

WIJZIGINGSPLAN

Wijziging 7 - Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020

Toelichting



Wijziging 7

Bestemmingsplan

Buitengebied Oss - 2022

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofstuk 1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofstuk 2.	Bestaande situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	7
Hoofstuk 3.	Toelichting op het plan	8
3.1.	Beoogde situatie	8
3.2.	Stedenbouwkundige karakteristiek	9
3.3.	Functionele karakteristiek	10
3.4	Groen en water	10
Hoofstuk 4.	Ruimtelijk beleidskader	12
4.1	Wettelijk kader	12
4.2	Rijksbeleid	14
4.3	Provinciaal beleid	14
4.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofstuk 5.	Omgevingsaspecten	26
5.1	Landschap	26
5.2	Natuur	27
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	32
5.4	Mobiliteit en parkeren	37
5.5	Water	38
5.6	Defensie	40
5.7	Milieuaspecten	40
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	55
Hoofstuk 6.	Toelichting op de regels	58
6.1	Algemeen	58
6.2	Regels	58
Hoofstuk 7.	Handhaving	59
7.1	Beleidskader	59
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	59
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	60
Hoofstuk 8.	Economische uitvoerbaarheid	61
Hoofstuk 9.	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
9.1	Omgevingsdialoog	62
9.2	Vooroverleg	62
9.3	Inspraak	63
9.4	Zienswijzen	63

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

Bijlage 1: Aan huis gebonden activiteiten

Bijlage 2: Aeries berekening

Bijlage 3: Watertoets

Bijlage 4: Isl3a berekeningen

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 7: Landschappelijke inpassing

Bijlage 8: Splitsing en verbouw boerderij Loonsestraat 7 Neerloon

TOELICHTING

Wijziging 7 bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020



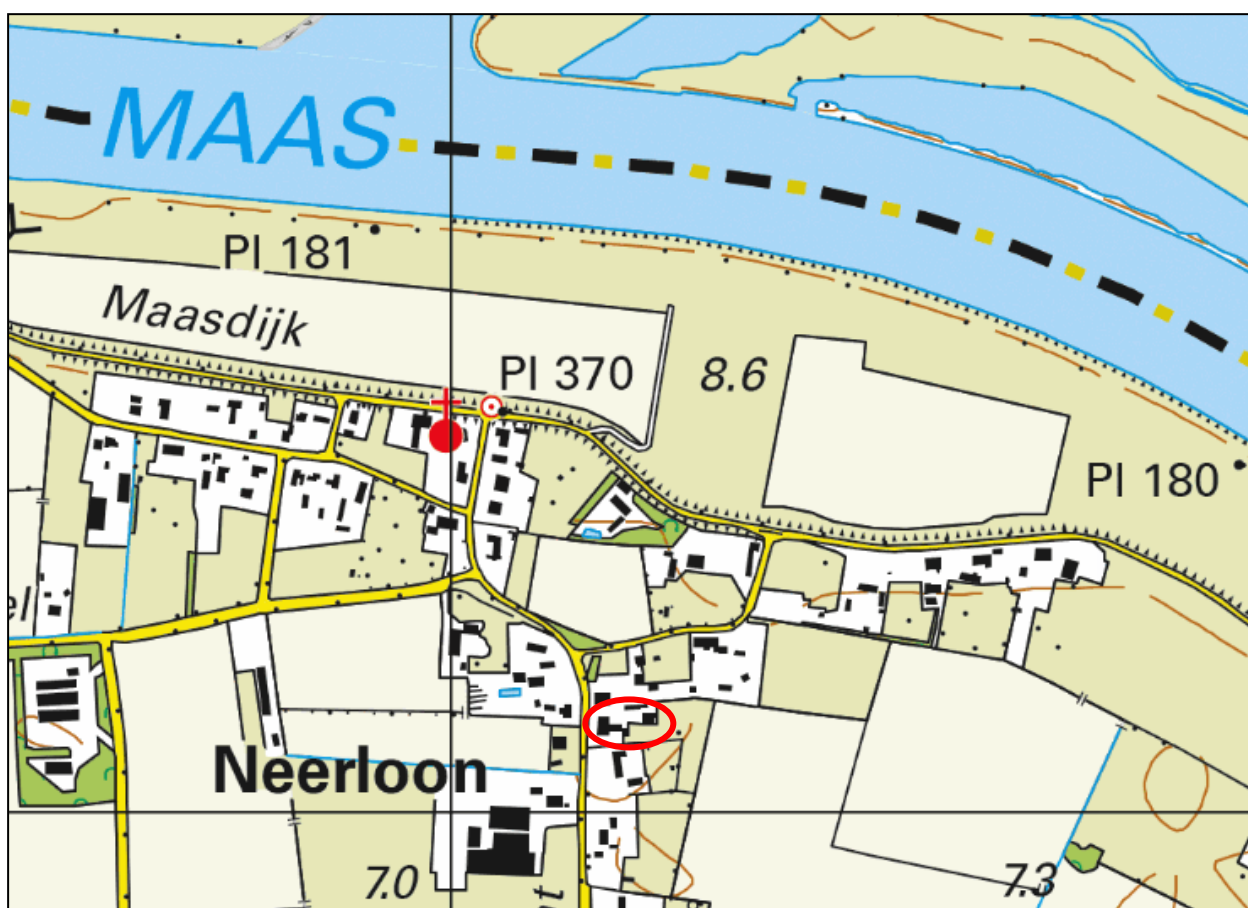
Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

Hoofstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten oosten van de kern Ravenstein, tegen de Maas aan, ligt het dorp Neerloon. In het zuiden van deze kern, aan de Loonsestraat 7, staat een monumentale woonboerderij. Deze woonboerderij is in 1906 gebouwd en wordt momenteel bewoond door de broers M. en F. van der Loop. De woonboerderij is echter flink verouderd en voldoet niet maar aan de huidige woonstandaard.

Om het pand te laten voldoen aan de tegenwoordige woonstandaard en huidige energie eisen, alsook om te voorkomen dat het pand verder in verval raakt is een grondige renovatie c.q. verbouwing van het pand noodzakelijk. De broers Van der Loop zijn dan ook voornemens om de sterk verouderde woonboerderij grondig op te knappen en de verouderde bijgebouwen (voormalige stallen en schuren) te slopen. De broers zijn niet alleen voornemens om de woning te renoveren maar willen de woning ook splitsen tot twee woningen. Met de verbouwing van de boerderij in twee woningen heeft elke broer een eigen woning. Daarmee kunnen de onderhoudskosten van de monumentale woning worden verdeeld over twee huishoudens.



Afbeelding 1. Ligging Loonsestraat 7

Om de splitsing van de woning juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een wijzigingsprocedure doorlopen worden. Deze toelichting is onderdeel van het wijzigingsplan dat bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Dit wijzigingsplan toont aan dat voldaan wordt aan de wijzigingsbevoegdheid en een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Neerloon, aan de Loonsestraat. Neerloon maakt onderdeel uit van de gemeente Oss en ligt in het oosten van deze gemeente, aan de Maas. De kern ligt op enige afstand van de kernen Ravenstein en Overlangel. Het dorp staat in directe verbinding met deze kernen middels de Maasdijk en Loonsestraat.

De locatie maakt onderdeel uit van het historische bebouwingslint van de Loonsestraat. Dit bebouwingslint bestaat voornamelijk uit woningen afgewisseld met (agrarische) bedrijvigheid. Het plangebied is gelegen aan de Loonsestraat 7 en staat kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie E en nummer 242 (ged.).



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving

De locatie grenst in het noorden aan de woning Loonsestraat 5 en in het zuiden aan de woning Loonsestraat 7a. In het westen grenst het plangebied aan de Loonsestraat, waaraan aan de overzijde van deze weg een ruïne van een vervallen schuur is gelegen, welke ooit behorende tot de woning Loonsestraat 7.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan Loonsestraat 7 – 2022 gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Tabel 1. bestemmingsplannen en herzieningen ter plaatse van het plangebied

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
<i>Buitengebied Oss – 2020</i>	16 april 2020
<i>Parapluplan Geitenhouderijen – 2019</i>	5 maart 2020
<i>Partiële herziening 1 buitengebied Oss - 2010</i>	31 oktober 2013
<i>Buitengebied Oss 2010</i>	21 januari 2010

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

Hoofstuk 2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Neerloon is ontstaan op een oeverwal van de Maas. Langs de eerste aaneengesloten dijk, die in de dertiende eeuw tot stand kwam, werden op ruime onderlinge afstand boerderijen gevestigd. Vanuit de nederzetting werd het achterliggend gebied van de komgronden ontgonnen.

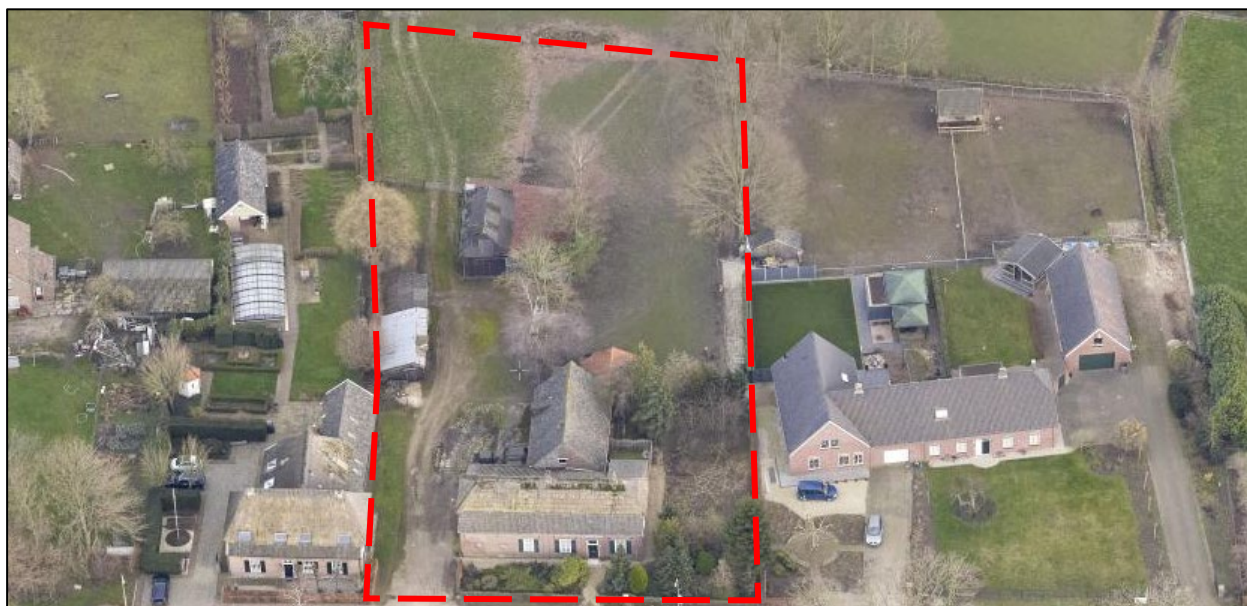
Het dorp heeft een langgerekte hoofdvorm evenwijdig aan de Maasdijk met een lagergelegen binnendijkse weg, de Staijstraat. Deze straat fungeerde als een soort achterontsluiting van de aan de Maasdijk gevestigde boerderijen. Bijzonder in de stedenbouwkundige structuur van de kern is de ringvorm, deze wordt gevormd door de wegen Graftstraat, Loonsestraat en Maasdijk en de grote, onbebouwde ruimten daarbinnen.

