

# WIJZIGINGSPLAN

## Wijziging 2 - Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Toelichting





# **Wijzigingsplan**

## **Valkseweg 25, Lithoijen**

### **Toelichting**

# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	5
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Toelichting op het plan</b>	<b>9</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie	9
2.3	Beoogde situatie	9
2.4	Stedenbouwkundige karakteristiek	10
2.5	Functionele karakteristiek	10
2.6	Groen en water	11
2.7	Beeldkwaliteit	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Toelichting op de regels</b>	<b>12</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>12</b>
4.1	Wettelijk kader	13
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	26
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Verantwoording</b>	<b>36</b>
5.1	Milieu- en omgevingsaspecten	36
5.2	Waarden	44
5.3	Defensie	49
5.4	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	49
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Handhaving</b>	<b>52</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>51</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Inspraak	47
7.3	Vooroverleg	47

## REGELS

## VERBEELDING

## BIJLAGEN

1. Situatieschets beoogde situatie
2. Resultaten [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)
3. Advies GGD

# **TOELICHTING**

Wijzigingsplan  
'Valkseweg 25, Lithoijen'

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan Valkseweg 25 te Lithoijen is een voormalig agrarisch bedrijf (plantenteelt/ tuincentrum) met bedrijfswoning gelegen. De eigenaren zijn al geruime tijd met het agrarische bedrijf gestopt en willen nu ook dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' wordt omgezet in 'Wonen'. Hiertoe hebben ze op 14 mei 2018 een verzoek ingediend bij de gemeente Oss die op 25 juni 2018 aan de initiatiefnemers heeft laten weten op basis van artikel 37.8 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Deze voorwaarden zijn als volgt:

- de agrarische activiteiten moeten blijvend worden gestaakt;
- het aantal woningen bedraagt na de wijziging niet meer dan 1;
- de oppervlakte van de woonbestemming mag maximaal 1.500 m<sup>2</sup> + inrit à 211 m<sup>2</sup> groot zijn;
- buiten de woonbestemming mag – behoudens het gebouwtje van 30 m<sup>2</sup> en pad daar naartoe - geen verharding aanwezig zijn;
- alle uitheemse beplanting op kavel Lith G 677 dient te worden verwijderd (betreft de gedeeltelijke omzoming met laurier);
- aan de voorzijde dient, grenzend aan de woonbestemming en parallel aan de bestaande rij lindenbomen, een rij fruitbomen (hoogstam 10 stuks) te worden geplant;
- het huidige vrijstaande gebouw met een oppervlakte van circa 216 vierkante meter mag blijven staan (bijgebouw bij de woning);
- naast dit bijgebouw wordt de bestaande beplantingsstrook (3 m breed) vervangen door inheemse beplanting (bosplantsoen) Deze beplantingsstrook wordt uitgebreid tot 5 m vóór de voorgevel van het bijgebouw en tot 4 m achter de achtergevel van het bijgebouw;
- de initiatiefnemers betalen de kosten die de gemeente moet maken voor het plan;
- de gemeente en de initiatiefnemers sluiten een overeenkomst waarin alle rechten en plichten van beide partijen worden vastgelegd.
- Hieronder zijn enkele foto's opgenomen van de huidige situatie.



Voorzijde rechts (woning)





Voorzijde recht vooruit (inrit + voormalige agrarische bedrijfsbebouwing)



Voorzijde links (weide, deels omzoomd met laurier)



## 1.2 Begrenzing plangebied

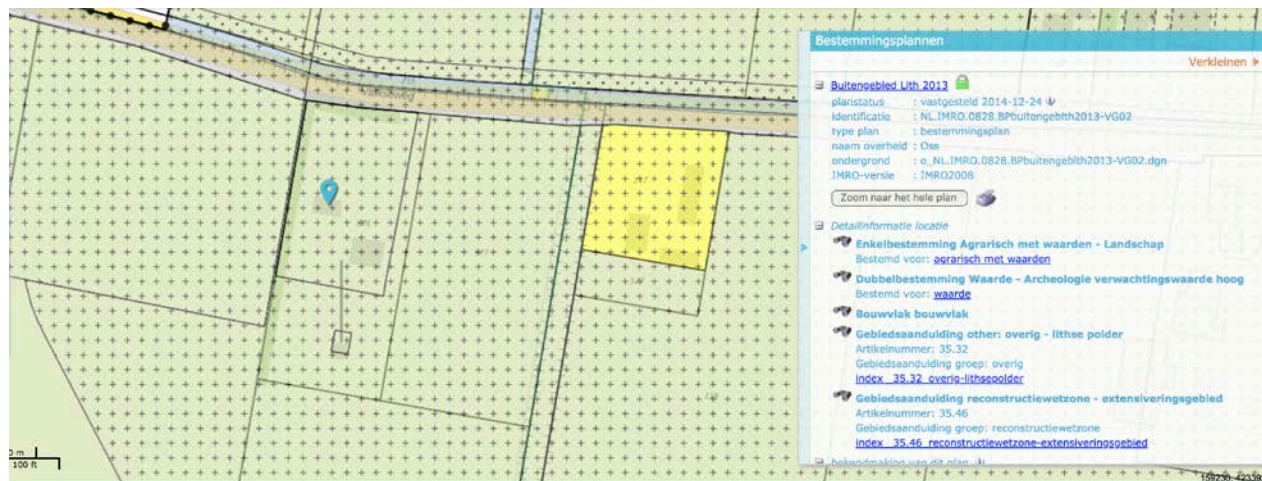
Het plangebied is gelegen aan de Valkseweg te Lithoijen, in het buitengebied tussen de dorpen Lithoijen en Lith in. In de omgeving zijn landerijen t.b.v. fruitteelt en akkerbouw gelegen. Op een wat verdere afstand zijn agrarische bedrijven en voetbalvelden gelegen. Het plangebied is kadastraal bekend, gemeente Lith, sectie G, nummer 676, gedeeltelijk. Zie de globale omkadering (met wit) van het plangebied op de luchtfoto hieronder.



## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van Valkseweg 25 te Lithoijen vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'. Dit bestemmingsplan is op 24 december 2014 vastgesteld. Het plangebied kent hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde Hoog', de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en de gebiedsaanduiding 'overig – lithse polder'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' inclusief bouwblok is niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan, waaronder hobbymatig agrarisch grondgebruik en één bedrijfswoning. Burgerwonen is in het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan dus niet mogelijk.

Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Valkseweg 25 te Lithoijen, zoals gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) weergegeven.



## Hoofdstuk 2 Toelichting op het plan

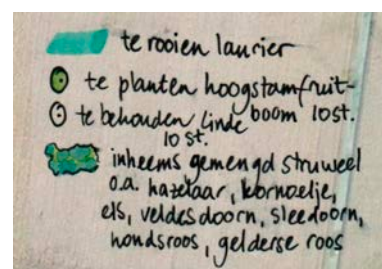
### 2.1 Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie

In de jaren 70 van de 20<sup>ste</sup> eeuw is ter plaatse van Valkseweg 25 te Lithoijen een boomkwekerij annex tuincentrum opgericht. De bebouwing bestond uit agrarische bedrijfsbebouwing in de vorm van een loods en een kas (20 x 20 m) en een bedrijfswoning. Het geheel diende een sobere uitstraling te krijgen. Om het toch een ietwat bijzonder aanzicht te geven is ervoor gekozen de woning op een terp te bouwen. De bedrijfsbebouwing is niet op een terp gerealiseerd, maar juist lager en meer naar achteren gelegen. Er is geruime tijd (20 tot 25 jaar) sprake geweest van plantenteelt in combinatie met een tuincentrum. Alweer enige tijd geleden zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt en is de locatie enkel nog in gebruik voor de woonfunctie.

