding 6. Impressie voorzijde achterhuis

Het initiatief heeft betrekking op een bestaande woonboerderij. Het voornemen bestaat om deze woonboerderij in pandig te verbouwen tot twee woningen. Het initiatief voorziet daarnaast in het realiseren van een bed & breakfast in de woonboerderij. Het is belangrijk om de historische bebouwing en de bestaande stedenbouwkundige structuur binnen Boveneind te behouden. Doordat het gehele initiatief plaats vindt in bestaande bebouwing is er geen sprake van negatieve stedenbouwkundige consequenties.

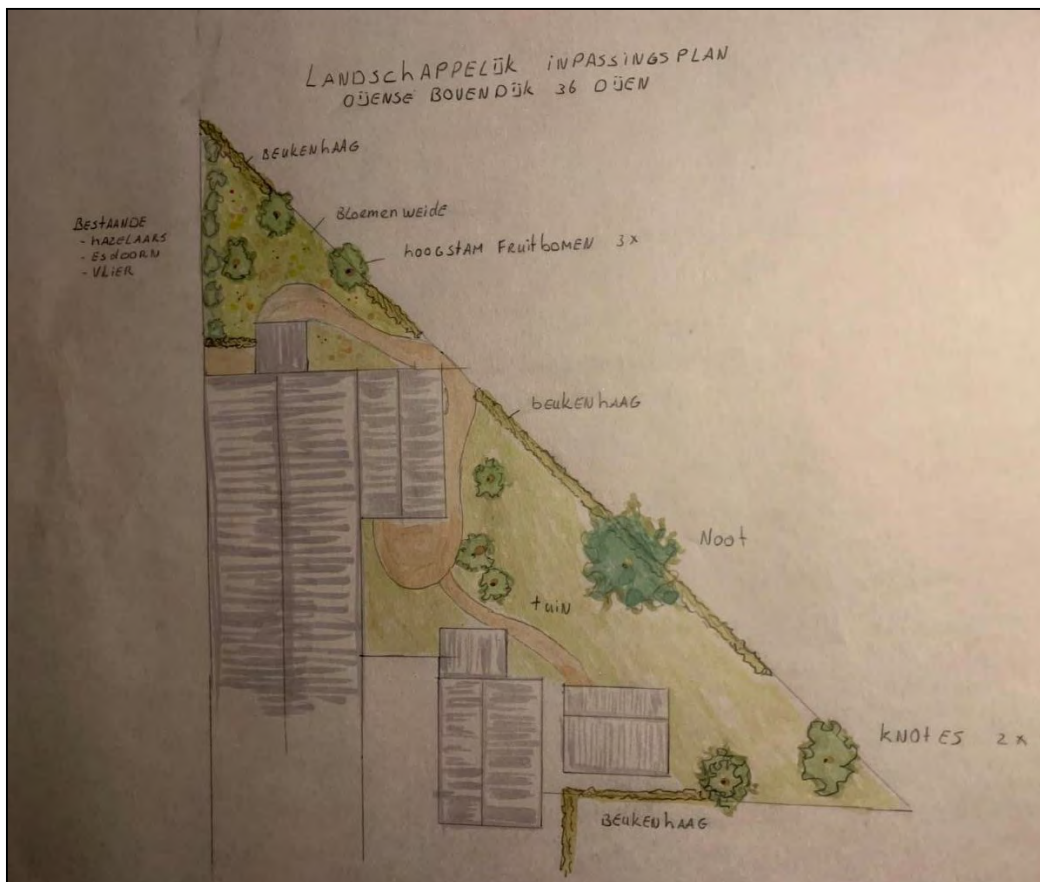
3.3. Functionele karakteristiek

In het gehucht Boveneind overheerst de woonfunctie. Er wordt gewoond, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Ten westen van het plangebied, ter plaatse van Kasteel van Oijen is sprake van een mengeling aan functies. Deze locatie is onder andere in gebruik ten behoeve van zakelijke, recreatieve en maatschappelijke doeleinden in de vorm van groepsaccommodatie en horecavoorziening. Verspreid over het gehucht komen nog enkele (intensieve) veehouderijen en ander soortige bedrijven voor. De Oijense Bovendijk kenmerkt zich als een oud bebouwingslint waaraan historische bebouwing is gelegen. Het bebouwingslint bestaat uitsluitend uit woningen met daartussen een autogarage en een recreatieve voorziening c.q. horecavoorziening. Aan de Oijense Bovendijk overheerst dan ook, net zoals voor de rest van Boveneind, de woonfunctie.

Binnen het plangebied wordt momenteel gewoond met de daaraan ondergeschikte voorzieningen. In de beoogde situatie wordt binnen het plangebied eveneens gewoond, echter nu niet in één woning maar in twee woningen. Ondergeschikt aan de woonfunctie zal een bed & breakfast worden gerealiseerd. De functionele karakteristiek blijft wonen en daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals de bed & breakfast. De nieuwe woning sluit derhalve aan bij het bestaande functionele gebruik van de locatie en is daarmee in de beoogde situatie eveneens passend in de omgeving.

3.4 Groen en water

Voor de ontwikkeling van de locatie is een tekening van de bestaande beplanting opgesteld (zie afbeelding 18). Aan de noordoostzijde wordt het plangebied omzoomd door een beukenhaag. Deze beukenhaag vormt de feitelijke scheiding tussen het plangebied en de Maasdijk. Ten noorden van het achterhuis is de locatie voorzien van een bloemenweide met daartussen drie hoogstamfruitbomen en aan de westzijde een bestaande bomenrij bestaande uit hazelaar, esdoorn en vlier. Ten oosten van het voor- en achterhuis is de locatie ingericht als tuin. In de tuin is ook diverse beplanting aanwezig, te weten een notenboom, twee knotessen en enkele struiken.



Afbeelding 7. Impressie bestaande beplanting

De locatie is zodoende voorzien van diverse beplanting waaronder een beukenhaag als omkadering van het plangebied en diverse (hoogstamfruit)bomen verspreid over het perceel. De aanwezige beplanting verkeert in goede staat en wordt periodiek door initiatiefnemers onderhouden. Aangezien de locatie reeds is voorzien van een verscheidenheid aan groen en de ontwikkelingen voornamelijk inpandig worden gerealiseerd wordt gesteld dat het aanplanten van extra beplanting in dat kader niet benodigd is.

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

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

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 ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Doorwerking plangebied

Het initiatief voorziet enerzijds in de splitsing van de woonboerderij tot twee woningen en anderzijds in het realiseren van vier bed & breakfast kamers binnen de bestaande bebouwing.

Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471) blijkt dat de ontwikkeling van een drietal woningen nog geen stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling, waarbij feitelijk sprake is van één nieuwe woning, die ontstaat door de woningsplitsing, kan derhalve ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel (ABRvS, 18 juni 2017, ECLI:NL:2017:1724) geweest dat wanneer een bestemmingsplan niet voorziet in een uitbreiding van de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte aan bebouwing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de ladder niet van toepassing is, ook niet bij een functiewijziging (ABRvS, 5 augustus 2015, 201500276/1/R2). In dit geval is er geen sprake van het creëren van meer bebouwbaar oppervlakte in relatie tot het vigerende bestemmingsplan, de beoogde ontwikkelingen vinden alle plaats binnen de bestaande bebouwing.

Gelet hierop kan zeker geconcludeerd worden dat het splitsen van de woonboerderij in twee woningen en het realiseren van vier bed & breakfast kamers binnen de woonboerderij geen stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Het initiatief valt derhalve niet onder de werking van de ladder en hoeft er dus niet aan getoetst te worden.

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:

- Rijkswaarden
- 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 plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Doorwerking plangebied

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

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 hoofdpogingen 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 natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogingen gesteld:

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

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De uitbreidingsopgave wordt steeds vaker binnen het bebouwd gebied gezocht (inbreiding in plaats van uitbreiding). Daarnaast is herbestemmen het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

Economie en leefomgeving worden sterk gekoppeld, waar beide van profiteren. Want een goed functionerende economie stelt ons in staat te investeren in natuur, landschap en cultuurhistorie. Een fraai, beleefbaar landschap met veelzijdige natuur en cultuurhistorische elementen, historische binnensteden en karakteristieke dorpen en een gevarieerd aanbod aan recreatieobjecten in landelijk en stedelijk gebied vormen een essentiële vestigingsfactor.

Doorwerking plangebied

Het initiatief heeft betrekking op het splitsen van een monumentaal pand tot twee woningen. Het onderhouden van het monument brengt hoge kosten met zich mee. Voor het behoud van dit monumentale pand is het noodzakelijk om het pand te splitsen tot twee woningen. De onderhoudskosten van het pand kunnen dan worden verdeeld over twee huishoudens. Met het initiatief blijft het cultuurhistorisch waardevol pand behouden en wordt verval en verpaupering voorkomen. Dit past binnen de visie van de provincie Brabant.

De provincie Brabant geeft in de omgevingsvisie aan dat een gevarieerd aanbod aan recreatieve vestigingen essentieel is voor een goed functionerende economie en voor de beleving van het landschap. Met onderhavig initiatief wordt een bed & breakfast gerealiseerd in een bestaande woonboerderij. De overnachtingsaccommodatie is gericht op een kortdurend recreatief verblijf voor maximaal acht personen in maximaal vier kamers. De locatie is gelegen nabij vele dagrecreatieve voorzieningen zoals Kasteel van Oijen en natuurgebied De Hemelse Waard. Het initiatief draagt derhalve bij aan een gevarieerd aanbod aan recreatieve voorzieningen. Het initiatief is derhalve in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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



Afbeelding 8. Uitsnede basiskaart landelijk gebied van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied rood omlijnd

Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'landelijk gebied' heeft. Daarom zijn de regels uit Afdeling 3.1 *Algemeen* en Afdeling 3.6 *Vitaal platteland* relevant.

In Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap van Afdeling 3.1 is het volgende opgenomen:

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

In Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen van Afdeling 3.6 is het volgende opgenomen:

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. De vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. In het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Doorwerking initiatief

In artikel 3.9 lid 3 is opgenomen dat een verbetering van de landschappelijke kwaliteit het behouden en herstellen van cultuurhistorische waardevolle bebouwing kan omvatten. Daarnaast is in artikel 3.69 sub b opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de splitsing van cultuurhistorische waardevolle bebouwing mits dit bijdraagt aan het herstel of behoud van deze bebouwing.

Het plangebied is gelegen ten oosten van kasteel van Oijen en betreft de locatie van de voormalige hoofburcht. Op een tekening van 1611 is te zien dat dit gedeelte toen der tijd bebouwd was met een kleine structuur op palen. Deze structuur is gesloopt en heeft plaats gemaakt voor de huidige woonboerderij die omstreeks 1820 is gerealiseerd. Deze woonboerderij is vervolgens in 1959, 1977 en 1982 verbouwd c.q. gerestaureerd (zie bijlage 1).