De Grafstraat, Loonsestraat en Maasdijk vormen historische bebouwingslinten waaraan de eerste bebouwing is gelegen. Aan de Loonsestraat 7 staat een monumentale woonboerderij. Deze woonboerderij is in 1906 gebouwd en kende van oorsprong een agrarische functie. Tot aan 1994 is de locatie in gebruik geweest als veehouderij. Daarna is de veehouderij beëindigd en is het zich uitsluitend gaan richten op akkerbouwactiviteiten.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Loonsestraat 7, op de overgang van bebouwde kom naar het buitengebied. De locatie is aan de westelijke zijde bebouwd met de feitelijke boerderij met daarachter twee kleine schuren. Dit gehele ensemble maakt onderdeel uit van de historische kern van Neerloon. De locatie is daarnaast bebouwd met diverse bijgebouwen.

In het erfgoedplan van 2005 van de gemeente Oss is de locatie Loonsestraat 7 aangeduid als Monumenten Inventarisatie Project (MIP) / beeldbepalend. In het bestemmingsplan “Buitengebied Oss – 2020” is deze locatie dan ook aangeduid als ‘cultuurhistorische waarden’. De locatie is in zijn geheel aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.



Afbeelding 3. Luchtfoto huidige situatie Loonsestraat 7

Hoofstuk 3. Toelichting op het plan

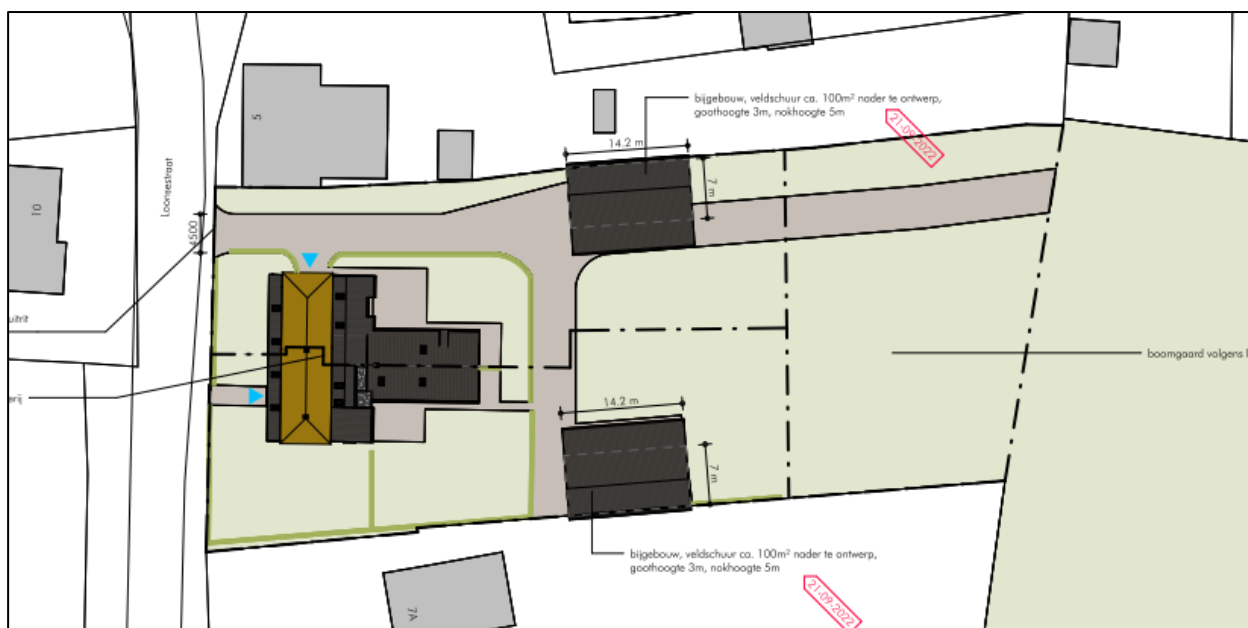
3.1. Beoogde situatie

De cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij is al generaties in het bezit van de familie Van der Loop. De broers M. en F. van der Loop zijn in deze woning grootgebracht en willen graag in de woning blijven wonen. Beide broers willen achter graag elk hun eigen gedeelte van het ouderlijk huis.

De woonboerderij is flink verouderd en voldoet niet meer aan de huidige (moderne) woonstandaard. Om het pand te laten voldoen aan de tegenwoordige woonstandaard en huidige energie eisen, alsook om te voorkomen dat het pand verder in verval raakt is een grondige verbouwing van het pand noodzakelijk.

De broers Van der Loop zijn dan ook voornemens om de woning volledig te restaureren. Het behoud en de versterking van de monumentale waarden van de boerderij vormen het uitgangspunt. Om te voorzien in de woonbehoefte van beide broers zal de woning daarbij tevens gesplitst worden tot twee woningen. Met de woningsplitsing kunnen daarnaast de kosten voor herstel- en aanpassingswerkzaamheden over twee huishoudens worden verdeeld.

Voor het initiatief is een presentatie van de splitsing en verbouwing van de boerderij opgesteld dat opgenomen is als bijlage 8 behorende bij dit wijzigingsplan. In de presentatie is aan de hand foto's aangetoond dat het gaat om een cultuurhistorische woonboerderij. In de presentatie is daarnaast middels tekeningen en schetsen aangegeven hoe de woningsplitsing eruit gaat zien en dat de monumentale waarden van de boerderij behouden blijven.

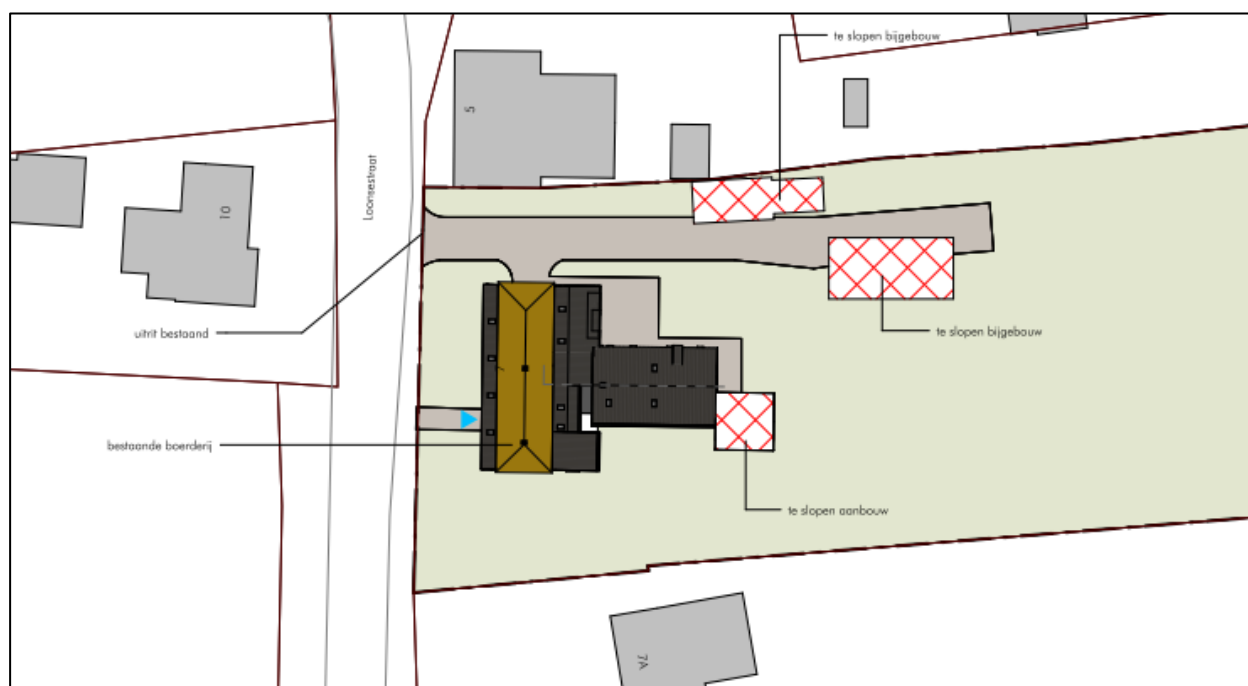


Afbeelding 4. Situatie tekening Loonsestraat 7

Met onderhavig initiatief wordt het monumentale pand gerenoveerd en gesplitst in twee woningen. Met de woningsplitsing is voornamelijk sprake van een in pandige verbouwing, ook zal er sprake zijn van enkele werkzaamheden aan de buitenzijde om de buitenzijde van het pand op te kunnen knappen. De karakteristieke uiterlijke kenmerken van het pand blijven daarbij behouden zoals in de huidige situatie c.q. worden opgeknapt en hersteld. Alle overige bouwwerken bij de woning zullen worden gesloopt.

Het bestaande pand heeft een aanzienlijke inhoud. Door deze aanzienlijke inhoud is het behoud van het pand op termijn problematisch. Met de splitsing van het pand in twee woningen wordt de kans op behoud op lange termijn gewaarborgd. Met de woningsplitsing wordt dan ook sloop van de karakteristieke woning voorkomen. De splitsing is dan ook mede gericht op het behoud van dit karakteristieke pand. Doordat het pand een grote inhoud heeft zullen ook de nieuwe woningen, die ontstaan met de splitsing, een grote inhoudsmaat hebben. De noordelijke woning (inclusief aanbouw) zal een inhoud krijgen van circa 810 m³ en de zuidelijke woning van circa 740 m³.

Initiatiefnemer is daarnaast voornemens om alle verouderde bijgebouwen te slopen. Ter compensatie van de sloop van de bijgebouwen worden in totaal twee nieuwe bijgebouwen opgericht. De bijgebouwen worden gerealiseerd in de vorm van veldschuren. De veldschuren sluiten aan bij het boerderij karakter van de locatie en zijn daarmee goed passend bij het boeren erf.



Afbeelding 5. Impressie beoogde situatie en te slopen bijgebouwen

3.2. Stedenbouwkundige karakteristiek

Het plangebied ligt op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Het buitengebied kenmerkt zich als kleinschalig en halfopen landschap. Het verkavelingspatroon is blokvormig en overwegend onregelmatig. De bebouwde kom van Neerloon kenmerkt zich door de kleinschaligheid en de openheid. Vanuit de bebouwde kom zijn diverse doorzichten naar het open rivierlandschap.

De bebouwde kom van Neerloon is ontstaan als lintbebouwing aan de wegen Grafstraat, Maasdijk en Loonsestraat. Dit betreffen dan ook alle drie historische bebouwingslinten waaraan diverse monumentale woonboerderijen zijn gelegen. Deze woonboerderijen zijn door de jaren heen allemaal opgeknapt zodat deze voldoen aan de huidige wensen en eisen wat betreft wooncomfort. Aan de Maasdijk zijn daarbij diverse woonboerderijen gesplitst in twee woningen.

Het voornemen bestaat om de monumentale woonboerderij aan de Loonsestraat 7 eveneens te renoveren waarmee deze weer voldoet aan de huidige woonstandaard. De woning wordt daarbij tevens inpandig verbouwd tot twee woningen. Met de renovatie c.q. verbouwing blijven de karakteristieke uiterlijke kenmerken van het pand behouden zoals in de huidige situatie c.q. deze worden opgeknapt en hersteld.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het renoveren van de monumentale woonboerderij passend. De andere woningen aan de Loonsestraat zijn de afgelopen jaren immers ook opgeknapt. De naastgelegen woonboerderij (Loonsestraat 7a – 9) is bij het opknappen van de woning eveneens gesplitst tot twee woningen. Ook de diverse woningen ten noordoosten van het plangebied zijn tijdens het renoveren gesplitst tot twee woningen. Het splitsen van deze woonboerderij is dan ook eveneens passend vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

3.3. Functionele karakteristiek

Het plangebied ligt aan de Loonsestraat in de kern Neerloon. Neerloon kent van oorsprong een agrarische functie maar door mechanisatie, schaalvergroting en strengere milieuregelgeving zijn echter veel agrarische bedrijven uit het dorp verdwenen. Door het verdwijnen van deze functie heeft de kern overwegend een woonkarakter gekregen waardoor thans de woonfunctie overheerst. Verspreid over de kern liggen nog enkele landbouwpercelen.