### 2.2 Beoogde situatie

De bestaande en beoogde situatie wijken – uiterlijk gezien - niet veel van elkaar af. In de beoogde situatie zal vooral slechts sprake zijn van een andere functie, de bebouwing of het aanzicht van de bebouwing wijzigt niet. Het gaat om het wijzigen van de bestemming en daarmee de toegelaten functie in het plangebied. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' wijzigt in de bestemming 'Wonen'. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt een grootte van 1500 m<sup>2</sup> + inrit à 211 m<sup>2</sup>.

Met deze bestemmingswijziging gaat ook een passende landschappelijke inpassing gepaard. Zo wordt de uitheemse beplanting (laurier) waarmee de naastgelegen weide deels (voorkant en linkerzijde op perceelsnummer 677) is omzoomd verwijderd, waardoor openheid (zicht op het komgebied) ontstaat en het inheemse bosplantsoen langs de Langbeemdstraat (zandweggetje) beter tot zijn recht komt. Langs de inrit aan de voorzijde van de nieuwe woonbestemming wordt naast de rij bestaande Lindebomen (*Tilia Echlora*) een rij hoogstamfruitbomen (10 stuks) geplaatst. Naast het bijgebouw zal een inheems gemengd struweel worden aangelegd. Deze 3 meter brede beplantingsstrook zal aan de voorzijde van het bijgebouw worden uitgebreid tot 5 m vóór de voorgevel en aan de achterzijde tot 4 m achter de achtergevel van het bijgebouw. Hieronder is de situatieschets/ landschappelijk inpassingsplan van de beoogde situatie opgenomen (zie ook bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing) en een foto van het bosplantsoen langs de Langbeemdstraat (zandweggetje).







#### **2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek**

Aan de situering en uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en het erf zal niks gewijzigd worden. Daarbij zal de bestaande inrit gehandhaafd blijven zodat de woning met bijgebouw ontsloten zijn vanaf de straat (Valkseweg).

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

#### **2.5 Functionele karakteristiek**

De omgeving betreft het buitengebied dat tussen de dorpen Lithoijen en Lith gelegen is. Het plangebied betref de functie 'Agrarisch' met waarden – Landschap' met bouwblok en wordt 'Wonen'. In de omgeving zijn reeds meerdere burgerwoningen gelegen, verder is er sprake van weilanden die gebruikt worden voor de functies 'Fruitteelt' en 'Akkerbouw'. Ook is sprake van diverse (2 in de directe nabijheid) agrarische bouwblokken met agrarische bedrijfswoningen. De functie van het plangebied wijzigt naar 'Wonen', daar reeds meerdere woonfuncties in de omgeving aanwezig zijn en het gebied zich kenmerkt als een gemengd landelijk gebied waarvan 'Wonen' al onderdeel is, is de impact ervan op de omgeving minimaal.

## **2.6 Groen en water**

Water en groen zijn geen specifieke onderdelen van het plan, buiten dat onderhavig initiatief gepaard gaat met een passende landschappelijke inpassing die bestaat uit het verwijderen van gebiedsvreemde beplanting (laurier) om gebiedseigen beplanting meer ruimte te geven, zichtbaarder te maken en openheid te creëren. Daarnaast gaat het verwijderen van de gebiedsvreemde beplanting deels ook gepaard met de vervanging door gebiedseigen beplanting (fruitbomen en een gemengd struweel).

## **2.7 Beeldkwaliteit**

Zie hiervoor afspraken over de inrichting.

### **Hoofdstuk 3            Toelichting op de regels**

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

Dit wijzigingsplan is een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'.

Dit wijzigingsplan vervangt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' voor zover het betreft de geometrisch bepaalde planobjecten in het aangegeven gebied.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' blijven onveranderd gelden en zijn mede van toepassing op de geometrisch bepaalde planobjecten die deel uitmaken van deze wijziging.

## Hoofdstuk 4            **Beleidskader**

### 4.1      **Wettelijk kader**

#### 4.1.1    **Wet ruimtelijke ordening**

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

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

#### 4.1.2    **Grondexploitatiewet**

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

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

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

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

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

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



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

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

#### **4.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg**

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

#### **4.1.4 Wet Natuurbescherming**

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

De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.
- De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.
- De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

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

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

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

#### **4.1.5 Erfgoedwet**

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

De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;

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

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

Het beschermingsregime voor archeologische rijksmonumenten net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Het gaat om:

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

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

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

## **4.2 Rijksbeleid**

### **4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:

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

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

### Oplossingsrichtingen

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

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

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

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

De 13 nationale belangen zijn:

*Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland*

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.  
*Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.*
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.  
*Waarborgen kwaliteit leefomgeving*
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.  
*Overkoepelend*
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

#### **4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

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

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

- Rijkswaardwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen

- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

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

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de 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.

#### **4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 BRO). De wijzigingen ten opzichte van de voormalige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht

In dit geval gaat het om de omschakeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie incl. bedrijfswoning naar 'Wonen', waarbij de huidige bedrijfswoning omgezet wordt in een burgerwoning en de kleine hoeveelheid aan bedrijfsbebouwing (216 m<sup>2</sup>) wordt aangemerkt als bijgebouw bij de woning. Het plan is kleinschalig, er wordt geen bebouwing opgericht of woningen toegevoegd. Het betreft hier met name daarom geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder punt i: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" en tot uiting komt in jurisprudentie hierover. Enkel is sprake van een planologische functiewijziging die qua aard en omvang niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van de ontwikkeling van 12 of meer woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet nader doorlopen te worden.

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014*

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

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

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

#### Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

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

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

#### Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen

van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

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

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

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

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

#### *Rekening houden met de omgeving*

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

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

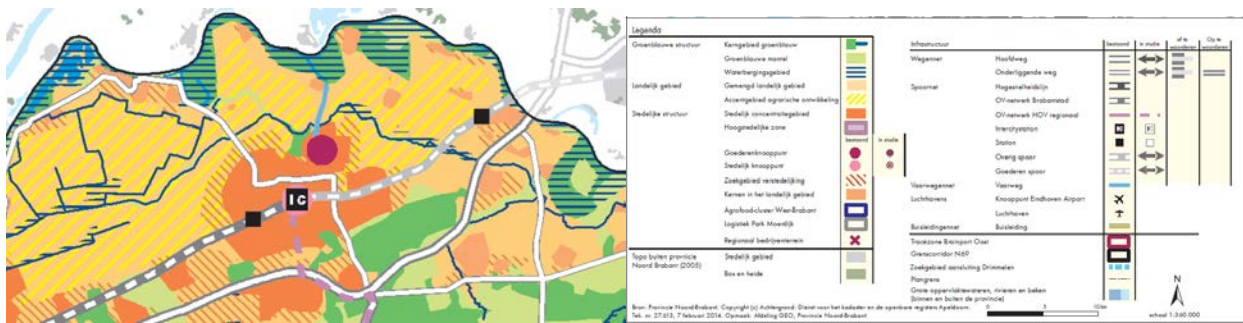
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur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

#### *Structuren: ambitie, beleid en uitvoering*

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

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





Structurenkaart

### De groenblauwe structuur

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

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

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden:

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

### Het landelijk gebied

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

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

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- Gemengd landelijk gebied  
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden



voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.