Gezien de historie van de locatie en de leeftijd van de woning is deze opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Mede hierdoor heeft de gemeente de woonboerderij aangewezen als bebouwing met een cultuurhistorische waarde. De woonboerderij is derhalve cultuurhistorisch waardevol. In het MIP is opgenomen dat de woonboerderij dateert van voor de 19^e eeuw en dat het gezien de bouwkunst van cultuurhistorische waarde is.

De woonboerderij is door de leeftijd en de uitstraling dan ook van cultuurhistorisch belang. Het onderhouden van het monument brengt hoge kosten met zich mee. Voor het behoud van dit monumentale pand is het noodzakelijk om het pand te splitsen tot twee woningen. De onderhoudskosten van het pand kunnen dan worden verdeeld over twee huishoudens. Initiatiefnemers zijn in dat kader voornemens om de woonboerderij te splitsen in twee woningen, te weten een voor- en achterhuis. Met de woningsplitsing is voornamelijk sprake van een inpandige verbouwing. De karakteristieke uiterlijke kenmerken van het pand blijven daarbij behouden zoals in de huidige situatie. Met het initiatief blijft het cultuurhistorisch waardevol pand behouden en wordt verval en verpaupering voorkomen.

Het initiatief heeft zodoende betrekking op het onderhoud en de instandhouding van de monumentale woonboerderij. Hiermee blijft de woonboerderij beter bewaard voor het nageslacht. Met het initiatief wordt derhalve voldaan aan de regels uit artikel 3.9 en artikel 3.69.

In Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit van Afdeling 3.7 is het volgende opgenomen:

Lid 1. Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2: De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - I. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 - II. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael; en
 - III. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekael tot de mogelijkheden behoort;
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;
- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 - I. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 - II. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 - III. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 - IV. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
 - V. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 - VI. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 - VII. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.

- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Lid 3: Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt; of
- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Lid 4: Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid, onder a.

Doorwerking plangebied

In artikel 3.78 lid 2 sub a is opgenomen dat de realisatie van een woning mogelijk is mits de woning wordt gerealiseerd op een aanvaardbare locatie, er sprake is van een fysieke tegenprestatie en moet onderzocht worden of de ontwikkeling tot een ruimte voor ruimte kavel mogelijk is op betreffende locatie.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Oijen en maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Boveneind. De Oijense Bovendijk kenmerkt zich als een oud bebouwingslint waaraan historische bebouwing is gelegen. Het bebouwingslint bestaat uitsluitend uit woningen met daartussen enkele bedrijven en recreatieve voorziening c.q. horecavoorziening. Aan de Oijense Bovendijk overheerst dan ook de woonfunctie. Derhalve is sprake van een aanvaardbare en passende locatie waarbij de woningen op deze locatie een zeer passende invulling bieden.

De locatie is bebouwd met een monumentale woonboerderij. Het onderhouden van het monument brengt hoge kosten met zich mee. Voor het behoud van dit monumentale pand is het noodzakelijk om het pand te splitsen tot twee woningen. De locatie is op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Brabant aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Met het initiatief is dan ook al in bepaalde mate sprake van een fysieke tegenprestatie doordat een cultuurhistorisch pand wordt gerenoveerd en behouden blijft. Een andere voorwaarde voor een fysieke tegenprestatie is zodoende niet benodigd. Met het initiatief wordt derhalve voldaan aan de regels uit artikel 3.9 en artikel 3.78.

Het initiatief heeft daarnaast betrekking op het realiseren van een bed en breakfast in een deel van de woonboerderij.

In artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied van afdeling 3.6 paragraaf 3.6.7 is daarover het volgende opgenomen:

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtoollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
- c. overtoollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;

2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.
- Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
 - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
 - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
 - d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
- Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:
- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
 - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
 - c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Doorwerking initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van een bed en breakfast bestaande uit vier kamers voor maximaal acht personen. De overnachtingsaccommodatie is gericht op een kortdurend recreatief verblijf. Het betreft geen afzonderlijke bed & breakfast kamerverhuur maar verhuur van vier kamers aan één familie/groep. De bed & breakfast zal worden ingericht met vier slaapkamers en vier badkamers. Voor de realisatie van de bed en breakfast zullen geen constructieve wijzigingen aan het pand worden gedaan behoudens enkele dakramen en opening in de achter topgevel.

De ontwikkeling voorziet in een nieuwe economische drager in de nabijheid van Kasteel van Ooijen en de kernen Oijen en Macharen. Naast dat het dus direct een specifieke invulling geeft aan een gemengde plattelandseconomie, wordt het plangebied en omgeving eveneens aantrekkelijker gemaakt voor potentieel nieuwe bezoekers van het aanwezige platteland en andere (nieuwe) economische dragers binnen een gemengde plattelandseconomie.

Het initiatief voldoet dan ook aan artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'groenblauwe mantel'. In Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel van afdeling 3.2 is het volgende opgenomen:

- Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:
- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
 - c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.
- Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Doorwerking initiatief

In artikel 3.32 lid 1 is opgenomen dat een initiatief dat plaats vindt binnen de groenblauwe mantel rekening moet houden met de ecologische waarden / kenmerken en met de landschappelijke waarden van het gebied. Met onderhavig initiatief wordt een bestaande woonboerderij gesplitst tot twee woningen zijnde een voor- en achterhuis. In het achterhuis worden in pandig nog vier bed en breakfast kamers gerealiseerd.

Onderhavig initiatief is reeds voorzien van een verscheidenheid aan beplanting, zie paragraaf 3.4. De aanwezige beplanting verkeert in goede staat en blijft in het kader van het initiatief gehandhaafd. Gezien het feit dat de ontwikkeling inpandig plaats vindt en de locatie reeds is voorzien van diverse soorten beplanting wordt voldaan aan artikel 3.32 van de Interim Omgevingsverordening.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het beleid, zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

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

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

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

De bovenstaande doelstellingen worden vertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype. De gemeente maakt onderscheid tussen:

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

Per landschapstype is een gebiedsbeschrijving, een ruimtelijke en een functionele visie opgenomen in de Structuurvisie. Naast de visies per landschapstype zijn er ook ontwikkelingsvisies opgesteld per

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

Doorwerking initiatief

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Boveneind. De belangrijkste uitgangspunten voor bebouwingsconcentratie Boveneind zijn het behouden van de stedenbouwkundige structuur en de relatie met het landschap. Door de ligging aan de Maas, de historische bebouwing en het kasteel is het gebied interessant voor recreanten. De toeristisch-recreatieve potentie van het kasteel zou beter benut moeten worden. Er zijn verschillende soorten horeca in het gebied aanwezig. Eventueel nieuw toe te voegen bebouwing moet passen binnen de stedenbouwkundige structuur. Dit wil de gemeente zeer beperkt toestaan en alleen onder strenge randvoorwaarden. Nieuwe bebouwing moet een meerwaarde zijn voor het bebouwingscluster. Bijvoorbeeld door het substantieel versterken van het landschap, de aanleg van paden of het substantieel slopen van ongewenste bebouwing. Bebouwing in een moderne architectuur is mogelijk indien landschappelijk ingepast en in een passende bebouwingstypologie is gebouwd.

Om toerisme en recreatie in het gebied te bevorderen en om de cultuurhistorische waarden te versterken is het belangrijk de fijnmazigheid van het gebied te vergroten door de aanleg van paden volgens de historische structuur. Waardevolle zichtlijnen en open plekken moeten bewaard blijven en zo mogelijk worden hersteld.

4.4.2 Wonen

In 2022 is daar met de woonagenda 2022-2024 een actualisatie op gemaakt. De woonagenda 2022-2024 geeft richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren en borduurt voort op de Woonvisie van 2020. Zo wordt uitvoering gegeven aan vier ambities:

- **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 voorziet in het splitsen van een monumentale woonboerderij tot twee woningen. De gemeente Oss heeft in de woonvisie aangegeven dat zij meer mogelijkheden willen creëren voor het splitsen van grotere woningen. Daarnaast draagt het splitsen van woningen bij aan het tegengaan van het groeiende tekort aan woningen. Het splitsen van het monumentale pand is daarmee passend binnen de woonvisie van de gemeente Oss.

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van enige extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken¹. 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 en de versterking van Oss als woongemeente.

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

- 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

Het plangebied ligt in het gehucht Boveneind, in de kern Oijen. Boveneind valt in de PFM Wonen Oss onder het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied is opgenomen dat in alle kernen ruimte is voor kleinschalige toevoegingen, die een aanvulling vormen op de aanwezige woningvoorraad en aansluiten op de behoefte of herontwikkeling van bestaande bebouwing.

Met onderhavig initiatief wordt een bestaande woonboerderij gesplitst tot twee woningen. De woonboerderij heeft een dusdanige inhoud waardoor behoud van het pand op termijn problematisch is door de toenemende onderhoudskosten. Met de splitsing van het pand in twee woningen wordt de kans op behoud op lange termijn gewaarborgd. De onderhoudskosten kunnen dan namelijk worden verdeeld over twee huishoudens. Met de woningsplitsing wordt dan ook verval van de woonboerderij voorkomen. Het initiatief is passend in de PFM Wonen Oss.

Uit jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van een zeer beperkt aantal woningen 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.

Met onderhavig initiatief wordt netto een nieuwe woning gerealiseerd. De woning is beoogd nabij andere woningen, waardoor het initiatief functioneel aansluit bij de huidige functie en dus passend is in de omgeving. Het initiatief is passend binnen de ruimtelijke- en functionele structuur. De woning is passend binnen het PFM Wonen Oss.

4.4.4 Visie Toerisme en Recreatie

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

Het aanbod binnen Oss kenmerkt zich door haar veelzijdigheid. Er is zowel in de stad, in de kernen als ook in het buitengebied van alles te doen en te beleven voor inwoners en toeristen. Oss beschikt over mooie natuur en landschappen en een uitstekend routenetwerk voor wandelen en fietsen. Er vinden steeds meer evenementen plaats. Erfgoed met de vele monumenten en vestingstadjes bieden een prachtig decor.

Het recreatief-toeristisch aanbod binnen de gemeente Oss is verdeeld in drie categorieën te weten de Maashorst, stad Oss en Maas.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied 'de Maas'. Dit gebied kenmerkt zich door het karakteristieke landschap met kleine kernen en historische stadjes. In dit gebied is veel erfgoed aanwezig zoals kerken, kappelen en kloosters.

De dijk waaraan het plangebied ligt wordt gezien als recreatief lint. Door op deze locatie verblijfsrecreatie te realiseren in de vorm van een bed & breakfast kan een impuls worden gegeven aan de reeds aanwezige horeca en recreatie in de omgeving. In de omgeving zijn voldoende dagrecreatieve voorzieningen aanwezig zoals Kasteel van Ooijen en Bierbrouwerij Oijen. De bed & breakfast kan een nieuwe aantrekkende werking hebben op toerisme in de omgeving.