De Loonsestraat kenmerkt zich als een historisch bebouwingslint waaraan diverse karakteristieke woonboerderijen zijn gelegen. In deze straat overheerst thans eveneens de woonfunctie.

Met het initiatief wordt de bestaande woonboerderij aan de Loonsestraat 7 inpandig verbouwd tot twee woningen. Binnen het plangebied blijft dan ook gewoond worden, echter nu niet in één woning maar in twee woningen. De functionele karakteristiek is nog steeds wonen en daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals tuinen, verkeer, parkeren en groen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Bij het wonen is het (conform het beleid van de gemeente) mogelijk een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Dit sluit aan bij de functies in de omgeving van het plangebied.

3.4 Groen en water

De T-vormige hoeve zal worden gerenoveerd en daarbij worden gesplitst in twee grondgebonden levensloopbestendige woningen. De beide woningen die ontstaan door de splitsing worden landschappelijk ingepast.

De omgeving van de hoeve zal worden ingericht en benut als tuin. De woningen worden daarbij ontsloten via de huidige inrit en oprit die ten noorden van de hoeve is gelegen. Een deel van de erfverharding zal worden verwijderd, waardoor de inrit wordt versmald.

Ten oosten van de hoeve zal een oprit worden gerealiseerd voor de ontsluiting van het bijgebouw behorende bij woning 2. Het gebied ten oosten van de hoeve zal worden benut als huisweide. Daarnaast zal de ten oosten van de hoeve gelegen spichtige els worden gerooid ten behoeve van de aanleg van de oprit naar het bijgebouw van woning 2.



Afbeelding 6. Uitsnede landschappelijke inpassing Loonsestraat 7.

Hoofdstuk 4. Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

4.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"*

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

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

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

Doorwerking plangebied

Het plan 'Loonsestraat 7 Neerloon' maakt de splitsing van een monumentale boerderij in twee woningen mogelijk. Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471) blijkt dat de ontwikkeling van een drietal woningen nog geen stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling, waarbij feitelijk sprake is van één nieuwe woning, die ontstaat door de woningsplitsing, kan derhalve ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Het voorliggende plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en hoeft dus niet verantwoord te worden vanuit de huidige behoefte.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

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

Doorwerking plangebied

Gezien de kleinschaligheid van het initiatief, in relatie tot Rijksniveau, zijn geen nationale belangen uit de NOVI in het geding.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

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

De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdogaven gesteld:

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

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in het splitsen van een monumentale woonboerderij tot twee woningen. Het oprichten van één nieuwe woning (die ontstaat door de splitsing) past binnen de visie van Noord-Brabant omdat het, al is het maar op kleine schaal, bijdraagt aan de forse provinciale woningbouwopgave voor de komende jaren.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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

Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'landelijk gebied – gemengd landelijk gebied' heeft.

Daarom zijn de regels uit Afdeling 3.1 *Algemeen* en Afdeling 3.6 *Vitaal platteland* relevant.

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

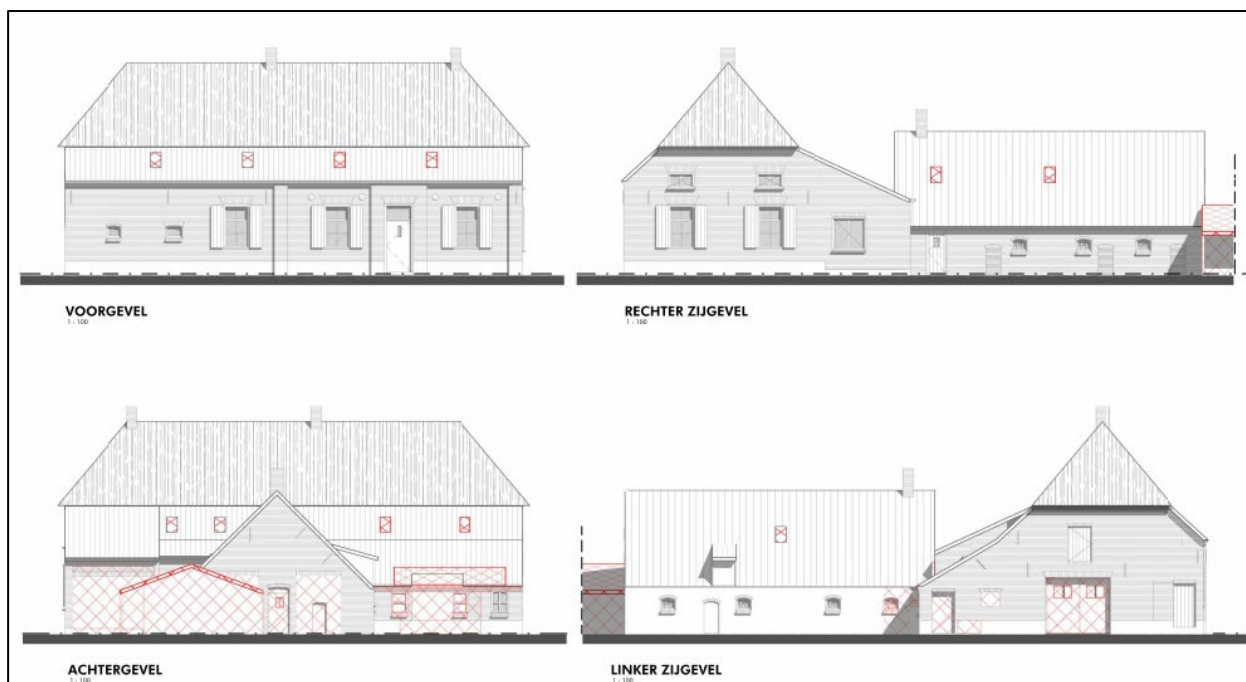
De woonboerderij is omstreeks 1907 opgericht en in maart 1936 is een vergunning aangevraagd en verleend voor het uitbreiden van de boerderij. De woning staat al geruime tijd en is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Mede hierdoor heeft de gemeente de woonboerderij aangewezen als bebouwing met een cultuurhistorische waarde. De woonboerderij is derhalve cultuurhistorisch waardevol. In het MIP is opgenomen dat de gevels zijn gemaakt van baksteen en zijn in een later stadium verhoogd en verbreed. Het dak bestaat uit een wolfsdak met golfplaten. De woning was in deze tijd al voorzien van een schuur onder het zadeldak.



Afbeelding 7 en 8. Foto's huidige staat woning

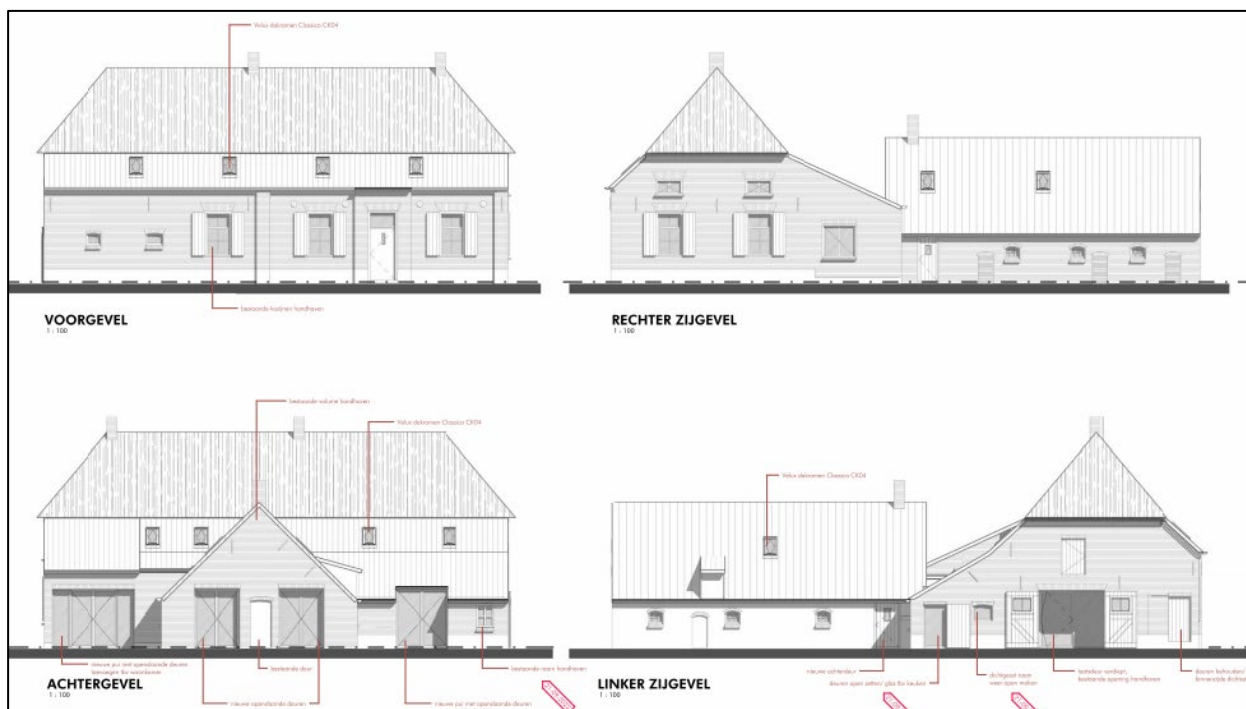
De woonboerderij is door de leeftijd en de uitstraling dan ook van cultuurhistorisch belang. De woonboerderij is momenteel sterk verouderd en voldoet niet meer aan de huidige woonstandaard. Hierom zijn de initiatiefnemers voornemens om de woonboerderij te renoveren. Met onderhavig initiatief wordt het monumentale pand dan ook gerenoveerd en gesplitst in twee woningen. Met de woningsplitsing is voornamelijk sprake van een inpandige verbouwing, ook zal er sprake zijn van enkele werkzaamheden aan de buitenzijde om de buitenzijde van het pand op te kunnen knappen.

De karakteristieke uiterlijke kenmerken van het pand blijven daarbij behouden zoals in de huidige situatie c.q. worden opgeknapt en hersteld. Het cultuurhistorisch waardevol pand blijft dan ook behouden. In het kader van het initiatief is een presentatie van de splitsing en verbouwing van de boerderij ¹ opgesteld. In de presentatie (zie bijlage 8) is aan de hand foto's aangetoond dat het gaat om een cultuurhistorische woonboerderij. In de presentatie is daarnaast middels tekeningen en schetsen aangegeven hoe de woningsplitsing eruit gaat zien en dat de monumentale waarden van de boerderij behouden blijven. Gesteld kan worden dat met het herstellen van de monumentale woonboerderij een kwaliteitsverbetering wordt geleverd waarmee de monumentale woonboerderij beter bewaard blijft voor het nageslacht.