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

- Accentgebied agrarische ontwikkeling

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

#### *Transitie naar een zorgvuldige veehouderij*

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

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

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

#### *De stedelijke structuur*

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

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

Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden:

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

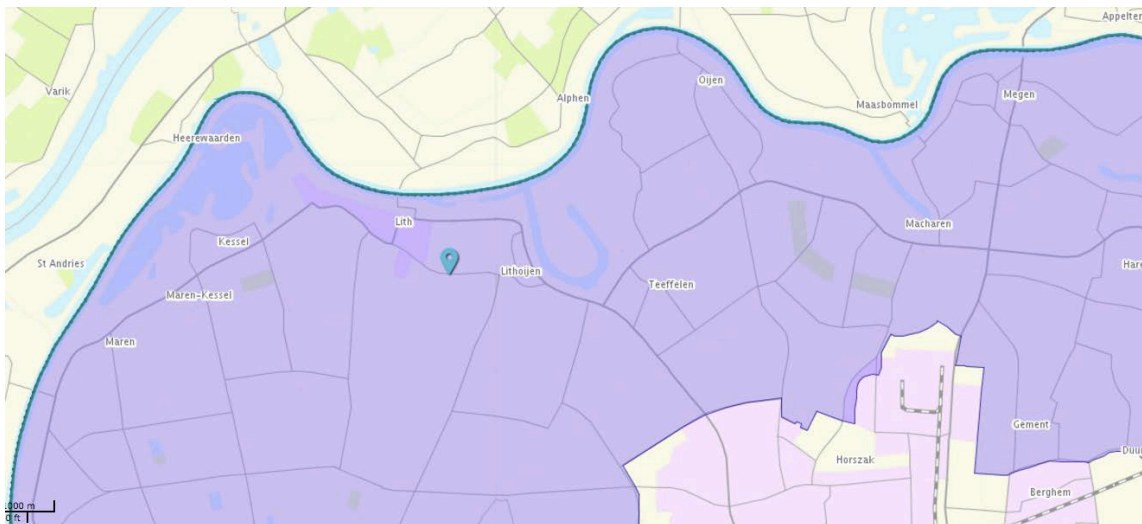
Het plangebied is aangeduid als 'Jong Rivierklei'-gebied, is onderdeel van het cultuurhistorisch landschap dat aangeduid kan worden als het 'Maasgebied' en het behoort deels tot het 'Gemengd landelijk gebied' en het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Zie onderstaande uitsneden uit de verschillende kaarten behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – herziening 2014. Zie het blauwe pijltje voor ligging van het plangebied.



Visiekaart



Structurenkaart



Gebiedsgericht werken

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

In maasgebied wil de Provincie dat het cultuurhistorisch landschap versterkt wordt en dat verschillende functies zich in evenwicht met elkaar ontwikkelen. De provincie biedt in onderhavig gebied dan ook ruimte voor menging van functies t.b.v. een gemengde plattelandseconomie, waarbij ze hier in het bijzonder ook agrarische bedrijvigheid de ruimte wil geven om zich onder voorwaarden verder te ontwikkelen (accentgebied agrarische ontwikkeling binnen gemengde plattelandseconomie). Het gaat dan om functies zoals de ontwikkeling van landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Ten behoeve van de ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid gaat het bijv. om de koppeling met het op duurzame wijze opwekken van energie op locatie, het uitbreiden met of omschakelen naar aan de sector gelieerde activiteiten zoals verwerking, opslag en logistiek t.b.v. de sector.

Onderhavig initiatief past prima binnen het gemengd landelijk gebied, in dit geval v.w.b. gemengde plattelandseconomie waar functiemenging het idee is, en de versterking van het cultuurhistorisch landschap van het maasgebied. Door omschakeling van 'Agrarisch met waarden - Landschap' incl. bouwblok naar 'Wonen' wordt verdere verstening tegengegaan en dus openheid gegarandeerd, waarbij met een passende landschappelijke inpassing de waarden die het gebied bijzonder maken verbeterd worden.

#### **4.3.2 Verordening ruimte**

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

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

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

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

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

#### Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:

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

- de ecologische hoofdstructuur
- de groenblauwe mantel



- het gemengd landelijk gebied

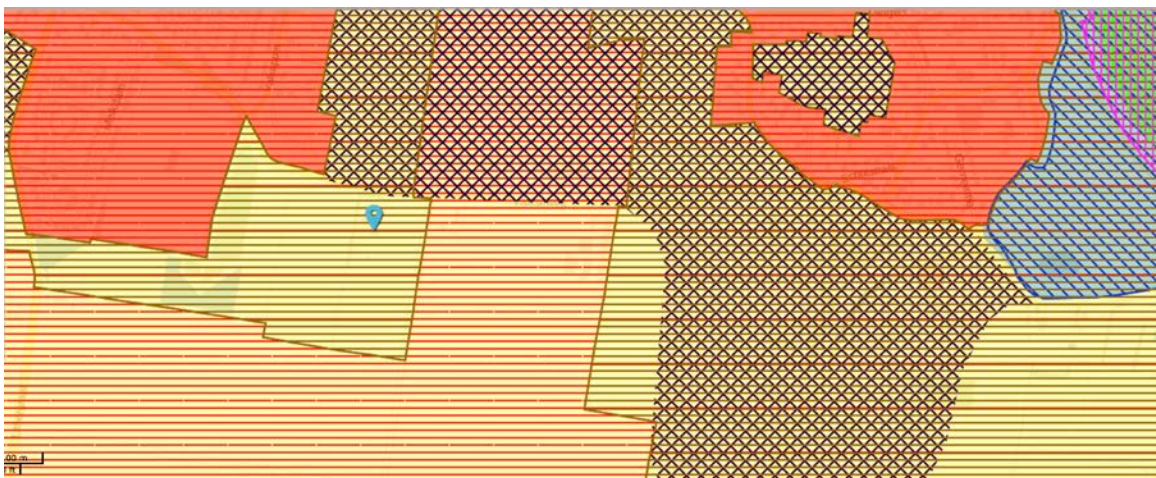
#### *Gemengd landelijk gebied*

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

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

- Beschrijving gemengd landelijk gebied
- (Vollegronds)teeltbedrijven
- Veehouderijen
- Afwijkende regels veehouderij
- Glastuinbouwbedrijven
- Overige agrarische bedrijven
- Wonen
- Ruimte-voor-ruimte
- Landgoederen
- Niet-agrarische functies
- Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven
- Afwijkende regels recreatieve bedrijven
- Afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen
- Afwijkende regels voor tuincentra
- Kleinschalige voorzieningen
- Watergebonden voorzieningen
- Lawaaisporten
- Wegen
- Windturbines
- Zonneparken

Het plangebied is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied. Zie onderstaande uitsnede van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



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

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

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

Op onderhavig initiatief is van bovenstaand artikel (7.7 Vr) lid 5 van toepassing. Het betreft hier nl. een voormalige bedrijfswoning, die gebruikt zal gaan worden als burgerwoning. Geen sprake is van splitsing in meerdere wooneenheden of overtollige bebouwing (er is op dit moment maar een beperkte hoeveelheid bedrijfsbebouwing (216 m<sup>2</sup>) aanwezig die in de toekomstige situatie zal gaan fungeren als bijgebouw). Uit voorgaande blijkt dat het initiatief passend is in het 'Gemengd landelijk gebied'.