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. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. De plannen zullen niet vrijwillig aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd. Het plangebied ligt wel in de nabijheid (op minder dan 25 meter) van een monument zodoende is een welstandsadvisering verplicht. Het voorliggende initiatief is besproken met de erfgoedcommissie en het initiatief kan op deze wijze doorgang vinden (zie ook paragraaf 5.3.4).

4.4.6 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 1 opgenomen bij de regels.

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

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.

Hoofstuk 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.

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

De dijk is door zijn continuïteit een belangrijk visueel element in het rivierengebied. De dijk scheidt de uiterwaarden van de oeverwal en fungeert als ruimteverdeler in het landschap. Vanaf de dijk is er zowel zicht op de uitwaarden als op de oeverwal en zelfs op het komgebied. De dijk is voornamelijk bij de dorpen voorzien van dijkbeplanting. Vooral de lindebomen bij kasteel Oijen en de notenbomen bij Dieden hebben een bijzondere kwaliteit. Ze geven de dijk een visueel aantrekkelijk uiterlijk omdat de dijk ruimtelijk extra benadrukt wordt door de verticale elementen.

Doorwerking plangebied

Het initiatief voorziet in het in pandig verbouwen van een monumentale woonboerderij tot twee woningen. Een deel van de woonboerderij wordt daarnaast ingericht als bed & breakfast. Zowel de nieuwe woning als de bed & breakfast worden in pandig gerealiseerd waardoor geen sprake is van de realisatie van nieuwe bebouwing. De bestaande doorzichten blijven daardoor behouden. Het initiatief is passend binnen de Nota Landschapsbeleid.

5.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

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

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

Toepassingsbereik

De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie.

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

Afspraken toepassingsbereik

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

Afspraken kwaliteitsverbetering

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in het splitsen van een bestaande woonboerderij tot twee woningen. In categorie 1 is opgenomen: "*vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*". De woonboerderij is door de gemeente Oss aangewezen als bebouwing met een cultuurhistorische waarde. Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt eveneens dat de locatie cultuurhistorisch waardevol is (zie bijlage 1).

Onderhavig initiatief voorziet daarnaast in de realisatie van een bed & breakfast. In categorie 1 is eveneens opgenomen: "*bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet-agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²*". De bed & breakfast wordt gerealiseerd in de bestaande woonboerderij en derhalve binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'.

Aangezien beide initiatieven zijn aangewezen als een categorie 1 ontwikkeling is een inpassing of tegenprestatie niet benodigd. Wel is een landschappelijke inpassing nodig, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waarmee is gegarandeerd dat de locatie op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Zie hiervoor paragraaf 3.4.

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'.

Natuurinclusief bouwen

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

Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie van de regels en criteria voor een bijzondere boom is opgenomen in de nota "Bijzondere bomen in Oss 2018". In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Op grond van de APV is voor het kappen van bomen die op de Beschermde bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd. De laatste actuele lijst van de bijzondere bomen is te vinden op www.oss.nl/bijzondereboom.

5.2.3 Natuurtoets

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Gebiedsbescherming is gericht op de bescherming van kwetsbare natuurgebieden. Soortenbescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van soorten niet in gevaar komt.

Binnen Nederland zijn 166 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van deze gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante negatieve effecten' op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS 'gesneuveld' is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

Sinds 1 juli 2021 is de Wsn samen met het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Deze regelgeving wijzigt de Wet en het Besluit natuurbescherming en moet voorzien in een nieuwe, structurele aanpak van de stikstofproblematiek.

5.2.3.1 Gebiedsbescherming

Voor de Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Activiteiten en ontwikkelingen die een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen hebben, zijn verboden.

Voor een plan geldt op grond van artikel 2.7 lid 1 van de Wet natuurbescherming dat bepalend is of het significante gevolgen kan hebben voor een (of meer) Natura 2000-gebied(en). Is dat het geval, dan dient het bestuursorgaan, onderscheidenlijk de aanvrager van de vergunning, bij de vaststelling van een plan met toepassing van artikel 2.7 Wnb, een passende beoordeling te maken, zoals bedoeld in artikel 2.8 Wnb.

In een toetsing wordt bepaald of er negatieve effecten kunnen optreden. Een eerste toetsing (voortoets) geeft aan of er negatieve effecten kunnen optreden en zo ja of deze van dien aard kunnen zijn dat de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen komen. Indien dat het geval is, wordt een tweede toetsing verricht welke dieper ingaat op de mate van effect (passende beoordeling).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Rijntakken, ligt op 8,1 kilometer afstand van het plangebied. In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 8 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting.

Verzuring en vermisting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermisting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

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

Met onderhavig initiatief wordt één woning gesplitst tot twee woningen. Daarnaast wordt een deel van de woonboerderij ingericht als een bed en breakfast bestaande uit vier kamers. In het kader van het initiatief worden enkele bijgebouwen gesloopt. De exacte effecten van de sloop-, verbouw- en gebruiksfase op de Natura2000- gebieden is berekend middels AERIUS Calculator.

Sloopfase

Om de hoeveelheid stikstofdepositie op de aangewezen habitatypen en leefgebieden van aangewezen soorten (de instandhoudingsdoelen) te berekenen, wordt gebruik gemaakt van AERIUS Calculator. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden aan de Oijense Bovendijk enkele bijgebouwen gesloopt.

Bij de sloop van de bijgebouwen wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden van en naar de locatie verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de sloop van de bebouwing (tabel 2).

Tabel 1. Te gebruiken mobiele werktuigen voor de sloop van de stallen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Liters diesel per uur*	Draaiuren	Totale emissie
<i>Graafmachine</i>	2011	Diesel	200	69	39,01	120	1,2
<i>Laadschop</i>	2011	Diesel	200	55	31,35	40	0,8
<i>Bulldozer</i>	2011	Diesel	200	55	31,35	40	0,7
Totaal							2,7

* Op basis van de Emissiefactoren NO_x en NH₃ uitstoot mobiele machines van de TNO

Ten tijde van de sloopfase vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Daarnaast kunnen ook nog overige bezoekers naar de locatie komen. Er is uitgegaan van 2 bedrijfsbusjes per etmaal, dit betreft middelzwaar verkeer.

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 2 vrachtwagens aanwezig zijn.

Tijdens de sloopfase is sprake van een toename van 17,6 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden (bijlage 3). Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Verbouwfase

Het voornemen bestaat om de woonboerderij aan de Oijense Bovendijk 36 in pandig te verbouwen tot twee woningen en een bed en breakfast bestaande uit vier kamers. Bij de realisatie van de woningen, de bed en breakfast en de inrichting van het perceel wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof, deze emissie is berekend.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de aanpak van de openbare ruimte en de realisatie van woningen (tabel 3).

Tabel 2. Mobiele werktuigen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Liters diesel per uur*	Draaiuren	Totale emissie
<i>Betonpomp</i>	2014	Diesel	200	50	27,78	8	1,0
<i>Mobiele hijskraan</i>	2015	Diesel	100	50	14,02	8	0,5
<i>Graafmachine</i>	2014	Diesel	200	60	33,09	20	1,2
<i>Laadschop</i>	2014	Diesel	200	60	33,09	20	1,2
<i>Asfaltfreesmachine</i>	2014	Diesel	160	60	26,58	2	0,9
<i>Asfaltwerkinstallatie</i>	2015	Diesel	60	55	9,42	2	0,3
<i>Wals</i>	2013	Diesel	60	40	7,19	3	0,2
<i>Trilplaat</i>	2008	Benzine	20	40	2,93	10	0,1
Totaal							5,3

* Op basis van de Emissiefactoren NO_x en NH₃ uitstoot mobiele machines van de TNO

Ten tijde van de verbouwing vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Daarnaast kunnen ook nog overige bezoekers naar de locatie komen. Er is uitgegaan van 4 bedrijfsbusjes per etmaal (2 bedrijfsbusjes per woning).

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 6 vrachtwagens aanwezig zijn.

Tijdens de verbouwfase is sprake van een toename van 51,5 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden (bijlage 4). Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Gebruiksfase

Van zowel de huidige als nieuwe situatie is de uitstoot van NO_x bepaald. Uitstoot van NO_x vindt plaats door enerzijds de verwarming van de woningen en de bed en breakfast en anderzijds door het verkeer van en naar de locatie.

Huidige situatie

Het gebruiken van de bestaande woning leidt tot een emissie NO_x van 3,0 kg/jaar.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de huidige woning is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'. Er is uitgegaan van de functie 'koop, huis, vrijstaand' en het gebiedstype 'buitengebied in niet stedelijk gebied'.

Op basis van de kencijfers genereert de vrijstaande woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert de woning dagelijks 8,6 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 4,3 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat de emissie NO_x van het verkeer 2,6 kg/jaar bedraagt.

Nieuwe situatie

Het gebruiken van één halfvrijstaande woning leidt tot een emissie NO_x van 2,15 kg/jaar. Het gebruiken van de twee halfvrijstaande woningen leidt tot een emissie NO_x van 4,3 kg/jaar.

Voor het bepalen van het aardgasverbruik van de bed & breakfast is gebruik gemaakt van standaarden, zoals onderzocht in het rapport 'Nieuwe benchmark energieverbruik utiliteitsgebouwen en industriële sectoren' van ECN (januari 2016).

Oppervlakte	Verbruik per jaar (m³/m²)
0 – 250 m ²	17,3
250 – 500 m ²	15,0
500 – 1.000 m ²	12,8
1.000 – 2.500 m ²	10,9
2.500 – 5.000 m ²	10,7
5.000 – 10.000 m ²	10,6
10.000 – 25.000 m ²	10,9

De bed & breakfast heeft een BVO van 80 m² en verbruikt derhalve gemiddeld 17,3 m³ per m² gas. Hiervan uitgaande kan er op de locatie per jaar circa 1.384 m³ gas verbruikt worden. De calorische onderwaarde van aardgas in Nederland bedraagt 31.650 kJ/m³, waardoor bij verbranding voor de verwarming van dit deel van het plangebied circa 43,8 GJ aan warmte wordt afgeleverd. Een Hr-ketel emitteert 18 g NO_x per GJ³, wat overeenkomt met 0,8 kg NO_x per jaar.

Het initiatief voor het splitsen van de woonboerderij tot twee halfvrijstaande woningen en het realiseren van de bed en breakfast heeft een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'.

Voor de verkeersgeneratie van de woningen is uitgegaan van de functie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en het gebiedstype 'buitengebied in niet stedelijk gebied'. Op basis van de kencijfers genereert één halfvrijstaande woning per etmaal minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereren de twee woningen dagelijks samen 16,4 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,2 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x 5,0 kg/jaar bedraagt.