Afbeelding 9. Gevels bestaand

¹ Kantoor Princen, Splitsing en verbouw boerderij Loonsestraat 7 Neerloon, 21 september 2022, projectnummer W-20-1243



Afbeelding 10. Gevels nieuw

De locatie is naast de woonboerderij bebouwd met diverse bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn in een later stadium (circa 1980) gerealiseerd. De bijgebouwen zijn in dat kader dan ook niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol of van historische waarde. De bijgebouwen verkeren in slechte c.q. verouderde staat (zie afbeelding 12 en 13). Initiatiefnemers zijn, gezien de slechte staat van de bijgebouwen, voornemens om deze te slopen. De bijgebouwen verkeren in slechte staat en geven de locatie een vervallen indruk. De sloop van de verouderde en slooprijpe bijgebouwen draagt in dat kader bij aan de kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving.



Afbeelding 11. en 12. Foto's huidige staat bijgebouwen

Voor het behoud van dit monumentale pand is het noodzakelijk om het pand te splitsen tot twee woningen zodat kosten voor herstel- en aanpassingswerkzaamheden over twee huishoudens kunnen worden verdeeld. Twee huishoudens beschikken over meer financiële middelen die het herstel van het pand wél mogelijk maakt. Door de splitsing kan de woonboerderij worden hersteld zonder dat dit afbreuk doet aan de historische uiterlijke kenmerken. Het herstellen c.q. renoveren en splitsen van de woning en het slopen van de verouderde bijgebouwen is derhalve passend binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

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. De gemeente beschrijft in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast geeft de gemeente 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.

Het gebied waarin het plangebied is gelegen wordt in de structuurvisie aangeduid als 'oeverwal'. De oeverwal is een hoger gelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijks op enige afstand van de rivier de Maas. De oeverwal heeft een kleinschalig en halfopen tot besloten karakter. Verdichting van bestaande bebouwingslinten met bebouwing is incidenteel mogelijk. Doorzichten tussen bebouwing dienen hierbij voldoende gehandhaafd te blijven.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de splitsing van een monumentale woonboerderij tot twee woningen. De doorzichten tussen de bebouwing blijft met het initiatief behouden. Derhalve past het initiatief binnen de Structuurvisie Buitengebied Oss.

4.4.2 Woonvisie Gemeente Oss 2020

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

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

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.

Doorwerking plangebied

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

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepaalt de gemeente het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemt de gemeente af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maakt de gemeente Oss op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën weegt de gemeente mee.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van mei 2017 en geeft een bandbreedte voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). We richten ons voor de komende 10 jaarsperiode op de opgave op basis van de hoge prognose. Dit is het kader waarbinnen de gemeente Oss woningbouw in een bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken². De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus, Oss als woongemeente versterken.

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

Verantwoording Wonen

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Neerloon. Neerloon valt in de PFM Wonen Oss onder het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied is opgenomen dat in alle kernen ruimte is voor kleinschalige toevoegingen, die een aanvulling vormen op de aanwezige woningvoorraad en aansluiten op de behoefte of herontwikkeling van bestaande bebouwing. Met onderhavig initiatief wordt een bestaande woonboerderij gesplitst tot twee woningen. Met het initiatief wordt aangesloten bij de woonwensen van de initiatiefnemers, die graag elk over een eigen woning willen beschikken in hun ouderlijk huis. Het initiatief is passend in de PFM Wonen Oss.

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan de Loonsestraat 7 vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2)

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

Het plan

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

De behoefte aan woningen

Conform de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Overleg Noordoost Brabant (RO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd. Variant 'Hoog' gaat uit van het inlopen van de huidige tekorten, in variant 'Laag' blijft deze verhouding constant.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017. Op basis daarvan heeft RO NOB regionale afspraken gemaakt in het regionaal perspectief wonen (geactualiseerd op 28 november 2019). Onder andere zijn afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen. Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden, onder andere om invulling te geven aan de opgave vanuit de transformatie van leegkomende gebouwen.

Voor de periode 2019 tot en met 2028 bedraagt de maximale programmering voor de gehele gemeente Oss ongeveer 4.400 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw.

In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit van de gemeente Oss.

Tabel 2. Behoefte woningen versus capaciteiten gemeente Oss 2019 t/m 2028

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss				
<i>periode</i>	prognose hoog 2019	prognose laag 2019	Totale Capaciteit*	Waarvan harde Capaciteit*
<i>2019 t/m 2023</i>	2.402	1.777	2.348	1.490
<i>2024 t/m 2028</i>	1.955	1.551	554	338
<i>Totaal</i>	4.357	3.287	2.902	1.728
<i>*PFM Oss, januari 2019</i>				

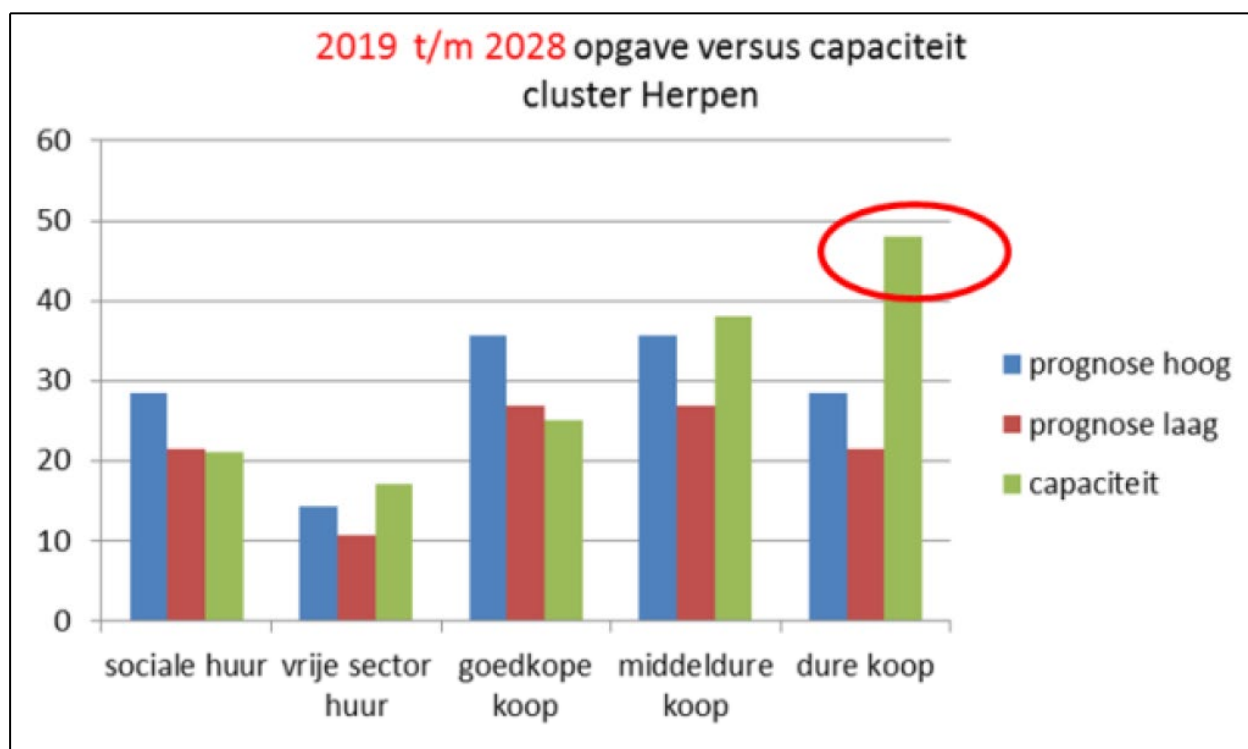
De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot en met 2028 bedraagt bijna 3.000 woningen (actualisatie 2019). Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van bijna rijp tot groen: van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën. Ook alle bekende mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen (inventarisatie januari 2019). Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van gebieden. Ook het onderhavige plan voor de woningbouw in Neerloon, met één woning is al opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit.

De harde plancapaciteit³ voor woningen in de gemeente Oss is per 1 januari 2019 ongeveer 1.730 woningen. Aanvullend is de harde capaciteit in de loop van 2019 met ongeveer 340 woningen vergroot in verschillende procedures⁴. Met de toevoeging van één woning in dit wijzigingsplan blijft het totaal van de aldus berekende harde capaciteit voor woningen voor de hele gemeente Oss tot 2029 binnen de kaders van de regionale afspraken voor nieuwbouw⁵.

De woningbehoefte in het dorpencluster Herpen

Het plangebied ligt in de kern Neerloon. De kern behoort samen met de kernen Herpen, Keent, Koolwijk en Overlangel tot het dorpencluster Herpen.

De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (systematiek PFM Wonen Oss, 2019). Onderstaande figuur geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het dorpencluster Herpen weer. De woning die ontstaat met de splitsing is al opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat de woning qua omvang past in de bandbreedte van de behoefte van het cluster Herpen.



Figuur 1. Opgave woningen in cluster Herpen

Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de behoefte.

Bij de doorrekening van de woningbehoefte is door Oss ook een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten (PFM Wonen Oss 2019). Hierbij is een onderscheid gemaakt naar woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. De indicatieve raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio (zie paragraaf 4.4.4).

³ Harde capaciteit: woningen opgenomen in onherroepelijke of vastgestelde bestemmingsplannen, of woningen waarvoor bouwvergunning is verleend

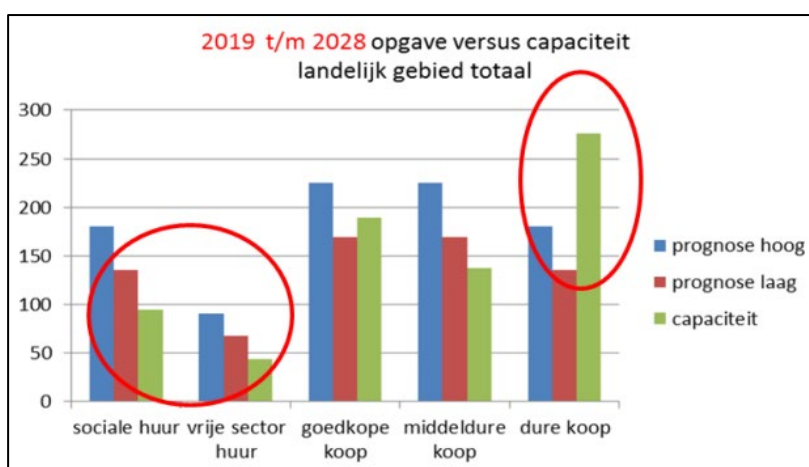
⁴ Het betreft bestemmingsplan Schaafdries, de Kolk, Ravenstein (37 woningen); omgevingsvergunning voor Klooster Verdijkstraat (ombouw klooster, max. 80 appartementen), ontwerp bestemmingsplan Oijense Zij-Noord (220 woningen);

⁵ totale harde capaciteit woningbouw: 1.730 plus 355 woningen = ca. 2.085 woningen; maximale programmering volgens regionale afspraken: 4.357 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw

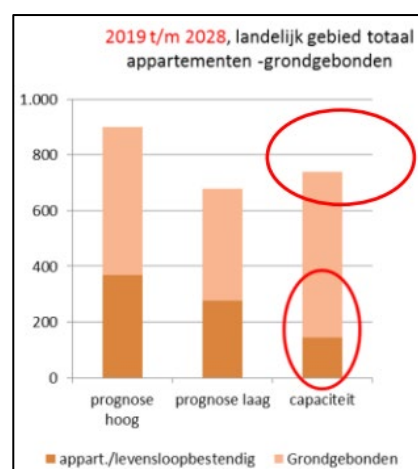
Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.).