### ***Agrarische gebieden***

Bestemmingsplannen kunnen gebieden aanduiden als:

- Beperkingen veehouderij
- Vestigingsgebied glastuinbouw
- Doorgroeigebied glastuinbouw
- Teeltondersteunende kassen
- Teeltgebied Zundert
- Maatwerk glastuinbouw
- Stalderingsgebied

#### ***Beperkingen veehouderij***

Voor de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. De regels binnen het gebied Beperkingen veehouderij gelden in tegenstelling tot de extensiveringsgebieden voor alle veehouderijen. Ook binnen de melkrunderveehouderij, die van oudsher als extensief werd aangemerkt, is een tendens waar te nemen naar toenemende intensivering. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor grondgebonden veehouderijen; de voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn voor alle veehouderijen gelijk.

Het initiatief betreft niet het mogelijk maken of uitbreiden van een agrarische functie. Het onderdeel 'Beperkingen veehouderij' is daarmee niet van toepassing.

#### *Stalderingsgebied*

Binnen de aanduiding "Stalderingsgebied" gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

Het initiatief betreft niet het mogelijk maken of uitbreiden van een veehouderij. Stalderen is daarmee niet van toepassing.

## **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 door vertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype.

We maken onderscheid tussen:

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

Per landschapstype is een gebiedsbeschrijving, een ruimtelijke en een functionele visie opgenomen. Naast de visies per landschapstype zijn er ook ontwikkelingsvisies opgesteld per bebouwconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven,

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

In de structuurvisie Buitengebied – 2015 wordt onderhavig plangebied getypeerd als 'Komgebied'. Het gebied ligt echter op de overgang tussen het komgebied en de oeverwal. Hieronder worden beide gebieden dan ook nader beschouwd.

### **Komgebied**

De Lithse, Oijense, Osse/Hareense, de Ravensteinse polder en de polder ten noorden van Geffen samen vormen het komgebied van de gemeente Oss. De kenmerkende openheid van dit gebied is uniek voor Noordoost-Brabant. Het gebied wordt begrensd door de oeverwallen in het noorden en het dekzandgebied in het zuiden. De Hertogswetering vormt een markante oostwest lopende lijn in het komgebied. Het komgebied wordt gekenmerkt als open en grootschalig. Het gebied kenmerkt zich verder door grootschalig agrarisch gebruik. Het komgebied kent een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door weides, strakke waterlopen, de eendenkooien, boerderijen en de randen van de oeverwal en de dekzandrand. De hoger gelegen rivierduinen waarop de kernen Teeffelen, Haren en Deursen-Dennenburg zijn gelegen, zijn kenmerkend voor het komgebied. Onderhavig plangebied ligt niet in één van deze kernen, maar in het buitengebied, niet zijnde een bebouwingsconcentratie. Hieronder zijn de kwaliteiten en bedreigingen van het Komgebied opgenomen.

#### **Kwaliteiten**

- De openheid, rust en ruimte van het komgebied vormen een kwaliteit. Vooral de openheid in de Lithse polder is uniek voor Brabantse begrippen.
- De Hertogswetering vormt een belangrijke oost-west lopende drager.
- Via dwarsdijken en kades zijn noord-zuid verbindingen mogelijk.
- Het komgebied vormt een kansrijk gebied voor een agrarische bedrijfsvoering met toekomstwaarde. Zeker voor grondgebonden melkveehouderijen bestaan in het komgebied ontwikkelingsmogelijkheden.
- De Beerse Overlaet geeft het komgebied een belangrijke cultuurhistorische waarde.

#### **Bedreigingen**

- Door toevoegen van landschapselementen, bedrijvigheid en stads- en dorpsuitbreidingen verdwijnt de openheid.
- De in het komgebied geplande regionale waterberging kan in extreme situaties overlast voor aanwezige bedrijven opleveren.

### **Oeverwal**

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

#### **Kwaliteiten**

- Het kleinschalige, halfopen karakter van de oeverwal heeft een hoge belevingswaarde
- De oeverwal heeft een grote cultuurhistorische waarde, door monumentale gebouwen, wielen, grienden, de Maasdijk en oude paden



- De Maasdijk vormt de drager van de oeverwal, waarop de dorpen zijn gelegen als een kralensnoer. Hierdoor is een optimale wisselwerking tussen dorp en het landschap mogelijk
- De afwisseling van functies maakt de oeverwal een prettig gebied om te wonen, werken en recreëren
- De oeverwal heeft grote toeristisch-recreatieve waarde

#### Bedreigingen

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

#### Functioneel

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

#### Wonen in het buitengebied

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

Het buitengebied heeft geen volkshuisvestelijke opgave. Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Bovendien kunnen (burger) woningen in het buitengebied een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Nieuwbouw van woningen kan alleen binnen bebouwingsconcentraties. Naast nieuwbouw, kunnen ook burgerwoningen ontstaan door omschakeling, bijvoorbeeld van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Wonen kan zo bijdragen aan de vitaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied. Hetzelfde geldt voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Als het bijdraagt aan het behoud, zijn daar ook mogelijkheden voor gebruik als woning. Voor het behoud van grote karakteristieke woonboerderijen is woningsplitsing voorstelbaar. De mogelijkheden voor toevoeging van nieuwe woningen moeten ook in relatie tot de totale woningbouwbehoefte en – programmering worden gezien. In de programmering is ruimte toegekend voor initiatieven zoals onderhavige. Het initiatief vindt daarmee aansluiting bij de gehanteerde woningbouwprogrammering.

#### Conclusie

In de komgebieden worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwbouw van woningen. In het primair agrarisch gebied staat het behoud van geschikte agrarische locaties voorop. Daarom wordt daar in beginsel geen medewerking verleend aan de omschakeling van voormalige bedrijfswoningen naar een burgerwoning. Onder voorwaarden kunnen plattelandswoningen toegestaan worden in voormalige agrarische bedrijfswoningen. Deze voorwaarden worden in het bestemmingsplan buitengebied uitgewerkt. Op de oeverwal wordt omschakeling van bedrijfs- naar burgerwoningen door het gemengde karakter dat dit gebied kent wel voorstelbaar geacht.

In onderhavige situatie gaat het om omschakeling van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning op de overgang tussen komgebied en oeverwal. De specifieke ligging van onderhavig initiatief, het niet meer haalbaar zijn van het voeren van een agrarisch bedrijf op onderhavige locatie (o.a. door de ligging op de rand met de Oeverwal en niet primair in het komgebied) en de mogelijkheden die het bestemmingsplan buitengebied Lith – 2013 hierin biedt (dergelijke omschakeling is wijzigingsbevoegd college van B&W) heeft ertoe geleid dat het in onderhavige situatie voorstelbaar is om te schakelen naar 'Wonen'. Het plangebied ligt tussen de dorpen Lith en Lithoijen (aan een verbindingsweg) in een gebied dat qua omliggende functies getypeerd kan worden als een gemengd gebied dan wel overgangsgebied richting het primaire agrarische gebied. Burgerwoningen zijn in dit gebied eerder veelvoorkomend dan een uitzondering.