De CROW-publicatie bevat geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van de bed & breakfast. Er is derhalve gekeken naar een soortgelijke functie namelijk die van een 1-ster hotel en het gebiedstype buitengebied in een niet stedelijk gebied. Op basis van de kencijfers genereert een 1-ster hotel per etmaal minimaal 12,1 en maximaal 12,7 verkeersbewegingen per 10 kamers. Bij de bed & breakfast worden vier kamers gerealiseerd voor maximaal 8 personen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert de bed & breakfast dagelijks samen 5,1 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 2,5 voertuigen.

Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x 1,6 kg/jaar bedraagt.

Met onderhavig initiatief is sprake van een toename van 12,6 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden (bijlage 5). Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Natuurnetwerk Nederland

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



Afbeelding 9. Uitsnede kaart Natuurbeheerplan met daarop weergegeven het NNB

Het plangebied wordt omringd door diverse onderdelen van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het initiatief heeft betrekking op een bestaande woonboerderij. Deze woonboerderij wordt in pandig verbouwd tot twee woningen en vier bed & breakfast kamers. De woonboerderij is niet aangewezen als NNB. Daar de nieuwe woning en de bed & breakfast niet worden opgericht in het NNB vormt het initiatief derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNB.

5.2.3.2 Soortenbescherming

De Wnb geeft kaders voor de bescherming van planten en dieren. Zo is het verboden om dieren te vangen of verwonden en om vaste rust- en verblijfplaatsen te vernielen. Dit is vastgelegd in drie vergelijkbare beschermingsregimes voor soorten. Indien deze verbodsbepalingen overtreden worden, is er een ontheffing nodig.

Voor ieder ruimtelijk plan is het verplicht om te toetsen of deze leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen.

In de Wet natuurbescherming zijn diersoorten beschermd tegen nadelige effecten van menselijk handelen. Indien de gesteldheid van beschermde dieren of planten wordt aangetast dienen er mogelijk maatregelen te worden genomen.

Het initiatief heeft betrekking op een bestaande woonboerderij. De woonboerderij wordt in pandig verbouwd tot twee woningen. Een deel van de woonboerderij wordt daarnaast ingericht als bed en breakfast. In het kader van het initiatief worden tevens een overkapping en een bouwvallig kippenhok gesloopt.



Afbeelding 10. En Afbeelding 11. Impressie zolderverdieping woonboerderij

In de woonboerderij zijn geen bijzondere diersoorten aangetroffen. De zolderverdieping van de woonboerderij is geheel afgesloten en is zodoende niet geschikt voor vleermuizen. Bij de woonboerderij is sprake van een overstek hier zijn echter geen nesten of vleermuizen aangetroffen. De verbouwing voorziet niet in wijzigingen aan de dakpannen of de (spouw)muren. Mochten er toch wijzigingen aan de dakpannen of (spouw)muren plaats vinden en beschermde soorten in de spouwmuren of verblijfplaatsen onder de dakpannen aanwezig zijn dan dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode (van mei tot en met juli en november tot en met maart) plaats te vinden.



Afbeelding 12. En Afbeelding 13. Impressie te slopen overkapping

De te slopen bebouwing biedt geen potenties voor vleermuisverblijfplaatsen. Een van de te slopen gebouwen betreft een overkapping met open wanden en licht doorlatende golfplaten. Dit gebouw is zodoende niet geschikt voor vleermuizen en in het bijgebouw zijn geen vogelnesten aanwezig. Het andere bijgebouw dat wordt gesloopt betreft een bouwvallig kippenhok. In dit bijgebouw zijn eveneens geen vleermuizen of andere nesten aanwezig.



Afbeelding 14. En Afbeelding 15. Impressie te slopen kippenhok

Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect flora & fauna voor het initiatief.

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 tabel 4). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Tabel 3. Archeologische verwachtingswaarde en de vrijstellingsgrenzen

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i>	0 m ² / 30 cm -Mv
<i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	
<i>Beschermde 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
<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i>	1000 m ² / 30 cm -Mv
<i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	5 hectare / 30 cm -Mv
<i>Reeds onderzocht</i>	Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.
<i>Verstoord</i>	Geen onderzoeksplicht

Volgens de archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Vanuit het archeologiebeleid geldt hier een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 1.000 m².

5.3.3 Archeologietoets

Toetsing van de plannen

Met onderhavig initiatief wordt een woonboerderij inpandig verbouwd tot twee woningen en vier bed & breakfast kamers. Doordat de verbouwing inpandig plaats vindt zijn waarschijnlijk geen bodemingrepen voorzien. Een archeologisch onderzoek lijkt dan ook niet nodig te zijn. Om het archeologisch traject te borgen is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' opnieuw toegekend. Voor het plangebied blijft dan gelden dat bij bodemverstoringen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

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.

Om het archeologisch traject te borgen is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' toegekend. Voor het gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm beneden huidige 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 orderingsproces 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, geschrapd. 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). Korte tijdshelpe 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.

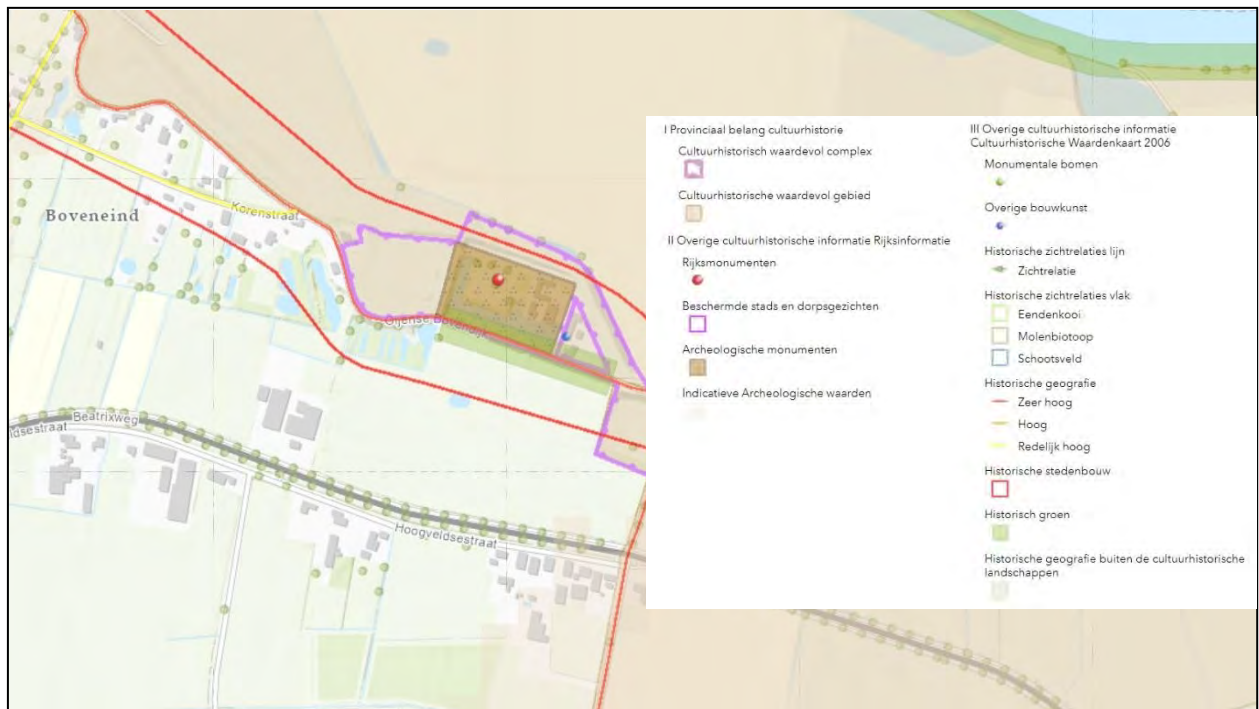
De locatie is in het vigerende bestemmingsplan in zijn geheel aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Dit is toegekend aan een bouwwerk of een gebied die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Het is van belang om behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen te behouden. Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt eveneens dat de locatie cultuurhistorisch waardevol is (zie bijlage 1).

De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is onderhavige locatie gelegen in het cultuurhistorische landschap van de Beerse en Baardwijkse Overlaat. Direct ten oosten en zuidoosten van kasteel Ooijen is een uiterwaardengebied gelegen waarin vroeger een meander van de Maas lag. De meander is omstreeks 1935 afgesneden in het kader van de Maasverbeteringswerken en is in het landschap niet meer te herkennen. De ontwikkelingsstrategie voor het cultuurhistorisch landschap van de Beerse en Baardwijkse Overlaat is:

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

Het plangebied is daarnaast aangewezen als complex van cultuurhistorisch belang doordat het voorheen behoorde bij Kasteel Oijen.



Afbeelding 16. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

Onderhavig initiatief heeft betrekking op een bestaande monumentale woonboerderij. Het onderhouden van de monumentale woonboerderij aan de Oijense Bovendijk 36 brengt hoge kosten met zich mee. Om de monumentale woonboerderij te behouden is het dan ook noodzakelijk om de woning in twee woningen te splitsen. Met de splitsing kunnen de kosten voor onderhoud en instandhouding (extra economische drager) over twee huishoudens worden gedeeld. Door het opnieuw opnemen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' worden daarnaast regels gesteld ten aanzien van het behoud en herstel van dit monumentale pand en is tevens een sloopverbod opgenomen.

Het initiatief is op in 2021 met de erfgoedcommissie besproken en positief beoordeeld. Vervolgens is het initiatief verder uitgewerkt en de tekeningen zijn ter beoordeling bij de erfgoedcommissie aangeboden. In samenspraak met de erfgoedcommissie is het initiatief verder uitgewerkt tot de huidige situatie waarin zowel initiatiefnemers als de erfgoedcommissie zich in kunnen vinden. De tekeningen zijn in het kader van het vooroverleg ook ter beoordeling bij de provincie Noord-Brabant aangeboden. De provincie had enkele opmerkingen waarna de tekeningen zijn aangepast. De aangepaste tekeningen zijn vervolgens opnieuw bij de provincie neergelegd ter controle. De provincie heeft in de vooroverleg reactie van 23 januari 2023 (zie paragraaf 9.2.3) nog enkele punten aangegeven die verwerkt dienen te worden in de tekeningen. Deze opmerkingen zijn vervolgens verwerkt.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

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

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Het initiatief heeft een effect op het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie. In de huidige situatie is slechts sprake van één woning. In de beoogde situatie is sprake van twee woningen, hierdoor verandert het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de huidige woning is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'. Er is uitgegaan van de functie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en het gebiedstype 'buitengebied in niet stedelijk gebied'. Op basis van de kencijfers genereert één halfvrijstaande woning per etmaal minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereren de twee woningen dagelijks samen 16,4 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,2 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen).