Zoals in veel dorpen bestaat de woningvoorraad ook in Neerloon vooral uit vrijstaande en halfvrijstaande grondgebonden koopwoningen. Voor de komende periode wordt een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunding. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemende behoefte aan appartementen of levensloopbestendige woningen. Ook is er sprake van een blijvende behoefte aan goedkopere woningen, zowel koop als huur. Dit is onder andere het gevolg van veranderde regels voor financiering, de beperking van de toegang tot de sociale sector, extramuralisering en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het landelijke cluster weergegeven. Het programma voor de Loonsestraat 7, met één nieuwe grondgebonden woning, is al opgenomen in de capaciteiten.



Figuur 2 Woningopgave versus capaciteit in het landelijk gebied



Figuur 3. appartementen en grondgebonden woningen in landelijk gebied

Het onderhavige plan betreft het toevoegen van één woning in de kern Neerloon. In Oss is een tekort aan (kleine) grondgebonden koopwoningen. De focus in de gemeente Oss ligt dan ook niet alleen op appartementen en levensloopbestendige woningen maar ook op grondgebonden koopwoningen. Met dit plan wordt voorzien in de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in de kern Neerloon.

De conclusie is dan ook dat de beoogde woning aan de Loonsestraat aansluit bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in Neerloon. En daarmee voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en aansluit bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

4.4.4 Welstandsbeleid

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

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

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

- Bebouwing binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- Monumenten en de panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument);
- Bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.
- In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

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

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

4.4.5 *Beleid aan huis gebonden activiteiten*

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

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

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

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

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

Hoofstuk 5. Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 *Nota Landschapsbeleid*

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

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

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

Het gebied waarin het plangebied is gelegen wordt aangeduid als 'Oeverwal'. Het karakter van de oeverwal is kleinschalig en halfopen tot besloten. Het verkavelingspatroon is blokvormig en overwegend regelmatig. De bebouwing is veelal geconcentreerd in de kernen en in bebouwingslinten. De bebouwing, beplantingselementen en het grondgebruik bepalen in dit gebied de maat van de ruimte.

Aan de Loonsestraat 7 staat een monumentale woonboerderij met daarachter twee kleine schuren en diverse bijgebouwen. De woonboerderij en enkele bijgebouwen zijn flink verouderd en daarbij voldoet de woonboerderij niet maar aan de huidige woonstandaard. Het voornemen bestaat dan ook om de woonboerderij te renoveren en inpandig te verbouwen en om de verouderde bijgebouwen te slopen. Met de sloop van de bijgebouwen vindt een kwaliteitsverbetering plaats door het slopen van deze oude en vervallen bijgebouwen. Daarnaast is met het renoveren van de monumentale woonboerderij eveneens sprake van een kwaliteitsverbetering.

5.1.2 *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit staat in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. In januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Dit regionale afsprakenkader is oorspronkelijk bedoeld als uitwerking van regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte. Het afsprakenkader geldt nog steeds.

Toepassingsbereik

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

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

Afspraken toepassingsbereik

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

Afspraken kwaliteitsverbetering

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in het splitsen van een bestaande woonboerderij tot twee woningen. In categorie 1 is opgenomen: *“vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing”*. De woonboerderij is door de gemeente Oss aangewezen als bebouwing met een cultuurhistorische waarde. Aangezien het hier om een categorie 1 ontwikkeling gaat is een inpassing of tegenprestatie niet benodigd.

5.2 Natuur

5.2.1 Wet natuurbescherming

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

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

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

5.2.2 Natuurtoets

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

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS 'gesneuveld' is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming. Hoewel er geen directe relatie lag en ligt tussen een bestemmingsplan en de PAS, is het sneuvelen van de PAS ook voor RO en bestemmingsplannen van belang, met name ook door de aandacht voor stikstof. Tot nu toe werd als ondergrens waaronder je geen Natuurvergunning nodig had (0,05 Mol/ha) ook in de RO vaak gebruikt om aan te tonen dat stikstof geen probleem was voor de voorgenomen planontwikkeling.

Flora en fauna

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

Om het voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen is een quickscan flora- en fauna⁶ uitgevoerd.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaats van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus. Naderonderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soort wordt dan ook niet nodig geacht.

Nader onderzoek naar boom bewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de te slopen en verbouwen bebouwingen) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

⁶ BLN advies, Quickscan flora en fauna, Loonsestraat 7, Neerloon, versie 21121.QFF, 31 mei 2021

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bebouwingen, bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrictlijnsoorten

Voor overige habitatrictlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Natuurinclusief bouwen

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels vleermuizen. Om deze reden wordt het aanbevolen om natuurinclusief te bouwen. Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn.

In en aan de bestaande bebouwing en bij de nieuwe bebouwing kunnen voorzieningen worden getroffen om natuurinclusief te bouwen. Een voorbeeld hiervan is enkele openingen in het dak maken aan de zijde met de minste menselijke interactie. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook vleesmuismvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst om verstoring van vleermuizen te voorkomen.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Rijntakken, ligt op 11 kilometer afstand van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 11 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermessing. Verzuring en vermessing zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermessing veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

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

Met onderhavig initiatief wordt één woning gesplitst tot twee woningen. De exacte effecten van de sloop-, bouw- en gebruiksfase op de Natura2000- gebieden is berekend middels AERIUS Calculator.

Sloopfase

Om de hoeveelheid stikstofdepositie op de aangewezen habitattypen en leefgebieden van aangewezen soorten (de instandhoudingsdoelen) te berekenen, wordt gebruik gemaakt van AERIUS Calculator. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden aan de Loonsestraat 7 enkele bijgebouwen gesloopt.

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

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de sloop van de bebouwing (tabel 3).

Tabel 3. Te gebruiken mobiele werktuigen voor de sloop van de stallen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Draaiuren	Totale emissie
<i>Graafmachine</i>	v.a. 2011	Diesel	200	69	120	24,0
<i>Laadschop</i>	v.a. 2011	Diesel	200	55	40	8,0
<i>Bulldozer</i>	v.a. 2011	Diesel	200	55	40	8,0

Ten tijde van de sloopfase vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Daarnaast kunnen ook nog overige bezoekers naar de locatie komen. Er is uitgegaan van 10 bedrijfsbusjes per etmaal, dit betreft middelzwaar verkeer.

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 10 vrachtwagens aanwezig zijn.

Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator aan dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief tijdens de sloopfase (zie bijlage 2).

Verbouwfase

Het voornemen bestaat om de woning Loonsestraat 7 te Neerloon in pandig te verbouwen tot twee woningen. Bij de realisatie van de woningen en de inrichting van het perceel wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof, deze emissie is berekend.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de aanpak van de openbare ruimte en de realisatie van woningen (tabel 4).

Tabel 4. Mobiele werktuigen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Draaiuren	Totale emissie
<i>Betonpomp</i>	va. 2014	Diesel	200	50	8	0,8
<i>Mobiele hijskraan</i>	va. 2015	Diesel	100	50	8	0,4
<i>Graafmachine</i>	va. 2015	Diesel	100	60	10	0,5
<i>Graafmachine</i>	va. 2014	Diesel	200	60	10	1,0
<i>Laadschop</i>	va. 2015	Diesel	100	60	10	0,5

Laadschop	va. 2014	Diesel	200	60	10	1,1
Asfaltreesmachine	va. 2014	Diesel	150	60	2	0,2
Asfaltwerkinstallatie	va. 2015	Diesel	60	55	2	0,1
Wals	va. 2013	Diesel	50	40	3	0,3
Trilplaat	va. 2008	Benzine	10	40	10	0,2
Totaal						5,1

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

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 10 vrachtwagens aanwezig zijn.

Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator aan dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief tijdens de verbouwing (zie bijlage 2).

Gebruiksfase

Huidige situatie

Volgens AERIUS Calculator leidt de realisatie van een vrijstaande woning tot een emissie van NO_x van 3,0 kg/jaar.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de functie 'koop, huis, vrijstaand' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied'. Op basis van de kencijfers genereert de vrijstaande woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert de woning dagelijks 8,6 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 4,3 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat de emissie NO_x van het verkeer 0,1 kg/jaar bedraagt.

Nieuwe situatie

Volgens AERIUS Calculator leidt de realisatie van twee halfvrijstaande woningen tot een emissie NO_x van 4,3 kg/jaar.

Het initiatief voor het splitsen van de vrijstaande woning tot twee halfvrijstaande woningen heeft een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de functie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied'. Op basis van de kencijfers genereert één halfvrijstaande woning per etmaal minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereren de twee woningen dagelijks samen 16,4 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,2 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x 0,2 kg/jaar bedraagt.

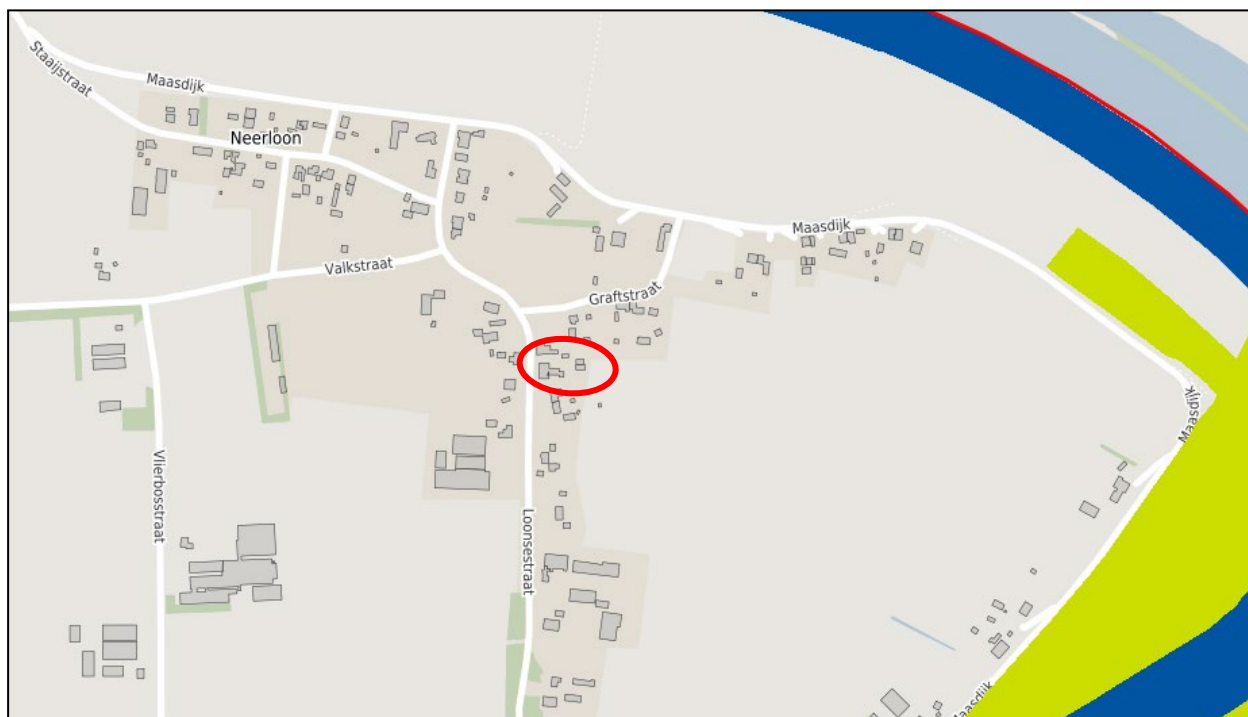
Met onderhavig initiatief is sprake van een toename van 1,4 kg NO_x. De nieuwe situatie is uitgezet tegenover de huidige situatie.