#### **4.4.2 Nota Landschapsbeleid - 2015**

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

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

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

#### **Komgebied**

##### **Sterk**

- Cultuurlandschap: ontwikkeling duidelijk afleesbaar
- Ruimte / openheid / grootschaligheid/ rationaliteit
- Lucht en licht
- Eendenkooien
- Rivierduindorpen als compacte enclaves
- Ecologische verbinding Hertogswetering
- dwarsdijken/ kades
- waterlopen

##### **Zwak**

- Grootschalige eenzijdige landbouw
- Mate en vorm van wegbepaling
- Eenzijdig gebruik, weinig mensen maken gebruik van het gebied
- Industrieterreinen woonbuurten in komgebied
- deel waterwinbos ligt in kom

##### **Kans**

- Recreatieve uitloop vanuit Oss-Noord
- De kom geschikt voor landschapsontwikkeling
- verhaal Beerse Overlaat
- contrast tussen rivierduindorpen en kom gebied vergroten (hoog, bepaling <> laag, open)

##### **Bedreiging**

- Afname van huidige kenmerkende openheid
- Toekomst intensieve landbouw; schaalvergroting
- waterberging in Beerse Overlaat

- Mogelijke uitbreiding van de stad 0 ss richting hetnoorden
- afname aantal weidevogels
- hoge beplanting langs ecologische verbinding zones
- verdwijnen sloten en greppels
- door vergroting van percelen verdwijnen verkavelingspatronen

Op basis van deze kansen en bedreigingen is per gebiedstype de landschappelijke ontwikkelingsvisie opgesteld. Voor het 'Komgebied' betekent dit, samengevat naar aard van onderhavig plangebied, dat in dit gebied wordt gestreefd naar het versterken van de rechtlijnige opbouw van de kommen met het duidelijke ritme van sloten, wegen en erven. Het contrast met de lossere vormen van de oeverwal en dekzandrand wordt versterkt door de karakteristieken van dit landschapstype zoals openheid, rationaliteit en grootschaligheid te benadrukken.

Openheid is de belangrijkste kwaliteit van het komgebied. Het behoud en versterken van een open karakter is dan ook uitgangspunt, evenals het behoud van zichtrelaties. Voor de uitwerking en uitvoering zijn diverse aandachtspunten genoemd.

Algemeen geldt:

- de openheid is de belangrijkste kwaliteit van het ; kom gebied
- nieuwe ontwikkelingen landschappelijk inpassen;
- bij ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijke eisen stellen.

In de toetsing geldt:

- in bestemmingsplan mogelijkheden voor ophoging/ verandering van het maaiveld beperken;
- in aanlegvergunningenstelsel aandacht voor schaalvergroting door samenvoegen van percelen (met als gevolg bijvoorbeeld het dempen ; van sloten)

Ter stimulering geldt:

- in het bomenstructuurplan (Structuurplan Bomen en Groen) aangeven dat (en welke) laan structuren in het komgebied kunnen verdwijnen;
- kappen van het deel van het Waterwin-bos dat op komgrond ligt;
- haalbaarheid onderzoeken van alternatieven voor landbouwkundige teelten boven ooghoogte, zoals maïs.

Verder zijn ook richtlijnen voor erfbeplanting in het 'Komgebied' opgenomen. Dit zijn de volgende: Erven vormen in het komgebied veelal een eiland van bebouwing in een open, grootschalig, modern landschap.

Indien voor de bebouwing, materiaal- en kleurkeuze als hoogwaardig kan worden bestempeld, kan een erf omzoomd worden met transparante bomenrij(en) van bijvoorbeeld (knot)wilg, grauwe abeel, zwarte els of es. De beplanting (bestaande uit (knot)bomenrij(en)) wordt gecombineerd met water, in de vorm van sloten, moeras en poelen.

Nieuw te bouwen stallen en loodsen komen (gedeeltelijk) in het zicht te liggen; agrarisch gebruik mag gezien worden.

het geheel voorzien worden van een afschermd groene rand van gebiedseigen beplanting. De bebouwing hoeft hierbij niet geheel 'ingepakt' te worden.

Het weidevogelgebied neemt een eigen plek in het komgebied in. Voor de biotoop van weidevogels zijn rust, grasland, een hoge waterstand en met name openheid noodzakelijk. Beplanting is nadelig, met name door de kans op predatie. Roofvogels, maar ook vossen, hermelijnen, kraaien en roeken eten eieren en kuikens van weidevogels. Deze predatoren kunnen schuilen in opgaande beplanting, struweel en ook riet. Daarom moet in het weidevogelgebied terughoudend om worden gegaan met de toepassing van erfbeplanting. Hier wordt veel meer ingezet op toepassing van sloten of greppels en een hoge grondwaterstand.

## Oeverwal

Sterk

- Cultuurhistorisch gevormd landschap met onregelmatig verkavelingspatroon
- Prachtige authentieke dorpen
- Belvedere stadjes Megen en Ravenstein
- Historisch waardevolle beplanting op de dijk en in de dorpen

- Wielen en kleiputten
- Afwisseling open en besloten plekken
- Bos waterwingebied Macharen

#### Zwak

- Kleinschaligheid van het landschap gaat verloren
- Veel houtsingels zijn verdwenen
- Leefbaarheid in dorpen
- Onvoldoende focus op Belvedere stadjes Megen en Ravenstein

#### Kans

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

#### Bedreiging

- Mogelijke dijkverzwaring
- Kleinschaligheid dreigt verder verloren te gaan

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

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

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

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

- Herstel landschapselementen als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen
- Nieuwe ontwikkelingen landschappelijk inpassen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijke eisen stellen, toetsen:

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

Verder zijn ook richtlijnen voor erfbeplanting op de 'Oeverwal' opgenomen. Dit zijn de volgende: De oeverwallen hebben een kleinschalig, halfopen karakter. Beplanting in het algemeen, en erfbeplanting in het bijzonder, kan dit karakter versterken door toepassing van dichte opgaande beplanting. Ook

hoogstamfruitbomen voor of naast de bebouwing zijn elementen die fraai passen bij de kenmerken van de oeverwal.

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

### **Conclusie**

Ter plaatse van onderhavig plangebied behelst de landschappelijke inpassing het terugbrengen van meer openheid door het verwijderen van niet gebiedseigen beplanting (laurier) die aan de voor- en linkerzijde rondom het perceel is geplaatst. Haaks op de weg langs de woonbestemming af, worden fruitbomen geplant. Deze landschappelijk inpassing versterkt de openheid die het komgebied kent en is passend bij de visie voor de Oeverwal, doordat de aanleg van een hoogstamfruitboomgaard onderdeel is van de inpassing.

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied herstel zal plaatsvinden van de openheid die het komgebied karakteriseert en elementen worden toegevoegd die passend zijn op de Oeverwal. Hiermee wordt voldaan aan de Nota Landschapsbeleid – 2015.

### **4.4.3 Volkshuisvesting**

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

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen.

Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen en aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten.

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

Het initiatief is gelegen in het buitengebied, daarvoor is geen volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. In die zin is de Woonvisie Oss 2013 niet zozeer relevant, wel is de 'Analyse van het wonen in de gemeente Oss' van toepassing. De mogelijkheden voor toevoeging van nieuwe woningen moeten namelijk ook in relatie tot de totale woningbouwbehoefte en – programmering worden gezien. In de programmering is ruimte toegekend voor initiatieven zoals onderhavige. Het initiatief vindt daarmee aansluiting bij en is passend in het beleid.

### **4.4.4 Archeologie en Cultuurhistorie**

#### Archeologie: wettelijk kader

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

#### Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. Voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, is er nog geen vastgesteld archeologiebeleid maar wel een conceptversie die bruikbaar is als onderbouwing in bestemmingsplantoelichtingen. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

#### Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte

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

#### Cultuurhistorie

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

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is het van belang in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten en van archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.