Het plangebied is ontsloten aan de Oijense Bovendijk. De weg loopt in oostelijke richting naar de kern van Macharen en in westelijke richting naar de kern van Oijen. Het plangebied is daarmee uitstekend ontsloten. Gezien het profiel van de Oijense Bovendijk en de omliggende wegen zullen deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Verkeer: ontsluitingswegen

Het plangebied wordt momenteel ontsloten via een verharde inrit aan de zuidzijde van het perceel. Deze inrit sluit direct aan op de Oijense Bovendijk. Deze inrit blijft behouden voor de ontsluiting van de bestaande woning, de nieuwe woning en de bed en breakfast.

Het aspect verkeer vormt daarmee geen beperkende factor voor het initiatief.

5.4.2 Parkeren

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

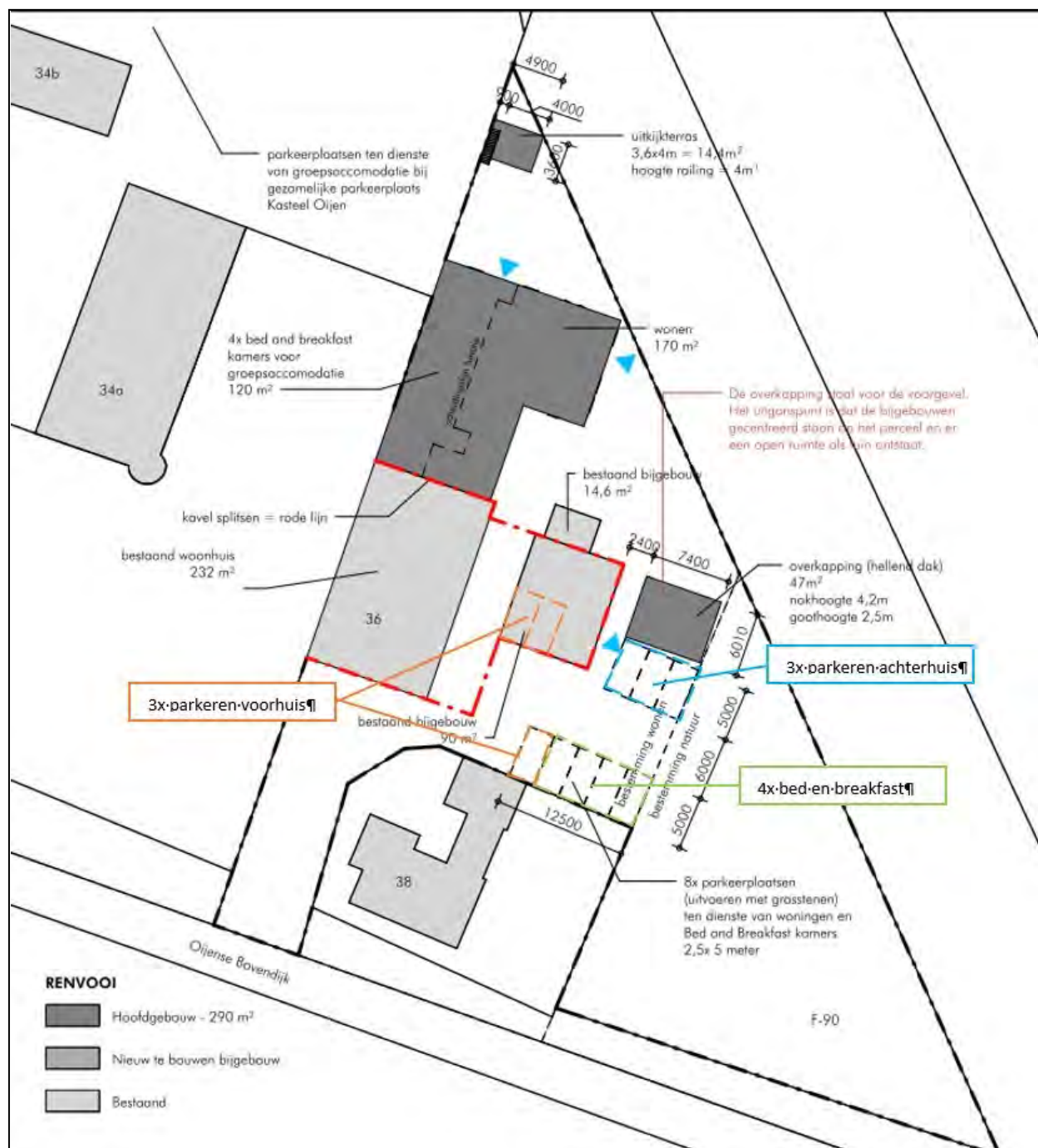
Met het initiatief wordt de monumentale woonboerderij gesplitst tot twee woningen. Voor halfvrijstaande woningen geldt een parkeereis van 2,2 parkeerplaatsen per woning.

Voor het voorhuis zal één parkeerplaats worden gerealiseerd. In het bestaande bijgebouw, dat zal gaan behoren bij deze woning, is ruimte voor het parkeren van twee voertuigen. Met het realiseren van één extra parkeerplaats wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Oss.

Voor het achterhuis zullen daarnaast nog drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd zodat ook voor deze woning wordt voldaan aan de parkeernormen.

Daarnaast dienen op eigen terrein nog parkeerplaatsen voor de bed- en breakfast te worden gerealiseerd. De nota van de gemeente Oss bevat geen parkeercijfers voor een bed & breakfast. In dit geval is sprake van een 8-persoons bed- en breakfast bestaande uit vier kamers. Er wordt verondersteld dat de bed- en breakfast één auto per kamer genereert en dat zodoende vier parkeerplaatsen benodigd zijn.

In afbeelding 28 is een situatie tekening van de inrichting van het perceel, inclusief de parkeerplaatsen, gegeven. Uit de tekening blijkt dat in totaal 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarvan 3 voor het voorhuis, drie voor het achterhuis en vier voor de bed- en breakfast.



Afbeelding 17. Impressie inrichting perceel met parkeerplaatsen.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

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

De gemeente Oss heeft in december 2022 een Water- en Rioleringsprogramma vastgesteld (WRP 2023-2029). Het programma biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. In bebouwd gebied vraagt de zorg voor oppervlaktewater extra aandacht. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water;
In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaat robuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. '

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

Keur

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

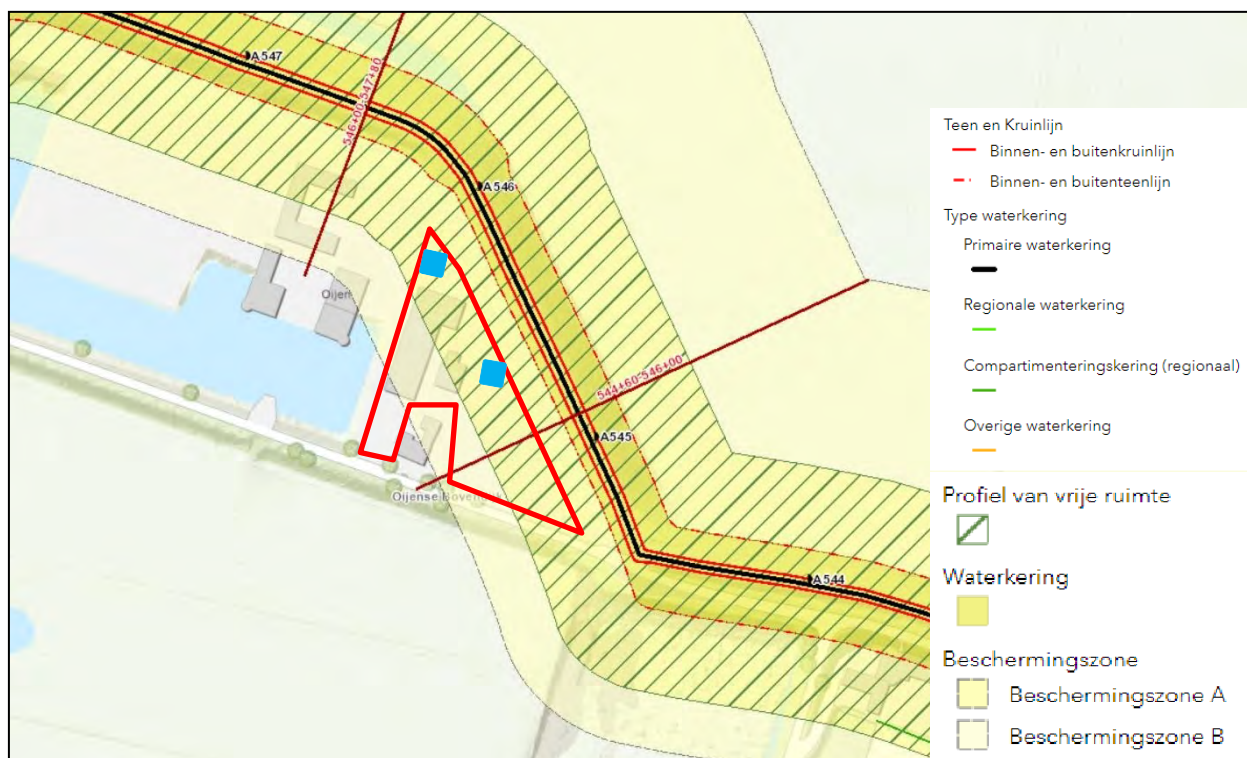
- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 1. Hergebruik
 2. Infiltratie/bergen
 3. Afvoer
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot 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

De digitale watertoets is ingevuld op www.dewatertoets.nl (zie bijlage 6). Het waterschap bekijkt aan de hand van de aangeleverde gegevens of in het plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied. De watertoets doorloopt de waterhuishoudkundige doelstellingen en levert mogelijk aandachtspunten en knelpunten op.

Het waterschap heeft in de watertoets het volgende aangegeven: *"Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat het planvoornemen een functiewijziging betreft, de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Het waterschap verwacht daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zullen hebben. Hoewel het waterbelang in dit project klein lijkt kunnen we altijd meedenken over de wateraspecten in het plan".*

Uit de watertoets blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een waterkring, binnen een beschermd gebied volgens de keur en binnen het profiel van vrije ruimte. Het initiatief heeft echter uitsluitend betrekking op een bestaande woonboerderij dat inpandig wordt verbouwd tot twee woningen en vier bed en breakfast kamers. In het kader van het initiatief worden twee schuren gesloopt en daarvoor in de plaats worden een uitkijkterras en overkapping gerealiseerd. In totaal wordt circa 40 m² gesloopt en circa 60 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. In totaal neemt het verhard oppervlakte toe met circa 20 m². De overkapping en het uitkijkterras zijn beoogd binnen een beschermd gebied en binnen het profiel van vrije ruimte, zie afbeelding 29.



Afbeelding 18. Uitsnede legger kaart met plangebied rood omlijnd en nieuwe bebouwing blauw gearceerd

Waterkering

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van een waterkering. Het waterschap heeft beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater opgesteld. Deze beleidsregel is van toepassing op alle bouwwerken op of in een waterkering, inclusief bijbehorende beschermingszones A en B en profiel van vrije ruimte.