Conclusie

Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator aan dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden (zie bijlage 2). Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Natuurnetwerk Nederland

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



Afbeelding 13. Uitsnede kaart Natuurbeheerplan met daarop weergegeven het NNB

In de omgeving van het plangebied zijn diverse onderdelen van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) gelegen. Het dichtbij zijnde onderdeel is gelegen op circa 480 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, dus ook niet van het Natuurnetwerk Nederland.

Daar de nieuwe woning, die ontstaat met een woningsplitsing, niet wordt opgericht in of nabij het NNN vormt het initiatief derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

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

Het gaat om:

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

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

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

5.3.2 Archeologiebeleid

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

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

Tabel 5. Archeologische verwachtingswaarde en de vrijstellingsgrenzen

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i>	0 m ² / 30 cm -Mv
<i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	
<i>Beschermd stadsgezichten</i>	35 m ² / 30 cm -Mv
<i>Historische stads-/dorpskern</i>	50 m ² / 30 cm -Mv
<i>Hoge verwachtingswaarde</i>	100 m ² / 30 cm -Mv
<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i>	1000 m ² / 30 cm -Mv
<i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	5 hectare / 30 cm -Mv
<i>Reeds onderzocht</i>	Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.
<i>Verstoord</i>	Geen onderzoeksplicht

Volgens de archeologische beleidskaart is een deel het plangebied (westelijk deel) gelegen in een historisch stad-/dorpskern. Vanuit het archeologiebeleid geldt hier een archeologische onderzoekspllicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 50 m². Het oostelijk deel van het plangebied is volgens de beleidskaart verstoord. Hier geldt geen onderzoeksverplichting.

5.3.3 Archeologietoets

Toetsing van de plannen

Gezien de korte doorlooptijd van deze bestemmingsplanprocedure, zijn de plannen zoals omschreven in deze ruimtelijke onderbouwing nog niet getoetst op een archeologische onderzoeksverplichting. Deze toetsing zal bij de vergunningsprocedure plaatsvinden. Op dat moment kan blijken dat er nog een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, of dat de vergunning kan worden verleend zonder nader archeologisch onderzoek. Ook zal op dat moment worden bepaald of aan de vergunning archeologische voorwaarden worden gekoppeld.

Bestemmingsplanregels

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

Om het archeologisch traject te borgen is aan het westelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische kern' toegekend. Voor het gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de

bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

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

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

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

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

De locatie is in het vigerende bestemmingsplan in zijn geheel aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Dit is toegekend aan een bouwwerk of een gebied die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Het is van belang om behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen te behouden. Het initiatief voor het renoveren van de monumentale woonboerderij en het tegelijkertijd splitsen past derhalve binnen het vigerende bestemmingsplan.

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

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is onderhavige locatie gelegen in de regio Maaskant. Deze regio maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zandige oeverwallen en donken en lager gelegen open komgronden. Een gedeelte van regio Maaskant is onderdeel van het cultuurhistorisch landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat. Zo ook onderhavig plangebied. De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

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

- Vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving.

Onderhavige ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied niet aan. Cultuurhistorie vormt daardoor geen belemmering.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

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

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Het splitsen van de woning heeft een effect op het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie. In de huidige situatie is slechts sprake van één woning. Na de woningsplitsing zijn binnen het plangebied twee woningen aanwezig, hierdoor verandert het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie.

Voor het bepalen van de nieuwe verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de functie 'Koop, huis, twee-onder-een-kap' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied'. Op basis van de kencijfers genereert één woning per etmaal minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereren de woningen dagelijks 16,4 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,2 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen).

Het plangebied is ontsloten aan de Loonsestraat. De Loonsestraat betreft een verbindingsweg tussen de kernen Neerloon en Overlangel. Gezien het profiel van de weg zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen wat door één extra woning wordt gegenereerd goed kunnen verwerken.

Verkeer: ontsluitingswegen

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats middels de bestaande (onverharde) inrit die aan de noordelijke zijde is gelegen. De inrit is direct gelegen aan de Loonsestraat en loopt door tot aan de achterzijde van het plangebied. De twee woningen die ontstaan door de splitsing zullen beide ontsloten worden middels deze inrit.

Het aantal verkeersbewegingen neemt toe met 7,8 verkeersbewegingen (nieuwe situatie – oude situatie (16,4 – 8,6)). Deze toename is op een weg als de Loonsestraat, een erftoegangsweg type II welke geschikt is voor een intensiteit tot 4000 mvt/ etmaal, verwaarloosbaar. De ontsluiting voldoet aan de normen van het Mobiliteitsplan 2020.

Het aspect verkeer is geen beperkende factor voor de ontwikkeling.

5.4.2 Parkeren

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

Met het initiatief wordt de monumentale woonboerderij gesplitst tot twee woningen. Voor halfvrijstaande woningen geldt een parkeereis van 2,2 parkeerplaatsen per woning. In totaal dienen 4,4 parkeerplaatsen te worden opgericht. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan deze parkeereis te voldoen.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

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

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

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

Keur

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

Legger

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 1. Hergebruik
 2. Infiltratie/bergen
 3. Afvoer

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
 1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

De digitale watertoets is ingevuld op www.dewatertoets.nl (zie bijlage 3). Het waterschap bekijkt aan de hand van de aangeleverde gegevens of in het plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied. De watertoets doorloopt de waterhuishoudkundige doelstellingen en levert mogelijk aandachtspunten en knelpunten op.

Het waterschap heeft in de watertoets het volgende aangegeven. *Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat het planvoornemen een functiewijziging betreft, de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Het waterschap verwacht daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zullen hebben.*

Hemelwater

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

In dit geval wordt een monumentale woonboerderij gesplitst tot twee woningen. Verharding in de vorm van een hoofdgebouw neemt met dit initiatief niet toe. Bij de woonboerderij wordt een nieuwe aanbouw van 85 m² gerealiseerd en daarnaast worden twee nieuwe bijgebouwen van 100 m² opgericht. De woning heeft een oppervlakte van 260 m² en in totaal wordt 285 m² aan nieuwe verharding gerealiseerd.

Conform het beleid van waterschap Aa en Maas moet de toename van verhard oppervlak (m²) gecompenseerd worden door middel van de volgende formule:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

De toename van verhard oppervlak moet vermenigvuldigd worden met de vastgestelde waterschijf van 60 mm (0,06 m), hieruit volgt de maximale compensatie in kubieke meters (m³). Op bepaalde locaties is er minder compensatie nodig door een combinatie van locatie specifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. Dit wordt uitgedrukt in een gevoeligheidsfactor.

Het plangebied is op basis van de kaart 'gevoeligheidsfactor' behorende bij de keur van waterschap Aa en Maas gelegen in zone 1. Bij zone 1 dient volledige compensatie plaats te vinden en dient gerekend te worden met de gevoeligheidsfactor 1.

In de beoogde situatie is sprake van een verhard oppervlakte van 545 m². Uitgaande van dit verhard oppervlakte zal de capaciteit van de infiltratievoorziening $545 \times 1 \times 0,06 = 32,7 \text{ m}^3$ dienen te bedragen.

Het hemelwater afkomstig van de daken zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd doormiddel van een wadi of kratten. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor splitsing van de woning dienen de initiatiefnemers aan te tonen dat de infiltratievoorziening van voldoende omvang is.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Voor de nieuwe woning die ontstaat met de splitsing dient een nieuwe aansluiting op de drukriolering van de Loonsestraat te worden aangelegd. Het rioleringsstelsel is voldoende van omvang om van slechts één woning en de daarmee gepaard gaande geringe toename aan afvalwater te kunnen verwerken.

5.6 Defensie

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

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

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

Dit wijzigingsplan voorziet echter nergens 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.

5.7 Milieuaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

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

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabel 6. Milieubelastende bedrijven in de omgeving

Bedrijf	Adres	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
Paardenhouderij	Loonsestraat 14	▪ Geur	50 meter	40 meter
		▪ Stof	30 meter	
		▪ Geluid	30 meter	
		▪ Gevaar	0 meter	
Melkveehouderij	Loonsestraat 15	▪ Geur	100 meter	210 meter
		▪ Stof	30 meter	
		▪ Geluid	30 meter	
		▪ Gevaar	0 meter	
Varkenshouderij	Vlierbosstraat 9	▪ Geur	200 meter	250 meter
		▪ Stof	30 meter	
		▪ Geluid	50 meter	
		▪ Gevaar	0 meter	

<i>Sint Victor Kerk</i>	Loonsestraat 2	▪ Geur	0 meter	280 meter
		▪ Stof	0 meter	
		▪ Geluid	30 meter	
		▪ Gevaar	0 meter	
<i>Akkerbouwbedrijf</i>	Valkstraat 1	▪ Geur	10 meter	300 meter
		▪ Stof	10 meter	
		▪ Geluid	30 meter	
		▪ Gevaar	10 meter	

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die het plangebied overlapt, namelijk die van de paardenhouderij op de Loonsestraat 14. Aan de richtafstanden wordt voor het aspect geur niet voldaan. Voor het aspect geur geldt echter de bijzondere regeling in het kader van de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv), in paragraaf 5.7.4 wordt hier verder op in gegaan.

Andere omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning.

5.7.2 Bodem

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

Aangezien in dit geval reeds een woonbestemming aanwezig is en daarmee de gevoeligheid van de bodemfunctie in de nieuwe situatie gelijk blijft, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk voor het splitsen van de monumentale boerderij in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een

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

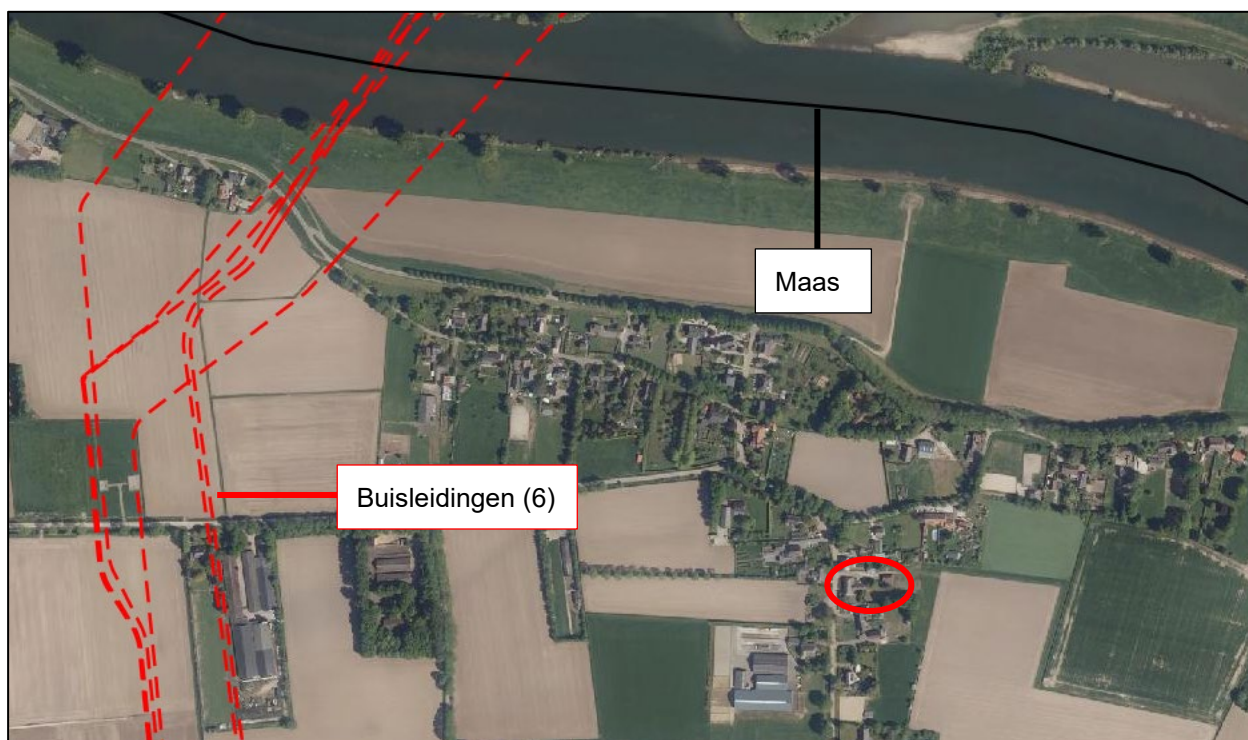
Gemeentelijk kader

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

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

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van deze risicokaart bevinden zich in de wijdere omgeving van het plangebied enkele ondergrondse buisleidingen waar gevaarlijke stoffen door worden vervoerd en is het vaarwegtraject van de maas gelegen.