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

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

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

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving. In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

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

#### *Archeologische waarden*

De archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het initiatief is 'hoog'. Dit betekent dat alleen zonder archeologisch onderzoek grondwerkzaamheden zijn toegestaan die strekken tot een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> en niet dieper dan 0,3m ten opzichte van het maaiveld. Voor onderhavig initiatief behoeven geen grondwerkzaamheden uitgevoerd te worden. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Cultuurhistorische waarden*

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

Het initiatief past binnen het beleid.

#### **4.4.5 Verkeer**

##### Mobiliteitsvisie, Balans in beweging/ Mobiliteitsplan 2020 Oss

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



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

Onderhavig initiatief leidt niet tot extra verkeersbewegingen.

Sprake is van erftoegangsweg type II. Aangezien het wegprofiel en de ontsluiting in de huidige situatie afdoende zijn om het verkeer af te wikkelen, zal e.e.a. in de toekomstige situatie ook niet op problemen stuiten. Daar in de toekomstige situatie juridisch planologisch gezien van kleinere voertuigen gebruik gemaakt zal worden dan in de huidige situatie het geval is (geen/ minder landbouwvoertuigen). Het aspect verkeer is geen belemmering voor het initiatief.

#### Parkeren

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

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

#### **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 opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m<sup>2</sup>.

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m<sup>2</sup>, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

## Hoofdstuk 5                      Verantwoording

### 5.1        Milieu- en omgevingsaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 5.1.1)
- Bodem (§ 5.1.2)
- Externe veiligheid (§ 5.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 5.1.4)
- Geur: industrieel (§ 5.1.5)
- Luchtkwaliteit (§ 5.1.6)
- Straling (§ 5.1.7)
- Water (§ 5.1.8)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 5.1.9)
- Gezondheid (§ 5.1.10)

#### 5.1.1    **Bedrijven en milieuzonering**

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

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

- Valkseweg 29, Lithoijen, fruitkwekerij (appels en peren) + 't fruithuis (boerderijwinkel) + loonwerkzaamheden (kortste afstand bestemmingsvlak Wonen – Agrarisch bouwvlak, 335m) + boomgaard (bestemmingsvlak Wonen – Boomgaard (ten oosten: 214m, ten noorden 81m));
- Valkseweg 36, Lithoijen, geitenhouderij (kortste afstand bestemmingsvlak Wonen – Agrarisch bouwvlak, 285m);
- Valkseweg 17, Lith, Sportpark Norbert Litta Combinatie '03 (kortste afstand bestemmingsvlak Wonen – bestemmingsvlak Sport, 250m)

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

- Valkseweg 29
  - o bedrijfsgebouwen voor akkerbouw en fruitteelt: 30m
  - o dienstverlening t.b.v. de landbouw (o.a. loonwerkbedrijven) > 500m<sup>2</sup> b.o.: 50m
  - o boomgaard: 50m spuitzone (o.b.v. jurisprudentie)
- Valkseweg 36:
  - o fokken en houden van overige graasdieren: 50m (l.v.m. geurhinder kan sprake zijn van grotere afstand, omdat geiten o.b.v. de Wet geurhinder en veehouderij een geuremissiefactor kennen. Dit komt in paragraaf 4.1.4 nader aan bod.)
- Valkseweg 17:
  - o Veldsportcomplex (met verlichting): 50m

Milieuzonering is geen beperkende factor voor het initiatief. Andersom is het initiatief ook geen beperkende factor voor eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, omdat in het plangebied reeds een woning aanwezig is welke al als 'maatgevend' beschouwd moet worden. Van

belang is dat het initiatief geen extra of nieuwe woningen mogelijk maakt en er voor omliggende bedrijven en dergelijke geen sprake is van een 'gevoeligere' bestemming dan nu al het geval is.

### **5.1.2 Bodem**

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

In onderhavige situatie wijzigt de bestemming wel, maar vinden geen nieuwbouwactiviteiten plaats. Het gaat slechts om een functieverandering zonder bouwactiviteiten. Waar nu gewoond wordt blijft gewoond. Met die reden hoeft in onderhavige situatie geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

### **5.1.3 Externe veiligheid**

#### Rijkskader

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

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

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

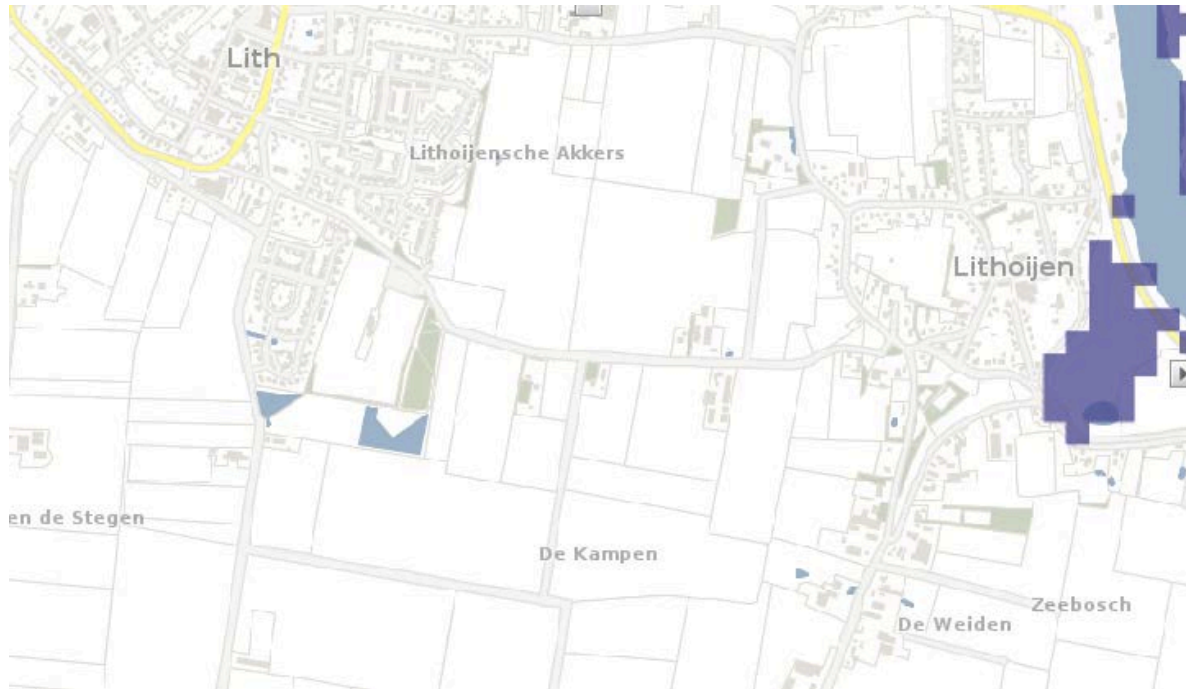
Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats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