Het waterschap wil in principe geen nieuwe bouwwerken of herbouw van bestaande bouwwerken toestaan op of in de waterkering of aan de buitendijkse kant van de waterkering. Zoals in afbeelding 29 is te zien is de nieuwe bebouwing beoogd buiten de waterkering en de binnen- en buitenkruinlijn/buitenteenlijn.

Profiel van vrije ruimte

Het profiel van vrije ruimte geeft de contouren aan van een eventuele toekomstige dijkversterking. Binnen het profiel van vrije ruimte mag in principe niet gebouwd worden omdat dit belemmerend werkt op een toekomstige dijkversterking c.q. leidt tot hogere kosten. Voor verbouw van bestaande bebouwing kan onder voorwaarden een vergunning worden verleend.

De woonboerderij binnen het plangebied zal inpandig worden verbouwd tot twee woningen en daarnaast zal een bed en breakfast worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. In het kader van de verbouwing zal zodoende een watervergunning moeten worden aangevraagd. Het initiatief ziet daarnaast is het slopen van twee oude schuren en het realiseren van een uitkijkterras en een overkapping. In totaal wordt 40 m² gesloopt en 60 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het verhard oppervlakte zal met slechts 20 m² toenemen. Het waterschap geeft aan dat het raadzaam is om hierover vroegtijdig in vooroverleg te treden om de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling te toetsen aan het beleid. Het initiatief is voorgelegd aan het waterschap, zie paragraaf 9.2.4.

Beschermingsgebied Keur

In beschermingsgebied Keur gelden restricties m.b.t. de ontwikkelingen die hier kunnen plaatsvinden en/of kunnen er mitigerende maatregelen geëist worden ongeacht het toename verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling. Het doel van het beschermingsgebied is dat de grondwaterhuishouding niet nadelig wordt beïnvloed.

Hemelwater

Voldaan moet worden aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen. Dit betekent dat er door het plan niet meer water mag worden afgevoerd vanuit het plangebied dan in de bestaande situatie. Vaak neemt het verhard oppervlak toe bij de realisatie van een nieuwbouwplan.

In dit geval wordt een bestaande woonboerderij in pandig verbouwd tot twee woningen en vier bed en breakfast kamers. In het kader van het initiatief worden twee kleine bijgebouwen gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe overkapping gerealiseerd. Daarnaast zijn initiatiefnemers voornemens om een uitkijkterras te realiseren. In totaal wordt circa 40 m² gesloopt en hiervoor in de plaats wordt circa 60 m² aan bebouwing gerealiseerd.

Bij ver- en nieuwbouw in bebouwd gebied moet tenminste de eerst 10 mm regen (10 liter per m² afstromende verharding) van een bui op het eigen terrein kunnen worden vastgehouden en lokaal worden verwerkt door infiltratie of lozing op het oppervlak (vijver, wadi of lager gelegen grond).

De woonboerderij, het bijgebouw en het uitkijkterras hebben een totaal oppervlakte van circa 610 m². Uitgaande van dit verhard oppervlakte zal de capaciteit van de infiltratievoorziening $610 * 0,01 = 6,1 \text{ m}^3$ dienen te bedragen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dienen initiatiefnemers aan te tonen dat zij voldoen aan deze voorwaarden.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Zowel het voorhuis als het achterhuis zijn reeds aangesloten op het rioleringsstelsel.

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

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

5.7 Milieuaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

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

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

Het plangebied is te typeren als het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Effecten van de omgeving op de nieuwe woning

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

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar (tabel 5).

Tabel 4. Milieubelastende functies in de omgeving

Functie	Adres	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
<i>Kasteel van Ooijen</i> - <i>Brasserie</i> - <i>Verblijfsrecreatie</i> - <i>Vergaderfaciliteit</i>	Oijense Bovendijk 34	▪ Geur	10 meter	18 meter
		▪ Stof	0 meter	
		▪ Geluid	10 meter	
		▪ Gevaar	10 meter	
<i>Bierbrouwerij</i>	Oijense Bovendijk 61	▪ Geur	300 meter	180 meter
		▪ Stof	30 meter	
		▪ Geluid	100 meter	
		▪ Gevaar	50 meter	

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die het plangebied overlapt, namelijk die van de bierbrouwerij aan de Oijense Bovendijk 61. Aan de richtafstanden wordt voor het aspect geur niet voldaan. De milieubelasting van de bierbrouwerij op deze locatie is echter niet te vergelijken met een bierbrouwerij van het formaat van de grote (Nederlandse) biermerken, welke in de VNG-lijst wordt aangehaald. Bij de bierbrouwerij aan de Oijense Bovendijk 61 wordt slechts op zeer kleine schaal gebrouwen. Bij die brouwerij is sprake van een condensor welke alle geuren afvangt en afvoert naar het riool. Er zijn dan ook geen grote hoeveelheden transportbewegingen, installaties en schoorstenen zoals bij een grote bierbrouwerij. De milieubelasting naar de omgeving is te vergelijken met de milieubelasting naar de omgeving door een ander ambachtelijk productieproces van dranken, zoals bijvoorbeeld de vervaardiging van wijn, cider e.d. Voor die bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter voor geur, 0 meter voor stof, 30 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Aan die richtafstand wordt voldaan. Omliggende functies en bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat binnen het gehele plangebied.

Effecten van de bed en breakfast op de omgeving

Met onderhavig initiatief wordt daarnaast een bed en breakfast gerealiseerd. De bed en breakfast zal bestaan uit vier kamers en is beoogd voor maximaal 8 personen. De functie Bed en Breakfast is in de VNG publicatie niet opgenomen er is echter wel een vergelijkbare functie opgenomen namelijk die van een hotel en pension (SBI-2008 code 5510). Voor een hotel en pension geldt een richtafstand van 10 meter voor geur, geluid en gevaar. Voor het aspect stof is geen richtafstand opgenomen.

De afstand tussen de Bed en Breakfast en de woning Oijense Bovendijk 36 bedraagt 0 meter en de afstand tussen de Bed en Breakfast en de woning Oijense Bovendijk 38 bedraagt 24 meter. De woning Oijense Bovendijk 36 is zodoende binnen de richtafstand van de Bed en Breakfast gelegen.

Het betreft geen afzonderlijke bed & breakfast kamerverhuur maar verhuur van 4 kamers aan 1 familie/groep. De bed & breakfast is een dan ook een aanvulling op de groepsaccommodatie die initiatiefnemers uitbaten in Kasteel Ooijen. Gezien de kleinschaligheid van de Bed en Breakfast en gezien dit een aanvulling betreft op de groepsaccommodatie is het aannemelijk dat er niet of nauwelijks hinder wordt ondervonden van de betreffende activiteiten.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

Op basis van de bodemfunctieklassen kaart van de gemeente Oss is de locatie aangeduid als 'Agrarisch en Natuur'. De locatie is in de bodemkwaliteitsklasse dan ook aangeduid als AW. De locatie is echter reeds voorzien van een woonbestemming en bebouwd met de woonboerderij. In het kader van het initiatief wordt deze woonboerderij inpandig verbouwd tot twee woningen en een bed en breakfast. Er zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. Aangezien in dit geval reeds een woonbestemming aanwezig is en de gevoeligheid van de bodemfunctie in de nieuwe situatie gelijk blijft, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan. Mochten er toch grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dan dient in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

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

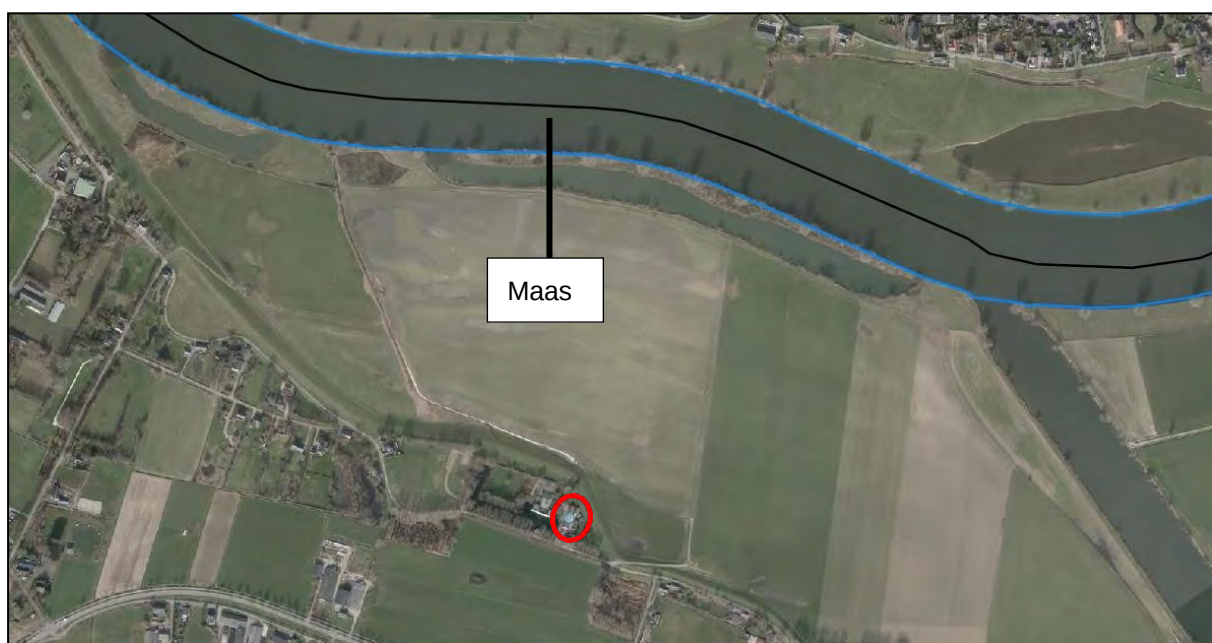
Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

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

Met onderhavig initiatief wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hiermee is als het ware sprake van een nieuw kwetsbaar object (namelijk de nieuwe woning). Dit betekent dat er zeer zorgvuldig gekeken moet worden naar de realisatie van de woning in de buurt van externe veiligheidsbronnen.

Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van deze risicokaart bevinden zich geen risico's in de directe omgeving van het plangebied. Op verdere afstand van het plangebied is één risico gelegen het vaarwegtraject van de Maas.



Afbeelding 19. Uitsnede risicokaart Noord-Brabant met plangebied rood omcirkeld

Vervoer over het water

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van 580 meter, ligt de Maas. De Maas betreft een binnenvaartroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per water is in het kader van het Basisnet een risicoplafond vastgesteld.

Tabel 5. Risicoafstanden van de omliggende vaarwegen

Binnenvaartroute	LF1, brandbare vloeistof	LF2, brandbare vloeistof	LT1, toxische vloeistof	GF3, brandbaar gas	GT3, toxisch gas	PAG*
Maas	803	2710	40	289	258	25-50 meter

* wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de Rijkswaerweg (art 5.1 Waterwet).