Afbeelding 14. Uitsnede risicokaart Noord-Brabant met plangebied rood omcirkeld

Vervoer per buisleiding

Ten westen van het plangebied zijn zes buisleidingen gelegen. De buisleidingen zijn in beheer van Gasunie Transport Services en betreffen allen aardgasleidingen.

Tabel 7. Leidingen omgeving plangebied

Id. Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand tot plangebied
A-533	48	66,2	730 meter
A-524	48	66,2	737 meter
A-505	36	66,2	820 meter
A-507	42	66,2	828 meter
A-664	48	79,9	835 meter
A-674	48	79,9	837 meter

In paragraaf 4.1.3 van de beleidsvisie externe veiligheid Oss wordt ingegaan op vervoer per buisleiding. In deze paragraaf is opgenomen dat:

- Nabij bebouwingsconcentraties geen sprake is van relevante plaatsgebonden risicocontouren;
- In het buitengebied plaatselijk omvangrijke plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn;
- Invloedsgebieden tot circa 600 meter van de transportleidingen gelden.

Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie waarmee dan ook geen sprake is van relevante plaatsgebonden risicocontouren. In de beleidsvisie is opgenomen dat het invloedsgebied reikt tot circa 600 meter vanaf de transportleidingen. Als een (beperkt) kwetsbaar object wordt opgericht binnen het invloedsgebied dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op 730 meter afstand, derhalve is geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing.

Gesteld wordt dat het plangebied niet ligt binnen het plaatsgebonden risicogebied en het invloedsgebied van de buisleidingen. De buisleidingen vormen daarmee geen belemmering voor de woningsplitsing.

Vervoer over het water

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van 540 meter, ligt de Maas. De Maas betreft een binnenvaartroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per water is in het kader van het Basisnet een risicoplaafond vastgesteld.

Tabel 8. Risicoafstanden van de omliggende vaarwegen

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

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

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

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

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

Verantwoording groepsrisico

Ontwikkeling groepsrisico

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

- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling van toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico;
- De kans op overleiden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein (vele malen kleiner dan één op één miljoen).

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

- Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.
- Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.
- Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

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

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

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

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

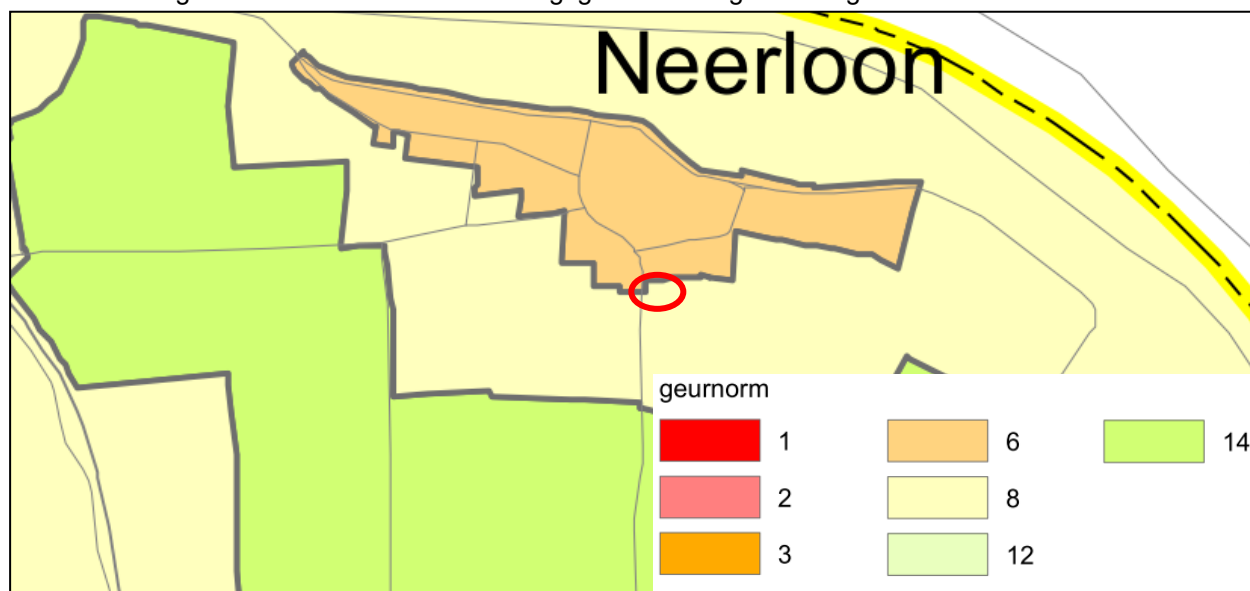
- De burger beschermen tegen geurhinder;
- De veehouderijen niet onnodig beperken;
- Ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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

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

Voorgrondbelasting

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



Afbeelding 15. Uitsnede Geurnormenkaart gemeente Oss

De nieuwe woning zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving (1 kilometer van het plangebied) is sprake van de volgende locaties waar een vergunning verleend is voor het houden van dieren:

Tabel 9. Veehouderijen omgeving van het plangebied

	Type veehouderij	Locatie	Vergunde geuremissie	Afstand tot plangebied
1.	Paardenhouderij	Loonsestraat 14	-	40 meter
2.	Melkveehouderij / vleesveehouderij	Loonsestraat 15	2.136	210 meter
3.	Varkenshouderij	Vlierbosstraat 9	62.126,3	250 meter
4.	Melkveehouderij/ vleesveehouderij	Maasdijk 11	1.225,8	510 meter
5.	Melkveehouderij	Vlierbosstraat 12	421,2	550 meter
6.	Varkenshouderij	Kalfsheuvel 9*	64.638	660 meter

* Gegevens zijn afkomstig van ontwerp omgevingsvergunning

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

Op basis van het geurbeleid van de gemeente Oss is de locatie gelegen in het buitengebied. De afstand tussen het plangebied en de veehouderijen aan de Loonsestraat 14 en Vlierbosstraat 12 dient derhalve 50 meter te bedragen. Aan deze afstandsnorm wordt voor de paardenhouderij aan de Loonsestraat 14 niet voldaan. In het geurbeleid van de gemeente Oss is opgenomen dat de afstand tussen een veehouderij met een geringe omvang (minder dan 200 dieren) mag worden gehalveerd tot 50 meter binnen de bebouwde kom en 25 meter buiten de bebouwde kom.

De paardenhouderij aan de Loonsestraat 14 heeft een geringe omvang aangezien op de locatie in totaal 123 paarden gehouden. De afstand kan dan ook worden gehalveerd van 50 meter naar 25 meter. De afstand tussen deze veehouderij en het plangebied bedraagt 40 meter aan de afstandseis van 25 meter wordt derhalve voldaan.

Voor de intensieve veehouderijen Loonsestraat 15, Vlierbosstraat 9, Maasdijk 11 en Kalfsheuvel 9 dient de daadwerkelijke geurbelasting op het plangebied berekend te worden. Het effect van de vergunde geuremissie van deze veehouderijen op het plangebied is door middel van het programma V-stacks Vergunning berekend (worst-case benadering waarbij de vergunde geuremissie op de meest nabij het plangebied gelegen hoek van het bouwvlak wordt geëmitteerd).

In navolgende tabel is de voorgrondbelasting, afkomstig van deze bedrijven, op de hoekpunten van de het plangebied weergegeven.

Tabel 10. Voorgrondbelasting van intensieve veehouderijen op het plangebied

Hoek	X-coördinaat	Y-coördinaat	Loonsestraat 15	Vlierbosstraat 9	Maasdijk 11	Kalfsheuvel 9
1	175138	422106	0,4	4,8	0,0	3,0
2	175137	422063	0,5	5,1	0,0	3,0
3	175230	422072	0,5	3,9	0,1	2,5
4	175236	422113	0,4	3,8	0,1	2,5

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 5,1 OU/m³. Op basis van de gemeentelijke geurverordening is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 8,0 OU/m³. Dit betekent dat binnen het plangebied wordt voldaan aan de geurnorm. Gesteld kan worden dat de omliggende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat van het plangebied wat betreft voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

Op de kaart vergunde geurbelasting 2015 behorende bij de gemeentelijke geurverordening Oss 2017 wordt de indicatieve achtergrondbelasting in de kern Neerloon beoordeeld als goed. Voor de achtergrondbelasting gelden geen vastgestelde wettelijke normen. Uit de gemeentelijke geurverordening blijkt echter dat bij de beoordeling 'goed' sprake is van een goed woon- en leefklimaat zonder dat er overlast is van geurhinder van veehouderijen.



Afbeelding 16. Uitsnede kaart cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) van de gemeente Oss

5.7.5 Geur: industrieel

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

5.7.6 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Heersende luchtkwaliteit

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

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt in het plangebied de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $9,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $12,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

Effect omliggende agrarische bedrijven

Indien een inrichting PM_{10} en/of NO_2 emitteert, is het noodzakelijk dat de bijdrage van deze inrichting aan de achtergrondniveaus inzichtelijk wordt gemaakt om aan te tonen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de directe omgeving van het plangebied liggen twee agrarische bedrijven die van invloed zijn op de luchtkwaliteit:

1. Loonsestraat 15 (rundveehouderij)
2. Vlierbosstraat 9 (varkenshouderij)

Het programma ISL3a (bijlage 4) berekent de gemiddelde jaarconcentratie aan fijnstof (PM_{10}) van de omliggende agrarische bedrijven op de betreffende woningen. Deze waarden zijn inclusief een zeezoutcorrectie, welke voor deze omgeving is gesteld op $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en 2 overschrijdingsdagen. De concentratie zoals deze uit de ISL3a berekening komen moet zodoende aangepast worden middels het aftrekken van deze zeezoutcorrectie ($1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en 2 dagen). De fijnstof norm is maximaal $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ exclusief zeezout, en het aantal overschrijdingsdagen op jaarbasis betreft maximaal 35 dagen.

De belasting op de woningen komt uit op maximaal $17,72 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt derhalve voldaan aan de norm. Het aantal overschrijdingsdagen ter plaatse van de woningen komt uit op 6,2 dagen exclusief zeezoutcorrectie, 4,2 dagen inclusief zeezoutcorrectie. Ook aan deze norm wordt voldaan.

In de woningen is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van fijn stof.

Effect op luchtkwaliteit

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

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

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

5.7.7 Straling

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

Doorwerking plangebied

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

Straling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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

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

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

Wegverkeerslawaa

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

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie tabel 11), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt.

Tabel 11. Geluidzone in meters van wegen in stedelijk of buitenstedelijk gebied

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

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

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

De nieuwe woning die ontstaat met de woningsplitsing wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Neerloon aan de Loonsestraat. In de bebouwde kom geldt voor deze weg een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ter hoogte van de woning Loonsestraat 9 bedraagt de maximumsnelheid van deze weg 60 km/uur. De woning is hiermee gelegen binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarom een akoestisch onderzoek verricht te worden bij de woningsplitsing.