#### Gemeentelijk kader

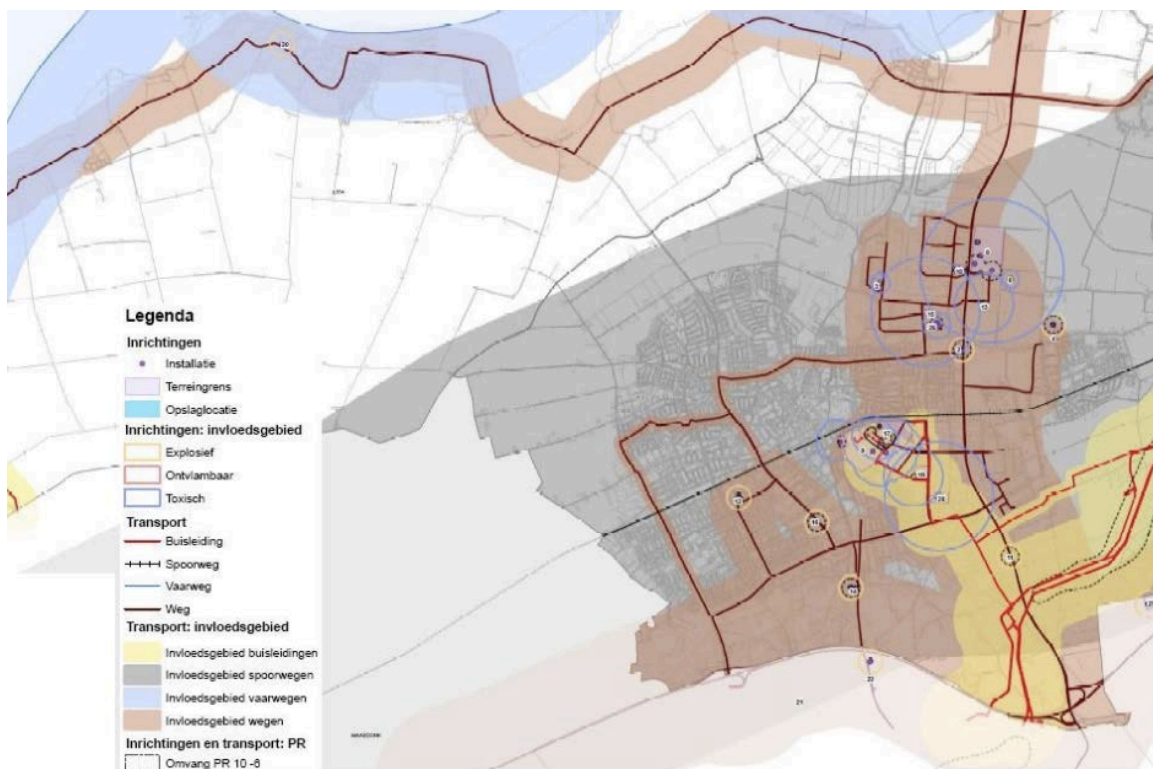
Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de

Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.

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



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





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

#### 5.1.4 Geurhinder: agrarisch

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

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

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

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

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

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

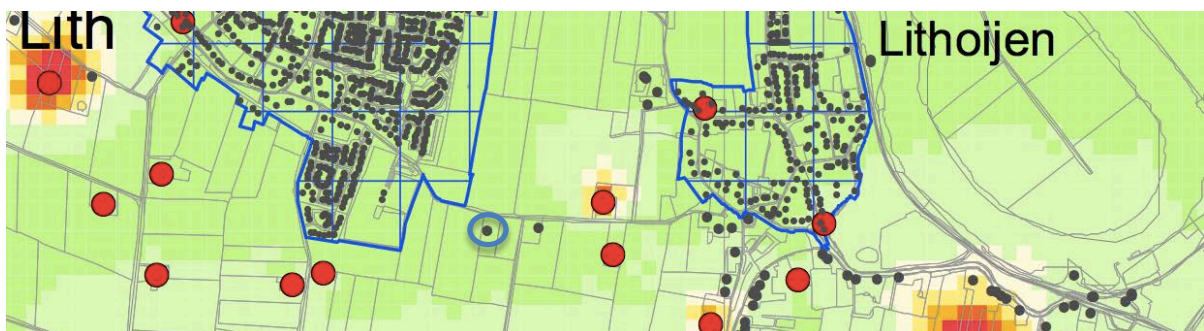
Voor het initiatief is de directe geurbelasting (voorgrondbelasting) en de geurbelasting van veehouderijen in de omgeving van het initiatief van belang om vast te kunnen stellen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Voorgrondbelasting

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

#### Achtergrondbelasting

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





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

	zeer goed
	goed
	redelijk goed
	matig
	tamelijk slecht
	slecht
	zeer slecht
	extreem slecht

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

### **5.1.5 Geur: industrieel**

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

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

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

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

### **5.1.6 Luchtkwaliteit**

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

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

project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

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

#### **5.1.7 Straling**

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

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

#### **5.1.8 Water**

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

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

watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Het initiatief brengt geen toename van verharding met zich mee.

Op de [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is de digitale watertoets ingevuld. Hiervan zijn drie mogelijke uitkomsten/procedures:

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

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat met het ruimtelijk plan geen belang van het waterschap is gemoeid (geen waterbelang) en dat het waterschap geen op- of aanmerkingen heeft op het plan. Bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing treft u het toetsresultaat en de samenvatting van [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) (bijlage 3).

#### Afvalwater

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. In het buitengebied wordt gebruik gemaakt van mechanische riolering. Deze is aangelegd voor het inzamelen en transport van huishoudelijk afvalwater en is niet bedoeld voor afstromend hemelwater. Het uitgangspunt hierbij is de capaciteit die gelijk gesteld wordt aan een maximaal debiet van 1 m<sup>3</sup>/h en dat vervolgens maximaal 5 keer één uur per etmaal.

De fysieke situatie ter plaatse zal niet wijzigen, omdat de huidige bedrijfswoning en het bedrijf in zijn gezamenlijkheid al op het riool zijn aangesloten. De aansluiting zal onveranderd blijven. Er zal geen bedrijf meer geëxploiteerd worden en de woning zal bewoond blijven, maar dan als burger- in plaats van bedrijfswoning. Geen sprake meer zal zijn van de (eventuele) lozing van bedrijfsafvalwater. Theoretisch gezien betekent dit dat minder afvalwater geloosd zal worden dan in de huidige situatie gebeurt. Daar het bedrijf al enige tijd niet meer actief is, zal hiervan feitelijk geen sprake zijn. In de nieuwe situatie zal naar verwachting niet meer dan het maximale debiet van 1 m<sup>3</sup>/h maal 5 per etmaal. Er is in de toekomstige situatie sprake van niks meer dan een regulier huishouden, waardoor het aspect afvalwater geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

#### **5.1.9 Weg-, spoor- en industrielawaai**

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

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

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

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

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen.

Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

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

De om te zetten bedrijfs- naar burgerwoning (het geluidsgevoelige object) is gelegen aan een doorgaande 60-km/u weg welke een geluidszone kent. Doordat reeds sprake is van een bestaande woning, die voor bewoning in gebruik is en ook blijft en waarvoor in de oude en nieuwe situatie dezelfde normen gelden (beide een geluidsgevoelig object op basis van de Wgh) is het niet noodzakelijk een geluidsonderzoek uit te voeren dat de geluidsbelasting ten gevolge van de weg op de woning in kaart brengt. Er mag vanuit gegaan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geen sprake is van nabijgelegen spoorzones of gezoneerde industrieterreinen.