In paragraaf 4.1.4 van de beleidsvisie externe veiligheid Oss wordt ingegaan op vervoer over het water. In deze paragraaf is opgenomen dat:

- Er is geen sprake van plaatsgebonden risico-contouren op de oever.
- Het invloedsgebied is 1070 meter, gebaseerd op het vervoer van toxische stoffen.

De Maas heeft een PR 10-6 contour van 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen knelpunt voor het initiatief. In de beleidsvisie is opgenomen dat het invloedsgebied van de maas 1070 meter bedraagt. Langs waterwegen en provinciale en gemeentelijke wegen is, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen, geen kader opgenomen. Het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen is hier dusdanig klein dat er voor is gekozen om niet van tevoren ruimtelijke keuzes te maken. Als een (beperkt) kwetsbaar object wordt opgericht binnen het invloedsgebied van de Maas dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen. Voor de verantwoording kan in dit geval worden volstaan met een standaard verantwoording van het groepsrisico bij grotere afstand zoals opgenomen in bijlage 2 van de beleidsvisie externe veiligheid Oss.

Verantwoording groepsrisico

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 van 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 overleiden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein (vele malen kleiner dan één op één miljoen).

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.

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het splitsen van de woning.

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:

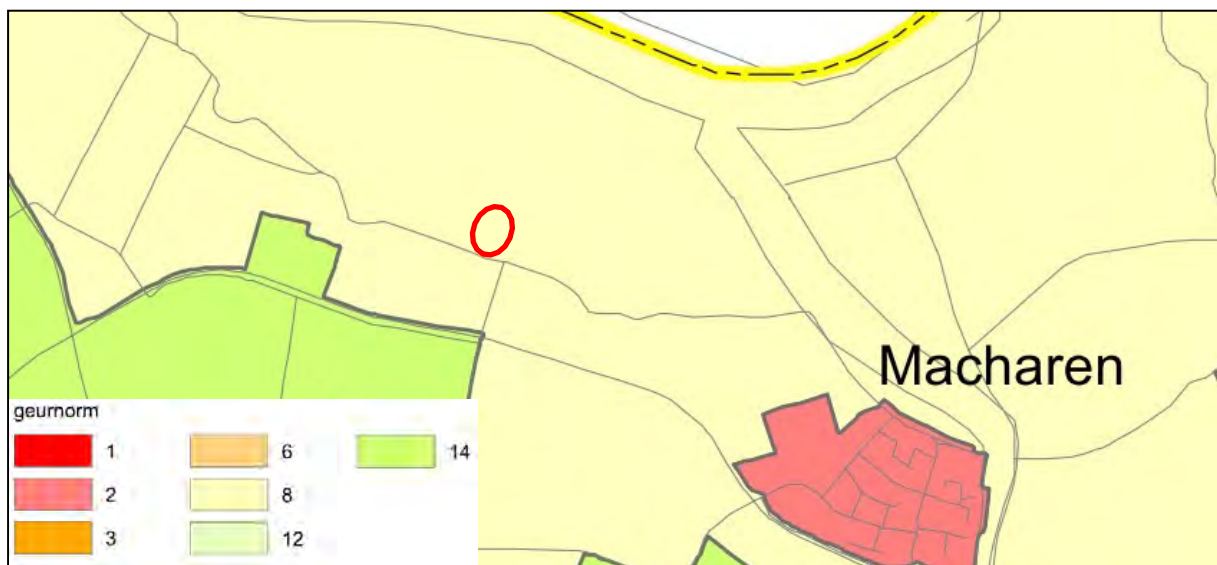
- De burger beschermen tegen geurhinder;
- De veehouderijen niet onnodig beperken;
- Ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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.

Met de splitsing ontstaat als het ware één nieuwe woning. In deze woning dient te worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een woning betreft namelijk een geurgevoelig object.

Voorgrondbelasting

De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de normenkaart geldt voor het plangebied een geurnorm van 8 OU/m³.



Afbeelding 20. Uitsnede Geurnormenkaart gemeente Oss

De nieuwe woning zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving (500 meter van het plangebied) is sprake van de volgende locaties waar een vergunning verleend is voor het houden van dieren:

- Een melkveehouderij aan de Hoogveldsestraat 17. Afstand tot het plangebied 270 meter;
- Een melkveehouderij aan de Beatrixweg 2. Afstand tot het plangebied 310 meter.

Voor een aantal diersoorten zijn in de Wet geurhinder en veehouderij geen emissiefactoren opgenomen, maar gelden vaste afstanden. Dit geldt onder andere voor een melkrundveehouderij en paardenhouderij. De afstand tussen deze veehouderijen en een voor geurhinder gevoelig object moet minstens 100 meter bedragen voor objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. Aan deze afstandsnormen wordt voor alle paardenhouderijen en melkveehouderijen ruimschoots voldaan.

Gesteld kan worden dat de omliggende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied wat betreft voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

Naast de voorgrondbelasting dient er in het kader van een goed woon- en leefklimaat tevens gekeken te worden naar de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting). Op basis van de achtergrondbelastingkaart van de ODZOB blijkt dat ter plaatse sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Het realiseren van één ruimte voor ruimtewoning is wat dat betreft mogelijk.



Afbeelding 21. Uitsnede kaart cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) van de gemeente Oss

5.7.5 Geur: industrieel

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

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

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

Doorwerking plangebied

In de nabijheid van het plangebied is geen industrieterrein gelegen. Het plangebied is wel gelegen in de nabijheid van enkele bedrijven. Deze bedrijven zijn beschreven in paragraaf 5.7.1 Bedrijven en milieuzonering. Aan alle richtafstanden worden voldaan. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect industriële geur.

5.7.6 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, maghet 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.

Heersende luchtkwaliteit

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

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht.

Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt in het plangebied de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $9,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $16,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende waardoor binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

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

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

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig plan wordt slechts per saldo één woning toegevoegd (die ontstaat door de woningsplitsing). Met het plan wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven. Het initiatief van één bestaande woning tot twee nieuwe woningen draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

5.7.7 Straling

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen nabij een hoogspanningslijn, wat 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 de ontwikkeling.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde)

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

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

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

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

Wegverkeerslawaai

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie tabel 7), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt.

Tabel 6. Geluidzone in meters van wegen in stedelijk of buitenstedelijk gebied

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

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting van geluidsgevoelige functies. Een woning is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Voor geluidsgevoelige objecten geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

De nieuwe woning die ontstaat met de woningsplitsing wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Oijense Bovendijk en de Kasteelstraat. Om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning te bepalen is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd (zie bijlage 7).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonbestemming de geluidbelasting ten hoogste 44 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh bedraagt vanwege het wegverkeer op de Oijense Bovendijk. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van wegverkeerslawaai. Een aanvraag om een hogere waarde voor wegverkeerslawaai is niet relevant.

Als richtwaarde voor een goed woon- en leefklimaat in een woning wordt doorgaans 33 dB aangehouden. De hoogste berekende (ongecorrigeerde) totale geluidbelasting is 49 dB. De vereiste geluidwering van de gevel is minimaal $(49-33)=16$ dB. Het is zonder nader onderzoek aannemelijk dat, ondanks dat de woning uit 1820 stamt, daaraan wordt voldaan en het woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

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.

² NIPA milieutechniek b.v., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Oijense Bovendijk 36, 22 maart 2023, Rapportnummer: N210729.002.002a/LHO

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. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

1. Edotoxine (varkens- / pluimveehouderijen)

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

- De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Peperstraat 2b in Oijen. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 92 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 0 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 920 meter.
- De dichtstbijzijnde pluimveehouderij (vleeskuikens) is gelegen aan de Vlierstraat 9 in Oijen. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 1.402 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 229 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 2,3 kilometer.

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

2. Emissies

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

Onderhavig plan voorziet in het splitsen van een monumentale woonboerderij tot twee woningen. Het splitsen van de woonboerderij leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

3a. Wettelijke uitgangspunten

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

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

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten

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

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

4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

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

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

5. Veehouderijen

5a. Geitenbedrijven

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

Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen.

5b. Pluimveebedrijven

Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Zoals uit stap 1 blijkt is de dichtstbijzijnde pluimveehouderij gelegen op 1,78 kilometer. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen 1 kilometer van het plangebied.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

5c. Overige veehouderijen

Indien een overige veehouderij op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom is het advies om een aanvullend risicobeoordeling uit te voeren.

Er zijn geen veehouderijen op minder dan 250 meter afstand van het plangebied gelegen.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking

Bij een veehouderij kan mestbewerking als nevenactiviteit bij het houden van de dieren aan de orde zijn. Maar het kan ook een op zichzelf staande activiteit betreffen, waar mest van meerdere veehouderijen wordt bewerkt.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf aanwezig.

7. Ongerustheid bij omwonenden

Indien er rond een veehouderij veel ongerustheid bestaat over het aspect volksgezondheid (gerelateerd aan de betreffende veehouderij of meerdere veehouderijen in de omgeving), dan is een advies vanuit de GGD wenselijk.

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

5.7.10 Spuitzones

In 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.

Binnen een straal van 50 meter van het plangebied zijn enkele landbouwpercelen gelegen waar naar gekeken dient te worden. Percelen 92, 297, 322 en 324 en liggen op een afstand van respectievelijk 8, 44, 10 en 8 meter en worden gebruikt voor de teelt van gras. Alle deze landbouwpercelen zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap'.



Afbeelding 22. Landbouwpercelen in de omgeving van het plangebied

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

De Afdeling kwam tot de conclusie dat verandering van het bestaande agrarische gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk is, dat de raad in redelijkheid geen rekening had hoeven te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden.

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

De agrarische percelen rondom het plangebied zijn al lange tijd in gebruik voor de teelt van gras en andere reguliere akkerbouwgewassen. Op de percelen heeft nooit boomteelt plaatsgevonden en beide percelen zijn nooit gebruikt als boomgaard. Thans vindt er al jaren grasteelt plaats. Het grasland is al minimaal 5 jaar als zodanig in gebruik. RVO merkt de grasteelt op beide percelen daarom aan als 'blijvend grasland'. Er geldt in principe een omzetverbod om een perceel blijvend grasland om te zetten voor andere teelten. In alle redelijkheid zijn derhalve op beide percelen geen wijzigingen van het huidige agrarisch gebruik als grasland te verwachten binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan.

Een deel van perceel 297 wordt tevens gebruikt voor de teelt van de teelt van suikerbieten. Dit deel van perceel ligt echter op meer dan 70 meter.

Het aspect spuitzones vormt zodoende geen belemmering.

5.7.11 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).