Om de geluidbelasting op de gevels van de woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁷ (zie separate bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de nieuw beoogde woonfunctie geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen. En dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd is.

5.7.9 Gezondheid

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

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek.

⁷ Akoestisch onderzoek Loonsestraat 7 Neerloon, 28 mei 2021, kenmerk: 21253910N

Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

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

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

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

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

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

- a. het informeren van de aanvragers over het risico
- b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
- c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

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

1. Edotoxine (varkens- / pluimveehouderijen)

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

- De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Vlierbosstraat 9 in Neerloon. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 259 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 102 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 250 meter.

- De dichtstbijzijnde pluimveehouderij (vleeskuikens) is gelegen aan de Kerkweg 1 in Schaijk. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 4.013 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 384 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 4,3 km.

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

2. Emissies

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

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

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

3a. Wettelijke uitgangspunten

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

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

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten

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

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

4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

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

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

5. Veehouderijen

5a. Geitenbedrijven

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

Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen.

5b. Pluimveebedrijven

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

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

5c. Overige veehouderijen

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

Binnen 250 meter van de bebouwde kom is een paardenhouderij gelegen. Uit paragraaf 5.1.1 blijkt echter dat deze paardenhouderij geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Een aanvullend risicobeoordeling is derhalve niet benodigd.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking

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

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

7. Ongerustheid bij omwonenden

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

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

5.7.10 Spuitzones

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

In de omgeving van het plangebied wordt geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Het huidige gebruik van agrarische gronden rondom het plangebied betreft akkerbouw. Binnen 50 meter van het perceel vindt er derhalve geen gebruik plaats van gewasbeschermingsmiddelen.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

Kenmerken van het project

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

Plaats van het project

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

Kenmerken van het potentiële effect

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

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Tabel 3. Uitwerking kenmerken van het project

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

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

Plaats van het project

Tabel 4. Uitwerking plaats van het project

Criteria	Toets
<i>Bestaand grondgebruik</i>	Wonen
<i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	N.v.t.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:</i>	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
▪ gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) ▪ gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	
<i>Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</i>	Nee
<i>Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</i>	Nee

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

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

Tabel 5. Uitwerking gevoelig gebied

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

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

Conclusie milieueffectrapportage

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

Hoofdstuk 6. Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

Het 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.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het wijzigingsplan 'Loonsestraat 7 Neerloon' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit drie hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de algemene regels (artikelen 3) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 4 en 5)

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Verhouding van het wijzigingsplan tot het bestemmingsplan "Buitengebied Oss – 2020"

Dit artikel geeft de verhouding aan van onderhavig wijzigingsplan tot het bestemmingsplan voor het buitengebied van Oss.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

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

Artikel 3: Anti-dubbeltelregel

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

Artikel 4: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 5: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het wijzigingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7. Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- Het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- Nakoming van afspraken en naleving van regels.

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

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit 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 bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

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

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

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

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

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

Hoofstuk 8. Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

In mei 2021 hebben de initiatiefnemers diverse gesprekken gehouden met buurtbewoners over het splitsen van de monumentale woonboerderij en daarbij het wijziging van de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' naar de bestemming 'Wonen – Halfvrijstaand'.

Alle buurtbewoners gaven aan op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben tegen de woningsplitsing en de bestemmingswijziging en hebben begrip voor het initiatief.

9.2 Vooroverleg

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

Ter uitvoering daarvan zijn op 10 november 2021 provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Het plan is niet overlegd met de diensten van de Rijksoverheid, omdat het Rijk in 2012 heeft aangegeven dat vooroverleg alleen nog maar hoeft als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. In dit plan gaat het hier niet om en daarom is het niet voorgelegd aan het Rijk.

Het vooroverleg heeft het volgende opgeleverd.

9.2.1 Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft op 1 december 2021 aangegeven:

“Op basis van de verschillende onderdelen van het betreffende bestemmingsplan te hebben beoordeeld, is het volgende geconcludeerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is de waterparagraaf opgenomen. In deze waterparagraaf is beschreven dat de waterbergingsopgave middels de bestaande waterloop wordt opgevangen. Dit is niet mogelijk, omdat er dan sprake is van versnelde afvoer op het oppervlaktewatersysteem. Deze zaksloot staat namelijk direct in verbinding met de leggerwatergang van het waterschap.”

Om tegemoet te komen aan de opmerking van het waterschap is ervoor gekozen om het water op eigen terrein te infiltreren middels een wadi of kratten. De infiltratievoorziening dient een minimale omvang van 32,7 m³ dienen te hebben. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor splitsing van de woning dienen de initiatiefnemers aan te tonen dat de infiltratievoorziening van voldoende omvang is.

9.2.2 Provincie Noord-Brabant

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

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan op 1 december 2021 door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant.

De Provincie heeft in de brief van 3 januari 2022 laten weten:

“Er is nog onvoldoende onderbouwd dat het plan voldoet aan de voorwaarde van behoud en herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Hiertoe dienen nog extra stukken te worden aangeleverd (bouwhistorisch onderzoek incl. tekeningen van de bestaande situatie en het nieuwe ontwerp) van alle gebouwen op de kavel. Pas dan kunnen we inhoudelijk bezien of aan de voorwaarde(n) voor splitsing wordt voldaan.”

Om tegemoet te komen aan de opmerking van de provincie is paragraaf 4.3.2 aangepast en aangevuld. Hiermee wordt aangetoond dat de woning van cultuurhistorische waarde is en dat de historische uiterlijke kenmerken van de woning blijven behouden.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om het behouden van een monumentale woonboerderij door de boerderij te renoveren en in pandig te verbouwen tot twee woningen.

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

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijk blad Oss Actueel, het Gemeenteblad en op gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

Er is een zienswijze naar voren gebracht door de provincie Noord-Brabant. De inhoud van deze zienswijze en hoe wij hiermee zijn omgegaan is hieronder opgenomen. Dit is te beschouwen als het eindverslag van deze zienswijzeprocedure en maakt als onderdeel van deze toelichting onderdeel uit van het collegebesluit tot vaststelling van dit wijzigingsplan.

Wij vinden de zienswijze ontvankelijk. ‘Ontvankelijk’ betekent dat de indiener aan alle eisen heeft voldaan om een zienswijze in te dienen.

De provincie geeft aan dat het wijzigingsplan op onderdelen nog niet voldoet aan de Interim Omgevingsverordening (IOV):

Afwijkende regels Wonen in landelijk gebied (IOV art. 3.69, onder b)

De boerderij is cultuurhistorisch waardevol en komt in aanmerking voor splitsing. De onderbouwing van de splitsing achten we echter nog onvoldoende om vast te kunnen stellen of en in hoeverre er sprake is van behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wij verzoeken u daartoe een bouwhistorisch onderzoek met tekeningen van de historische, de bestaande en de toekomstige, beoogde situatie toe te voegen, om te kunnen beoordelen of aan de voorwaarden voor splitsing wordt voldaan. Voorts is met de sloop van aanbouw en bijgebouwen geen sprake van behoud en herstel. Er kan sprake zijn van sloop wanneer onderdelen niet cultuurhistorisch waardevol zijn, of in dusdanig slechte staat dat herstel niet reëel is; wij verzoeken u dan ook dit nader te onderbouwen.

Naar aanleiding van de zienswijze is op 23 juni 2022 het document *Splitsing en verbouw boerderij Loonsestraat 7 Neerloon* aan de provincie aangeboden met daarin tekeningen van gevels en plattegronden van de historische, de bestaande en de beoogde situatie. Het betreffende document is ook voorgelegd aan de gemeentelijke erfgoedcommissie en zij oordeelde dat het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van de boerderij.

Op 30 augustus 2022 heeft de provincie als volgt gereageerd op de ontvangen aanvullende informatie:

Splitsing

Het pand komt in aanmerking voor splitsing op basis van IOV artikel 3.69 lid c omdat het als MIP object op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat. Indien door middel van het ontwerp wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden van het pand worden behouden en versterkt, is het mogelijk om het te splitsen.

Sloop bijgebouwen

De foto's op pagina 10 van de presentatie laten zien dat de bijgebouwen in zeer slechte staat zijn en geen bijzondere waarde hebben. De sloop hiervan zal dan ook de cultuurhistorische waarde van het ensemble niet aantasten. Een van de bijgebouwen is een traditionele veldschuur (rechtsonder). Het ontwerp voor de nieuwe bijgebouwen is nog niet nader uitgewerkt. Het advies is om de twee nieuwe bijgebouwen in de vorm van een veldschuur te bouwen, passend bij het boeren erf.

Ontwerp

De inpandige splitsing vindt plaats langs de bestaande constructieve structuur. De bestaande openingen in de voorgevels en zijgevels zijn gerespecteerd en worden in originele staat teruggebracht. De nieuwe dakramen in het met dakpannen beklede deel van het dak zijn een sobere toevoeging voor daglicht die weinig impact hebben op de uitstraling van de boerderij.

De grote ingrepen vinden plaats aan de achterzijde van de boerderij, die niet zichtbaar zijn vanaf de straat. De wens voor grote gevelopeningen voor daglicht en connectie met de tuin is begrijpelijk en zijn slechts een beperkte aantasting van de cultuurhistorische waarden, met uitzondering van de grote gevelopening in de keuken van de linkerwoning. De linkerwoning is gesitueerd in de stal, die in hoofdvorm lager is en een gesloten karakter met kleinere ramen heeft. Het formaat van de gevelopening in de keuken is te groot voor dit deel van de boerderij waardoor het gesloten karakter wordt aangetast. Ook wordt het dwars door het dak gestoken met een doosvormig element dat niet passend is bij een boerderij en afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden.

Met het document is aangetoond dat het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van de boerderij. De cultuurhistorische waarden van het pand worden behouden en versterkt, waardoor het mogelijk is om het te splitsen. Tevens is duidelijk dat de bijgebouwen in zeer slechte staat zijn en geen bijzondere waarde hebben. De sloop hiervan zal de cultuurhistorische waarden van het ensemble niet aantasten.

Naar aanleiding van deze reactie van de provincie is het document met daarin tekeningen van gevels en plattegronden van de historische, de bestaande en de beoogde situatie aangepast (*Splitsing en verbouw boerderij Loonsestraat 7 Neerloon*, datum 21-09-2022). De grote gevelopening in de keuken van de linkerwoning is verkleind en steekt niet meer dwars door het dak met een doosvormig element. Hierdoor blijft een bestaand raam in de achtergevel behouden. In de linker zijgevel wordt een dichtgezet raam weer open gemaakt en wordt een bestaande deur opengezet en voorzien van glas. Ook is een ontwerp van de twee nieuwe bijgebouwen in de vorm van een veldschuur opgenomen in het document.

Met het doorvoeren van deze aanpassingen wordt het behoud van de cultuurhistorische waarden verbeterd en wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.69 IOV.

Het aangepaste document d.d. 21-09-2022 wordt verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan en toegevoegd als bijlage 8 bij de toelichting.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze provincie Noord-Brabant

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassen van het wijzigingsplan. Het aangepaste document *Splitsing en verbouw boerderij Loonsestraat 7 Neerloon* d.d. 21-09-2022 met daarin tekeningen van gevels en plattegronden van de historische, de bestaande en de beoogde situatie wordt verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan en toegevoegd als bijlage 8 bij de toelichting. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze en aanvullende reactie van de provincie.