#### **5.1.10 Gezondheid**

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

In de nabijheid van het plangebied kan een geitenhouderij opgericht worden (Valkseweg 36). Recentelijk is bij de GGD een advies opgevraagd dat de eventuele gezondheidsrisico's hiervan t.o.v. de oprichting van een nieuwe wooneenheid ter plaatse van Valkseweg 27 inzichtelijk maakt. Die woning is nieuw gevoelig object en dichterbij gelegen bij de desbetreffende geitenhouderij dan onderhavige reeds bestaande woning, het destijds uitgebrachte advies is daarmee ook relevant voor onderhavige ontwikkeling. De conclusies uit dit advies luiden als volgt (zie ook bijlage 4 voor het volledige advies):

*'De woonsplitsing zelf leidt niet tot een extra belasting t.a.v. geur, fijnstof, endotoxinen of geluid. De belasting is op basis van (de beperkte) gegevens over de milieublootstelling vanuit de lokale omgeving op de woning acceptabel t.a.v. deze gezondheidsaspecten. Door deze woonsplitsing neemt het aantal gevoelige bestemmingen toe in het buitengebied.'*

Verder is ten oosten en noorden van het plangebied sprake van fruitteelt in de open lucht (boomgaarden). Om ervoor te zorgen dat het fruit niet door ongedierte aangetast wordt, wordt het fruit bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Dit betekent dat sprake is van drift, een spuitzone, waarmee in onderhavige ontwikkeling rekening gehouden moet te worden. Uitgegaan dient te worden van in acht name van een spuitzone van 50 meter tot aan gevoelige bestemmingen. Hieraan wordt voldaan. De kortste afstand tussen de boomgaarden en het (nieuwe) bestemmingsvlak 'Wonen' van Valkseweg 25 is ca. 80 meter.

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

## **5.2 Waarden**

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

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

### **5.2.1 Natuur**

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van soorten flora en fauna en waardevolle gebieden niet in gevaar komt. Tegenwoordig is deze bescherming verankerd in één wet.

#### Wet natuurbescherming

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

De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.
- De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.
- De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

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

#### Rolverdeling tussen provincies en Rijk

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

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

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

In onderhavig plangebied zal geen sprake zijn van sloop- en/ of nieuwbouw. Doordat dergelijke werkzaamheden vermeden worden zal flora en fauna niet aangetast worden en is een onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

Wel zullen struiken geroid worden. Het gaat in onderhavige situatie om laurier. Omdat het mogelijk is dat vogels hun broedplek in deze beplanting hebben zal de laurier – na voorafgaande inspectie op nesten/ broedende vogels door de initiatiefnemer - buiten het broedseizoen worden geroid.

Natuur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### **5.2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Het plangebied is buiten bestaand stedelijk gebied gelegen en daarom moet aangegeven worden hoe met artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (regeling kwaliteitsverbetering van het landschap) wordt omgegaan. Van belang is dat de tegenprestatie moet passen binnen de regionale afspraken. Deze afspraken staan hieronder verwoord. Het initiatief betreft een ontwikkeling (omschakelen agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, met 1500 m2 bestemmingsvlak + 211 m2 inrit, maar zonder bebouwingsmogelijkheden) welke o.b.v. regionale afspraken aangemerkt wordt als een categorie 1 ontwikkeling. Dit betekent dat op basis van die afspraken geen landschappelijke inpassing of



tegenprestatie geleverd hoeft te worden. De gemeente eist in het kader van de nota Landschapsbeleid 2015 echter wel dat – bij ontwikkelingen - sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Hiervan is in onderhavige situatie sprake. Een en ander is inzichtelijk gemaakt op bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1).

De met het initiatief gepaard gaande landschappelijke inpassing behelst het verwijderen van gebiedsvreemde beplanting, laurier. Hiermee is de links naast de woning gelegen weide aan de voor- en linkerzijde van de weide omzoomd. Door deze maatregel wordt het zicht op het komgebied hersteld. Aan de linkerzijde krijgt het bosplantsoen dat naast de laurier is gesitueerd meer ruimte en wordt het bosplantsoen zichtbaarder. Daarnaast wordt langs de woonbestemming een rij fruitbomen toegevoegd, wat wel inheemse beplanting is die passend is op de Oeverwal. De landschappelijke inpassing is passend in het Komgebied, dat openheid als hoofdkenmerk heeft en op de Oeverwal waar o.a. de aanleg van hoogstamfruitboomgaarden wordt gestimuleerd.

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief een in het gebied passende landschappelijke inpassing gepaard gaat.

#### *Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'*

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

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

#### *Toepassingsbereik*

De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is art. 3.2. altijd van toepassing.

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

#### Afspraken toepassingsbereik

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

#### *Kwaliteitsverbetering*

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

#### Afspraken kwaliteitsverbetering

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

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

#### *Methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen*

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

#### Afspraken methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen

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

#### *Basisinspanning*

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

#### Afspraken basisinspanning

Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

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

Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in zoekgebied voor verstedelijking: Vaste afdracht per m<sup>2</sup>, te stellen op 1% van de uitgifteprijs;
- Infrastructuur: Maatwerk waarbij kwaliteitsverbetering integraal onderdeel is van de gebiedsontwikkeling;
- Overige (planmatige) ontwikkelingen zoals windturbines, reclamemasten, zendmasten voor telecommunicatie: Maatwerk aanpak.

#### *Maatregelen kwaliteitsverbetering landschap*

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

#### Fysieke maatregelen

Op basis van de regeling voor kwaliteitsverbetering landschap uit de Verordening ruimte is voorwaarde dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn, afschrijving economische boekwaarde en aanbrengen van functioneel groen op erf, vallen niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering landschap.

#### Richtlijn inbreng kosten kwaliteitsverbetering landschap:

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

#### *Ruimtelijk kwaliteitsbeleid*

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

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

#### Afspraak ruimtelijk kwaliteitsbeleid

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

#### *Verantwoording en monitoring*

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

#### Afspraken verantwoording en monitoring

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

#### **Categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie**

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

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 m<sup>3</sup>;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m<sup>3</sup>;
- vergroten aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij woning tot 100 m<sup>2</sup> in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1500 m<sup>2</sup>;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen of andere bestemming zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m<sup>2</sup>, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m<sup>2</sup> aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet-agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);

- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclaseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeigen producten) tot een maximum van 200 m2 binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

*Voor het overige behoren tot deze categorie:*

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

*Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.*

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

## **Categorie 2: landschappelijke inpassing**

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

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m2;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m2;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m2 voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

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

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

## **Categorie 3: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap**

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

- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m<sup>2</sup>), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m<sup>2</sup> bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een (agrarische) Bedrijfswoning boven 750 m<sup>3</sup>;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750 m<sup>3</sup>;
- vergroten aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

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

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

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

### **5.3 Defensie**

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

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

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

Dit initiatief voorziet echter niet in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit wijzigingsplan 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.

### **5.4 Milieueffectrapportage (M.e.r.)**

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

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

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

Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-



beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

## Hoofdstuk 6 Handhaving

### 6.1 Beleidskader

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

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

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

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

### 6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

### 6.3 *Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht*

De regels van dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

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

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

## **Hoofdstuk 7            Haalbaarheid**

### **7.1        Economische uitvoerbaarheid**

Het plan betreft het omschakelen van een bedrijfs- in burgerwoning. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om via de Grondexploitatiewet kosten die te maken hebben met grondexploitatie te verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden tot ontwikkeling brengen. Deze mogelijkheid spitst zich toe op bouwplannen. Wat onder bouwplannen verstaan wordt, staat in artikel 6.2.1 Bro. Onderhavig project betreft geen bouwplan zoals bedoeld in de Bro. Dit betekent dat de gemeente niet verplicht is tot het opstellen van een exploitatieplan. De gemeente verhaalt de kosten voor de planologische procedure echter wel bij de initiatiefnemer. Dit doet zij via een overeenkomst waarin zij ook andere locatie- en planspecifieke zaken regelt, zoals bijvoorbeeld planschade.

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

### **7.2        Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 13 december tot en met woensdag 23 januari 2019 ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze ingediend. De provincie heeft verder geen reactie meer gegeven.