Afbeelding 23. Het plangebied (groen gearceerd) op de bodembelastingkaart

Onverdacht plangebied

Het plangebied in afbeelding 34 is geheel onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII op basis van de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten en het daaraan gekoppelde vooronderzoek van AVG uit 2016. Dit wil zeggen dat de kans dat tijdens grondwerkzaamheden binnen het plangebied explosieven of munitie wordt gevonden zeer klein is. Daarnaast vinden er voor de voorgenomen plannen geen bodemroerende activiteiten plaats. Het is daarom niet nodig of zinvol om onderzoek te doen naar munitie uit WOII. Echter kan het voorkomen dat bij toeval toch een artikel wordt gevonden wat er uit ziet als een explosief of munitie. In dat geval geldt het protocol toevalsvondsten: stop de werkzaamheden, iedereen verlaat lopend het werkterrein (i.v.m. trillingen door voertuigen en machines) en bel de politie op 0900-8844. De Explosieven Verkenner (EV) of Teamleider Explosieven Veiligheid (TEV) van de politie komt op de locatie beoordelen of het om munitie gaat die moet worden geruimd. Zo ja, schakelt deze de Explosieven Opruimingsdienst van Defensie (EODD) in. Zo nee, dan kunnen de werkzaamheden worden hervat.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

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

Kenmerken van het project

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

Plaats van het project

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

Kenmerken van het potentiële effect

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

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*”

De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Tabel 7.uitwerking kenmerken van het project

Criteria	Toets
<i>Omvang van het project</i>	Het project heeft betrekking op het splitsen van een monumentale woonboerderij in twee woningen. Hiermee is sprake van de toevoeging van één nieuwe woning. Daarnaast wordt een deel van de woonboerderij ingericht als bed en breakfast.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Nee
<i>Gebruik van natuurlijke grondstoffen</i>	Nee
<i>Productie van afvalstoffen</i>	Nee, behoudens (regulier) huishoudelijk afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de (tijdelijke) afvalstoffen die ontstaan door de sloop en bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
<i>Verontreiniging en hinder</i>	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
<i>Risico van ongevallen</i>	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

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

Plaats van het project

Tabel 8.uitwerking plaats van het project

Criteria	Toets
<i>Bestaand grondgebruik</i>	Wonen
<i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	N.v.t.

<i>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:</i>	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
▪ gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) ▪ gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	
<i>Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</i>	Nee
<i>Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</i>	Ja, plangebied is aangeduid als complex van cultureel belang. De ontwikkelingen vinden in pandig plaats waardoor geen afbreuk plaats vindt aan de cultuurhistorische waarden van de locatie en de omgeving.

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

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

Tabel 9. uitwerking gevoelig gebied

Criteria	Toets
<i>Beschermde natuurmonument</i>	Nee
<i>Habitat- en Vogelrichtlijngebieden</i>	Nee
<i>Watergebied van internationale betekenis</i>	Nee
<i>EHS</i>	Nee
<i>Landschappelijk waardevol gebied</i>	Nee
<i>Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden</i>	Nee
<i>Beschermde monument</i>	Nee
<i>Belvédère-gebied</i>	Nee

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

Conclusie milieueffectrapportage

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

Hoofdstuk 6. Toelichting op het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. Detoelichting 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 'Oijense Bovendijk 36 Oss – 2023' 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 bijlage, te weten bijlage 1 de lijst met rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten en bijlage 2 bedrijvenlijst.

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
Dit artikel geeft de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' weer.
- Artikel 4: Wonen
Dit artikel geeft de regels van de bestemming 'Wonen' weer.
- Artikel 5: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog
Dit artikel geeft de regels omtrent de archeologische dubbelbestemming weer.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Artikel 6: Anti-dubbelregel
- Artikel 7: Landschappelijke tegenprestatie
- Artikel 8: Algemene bouwregels
- Artikel 9: Algemene gebruiksregels
- Artikel 10: Algemene aanduidingsregels
- Artikel 11: Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen
- Artikel 12: Wijzigingsregels
- Artikel 13: Overige regels

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.

Bijlagen

- Bijlage 1: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten
In deze bijlage is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.
- Bijlage 2: Bedrijvenlijst
In deze bijlage is een lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten opgenomen waarin de activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

Hoofstuk 7. Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun 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 handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee 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.

Hoofstuk 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.

Hoofstuk 9. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Halverwege november hebben initiatiefnemers het initiatief voor de Oijense Bovendijk 36 met de directe omwonenden besproken. Initiatiefnemers hebben gesproken met de bewoonster van de Oijense Bovendijk 38. Initiatiefnemers hebben de bewoonster verteld dat zij voornemens zijn om de woonboerderij aan de Oijense Bovendijk 36 te splitsen in twee woningen, te weten het voor- en achterhuis. Tijdens het gesprek hebben initiatiefnemers toegelicht dat zij het voorhuis willen gaan verhuren (t.b.v. groepsbewoning) en dat zij zelf in het achterhuis gaan wonen. De bewoonster gaf aan dat ze hier geen problemen mee heeft, maar wel benieuwd was wie haar nieuwe burens gaan worden. Initiatiefnemers hebben daarop aangegeven dat zij een passende partij gaan zoeken.

Halverwege december hebben initiatiefnemers daarnaast nog het initiatief voor de Oijense Bovendijk 36 besproken met de bewoners van de Oijense Bovendijk 38. Deze bewoners gaven aan op voorhand geen bezwaar te hebben tegen het initiatief. Tevens geven zij aan zelf dat zij onlangs een bestemmingsplanwijziging voor hun eigen bedrijf hebben doorgevoerd en zij begrijpen de situatie en het verhaal. Mede gezien de verre afstand en de situering van de nieuwe woning in het achterhuis vinden zij nadere informatie niet nodig.

Halverwege december hebben initiatiefnemers tevens nog het initiatief voor de Oijense Bovendijk 36 besproken met de bewoners van de Kasteelstraat 2. Deze bewoners gaven aan op voorhand geen bezwaar te hebben tegen het initiatief. De bewoners gaven daarnaast aan dat zij verwachten geen overlast te verwachten gezien de grootte onderlinge afstand.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

Ter uitvoering daarvan zijn op 19 januari 2023 Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord, op 23 januari 2023 de provincie Noord-Brabant en op 26 januari Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en het Ministerie van Defensie in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Ook is het concept ontwerpbestemmingsplan ter informatie toegestuurd naar de Dorpsraad Lith. Het vooroverleg heeft het volgende opgeleverd.

9.2.1 Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland heeft op 27 januari 2023 aangegeven dat het plan niet binnen het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland ligt en daarom geen belangen raakt. Vanuit Rijkswaterstaat Zuid-Nederland zal daarom verder geen reactie komen.

9.2.2 Ministerie van Defensie

Het Ministerie van Defensie heeft geen reactie gegeven op het concept ontwerpplan.

9.2.3 Provincie Noord-Brabant

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingplan op 23 januari 2023 besproken met de provincie. De provincie geeft aan dat het plan getoetst dient te worden door een adviseur cultuurhistorie. Deze adviseur adviseert om het dakterras te vervangen door een terras dat los van het pand wordt gerealiseerd of een uitkijkplek te realiseren. Daarnaast adviseert de provincie om de dakramen op een regelmatige manier in het dakvlak te verspreiden. Dat geldt ook voor de dakramen aan de oostzijde. Dat geeft een rustiger beeld waardoor deze minder opvallen. De provincie geeft daarnaast aan dat de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied moeten worden beschermd.

Naar aanleiding van bovenstaande reactie zijn de tekeningen aangepast en is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. In de planregels is met deze aanduiding geregeld dat het niet mogelijk is om op deze gronden (vergunningvrij) te bouwen.

9.2.4 Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft op 13 februari 2023 aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld. Ze geven aan dat er een aantal opmerkingen zijn op de wateraspecten van de toelichting.

Digitale watertoets

Op pagina 41 wordt een beschrijving van de digitale watertoets gegeven. De digitale watertoets is overigens geen formeel advies. In de beschrijving wordt alleen de inpandige verbouwing naar twee woningen en een bed and breakfast benoemd. Echter is in de toelichting beschreven dat er ook twee schuren worden gesloopt en een balkon en overkapping wordt gebouwd. Graag in de waterparagraaf beschrijven hoe deze aspecten zich verhouden tot de waterhuishoudkundige belangen.

Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen in de primaire waterkeringszone zoals correct is opgenomen in de verbeelding en de regels. Desondanks ontbreekt een beschrijving van de waterkering in de waterparagraaf. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat alle beoogde bouwwerken e.d. worden gerealiseerd boven het profiel van vrije ruimte, omdat dit een van de vereisten is voor een watervergunning. Het is raadzaam om hierover vroegtijdig met het waterschap in vooroverleg te treden om de haalbaarheid van deze beoogde ontwikkeling te toetsen aan het beleid. Het verzoek bij deze is dan ook om dit onderwerp te verwerken in de toelichting.

Beschermd gebied keur

Het plangebied ligt in een beschermd gebied Keur. In beschermingsgebied Keur gelden restricties m.b.t. de ontwikkelingen die hier kunnen plaatsvinden en/of kunnen er mitigerende maatregelen geëist worden ongeacht het toename verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling. Het doel van het beschermingsgebied is dat de grondwaterhuishouding niet nadelig wordt beïnvloed. Graag het verzoek om dit in de toelichting te beschrijven.

9.2.5 Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 30 januari 2023 advies gegeven over het concept ontwerpbestemmingsplan. Het advies luidt: Omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de Maas waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt dient conform art 7 BEVT het groepsrisico te worden verantwoord. In paragraaf 5.7.3 wordt ingegaan op externe veiligheid en is de standaard verantwoording uit de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oss opgenomen. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen:

- Informeer de bewoners/eigenaar van de bed&breakfast accommodatie actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief > schuilen
- Er is sprake van verbouw. Besteed tijdens het afwerken van de bouw extra aandacht aan het afdichten van kieren en naden.”

9.2.6 Dorpsraad

Dorpsraad Lith is via de wijkcoördinator geïnformeerd. Zij hebben geen reactie gegeven op het plan.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om het splitsen van een cultuurhistorisch pand en het realiseren van een 8-persoons bed & breakfast. 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 Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Wel heeft de Provincie Noord-Brabant gevraagd om het volgende aspect mee te nemen als ambtelijke wijziging. Het gaat om het afwijken van de bouwregels volgens artikel 4.3 van de planregels. Het is wenselijk dat de cultuurhistorische waarden, bij het afwijken van de bouwregels, beter worden beschermd. In artikel 4.3.2 van de planregels is daarom toegevoegd dat afwijken van de bouwregels alleen is toegestaan mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van cultuurhistorische waarden. Ambtshalve zijn er een aantal verwijzingen in de planregels aangepast. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de inhoud van de planregels. Daarnaast is het inrichtingsplan, betreffende het behoud van bestaand groen, opgenomen op de verbeelding en in de regels.