

BESTEMMINGSPLAN

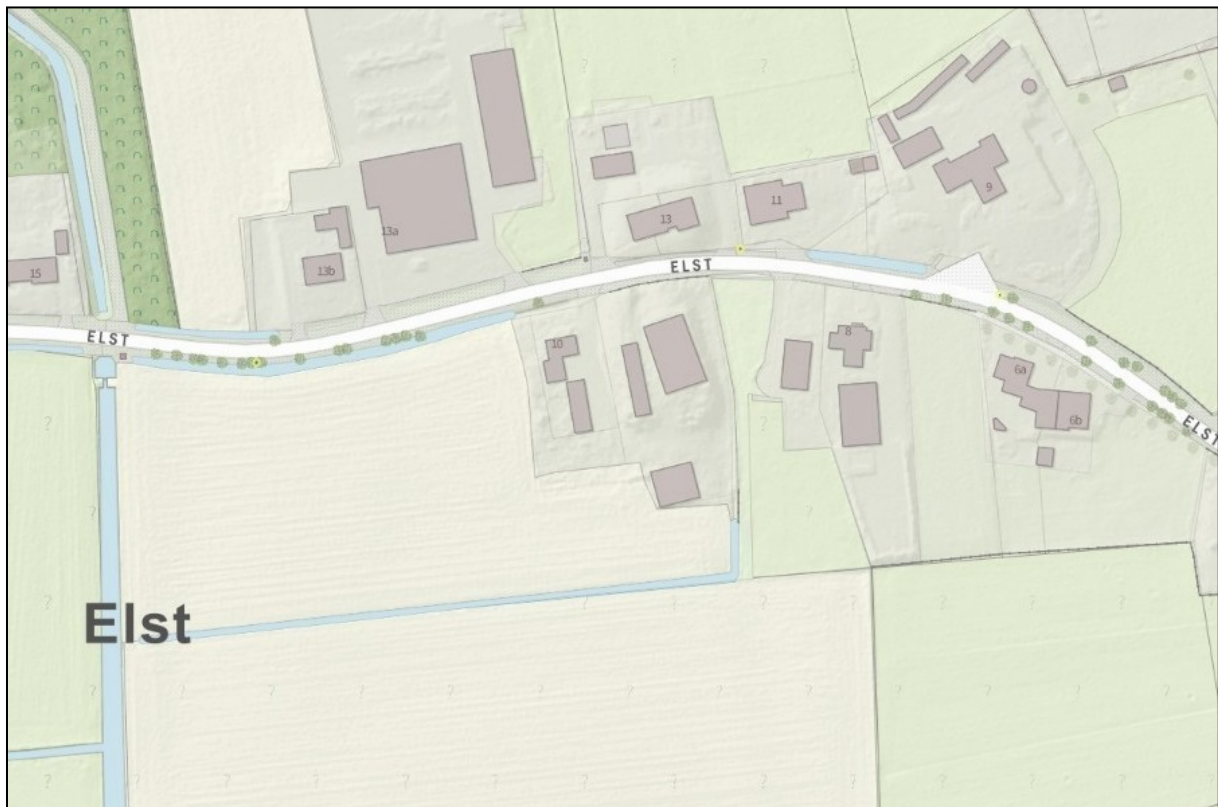
Elst 10 - Geffen

Toelichting



Bestemmingsplan Elst 10 – Geffen

TOELICHTING



Planstatus:
Plan identificatie:
Auteur:
Datum:

Vastgesteld
NL.IMRO.0828.BPelst10gff-VG01
Ir. C.C.F. Mureau
19 september 2018

Opdrachtgevers:

R.G.M.L. van Heesch
Elzendreef 36
5386 KB Geffen

M.G. van Heesch
Elst 10
5386 KB Geffen

Contactpersoon gemeente Oss:

Mevr. A. Willems

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving	2
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplan	4
2. Bestaande situatie	5
2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2 Bestaande situatie	5
3. Toelichting op het plan	7
3.1 Beoogde situatie	7
3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek	8
3.3 Functionele karakteristiek	10
3.4 Verkeer en parkeren	10
3.5 Groen en water	11
3.6 Beeldkwaliteit	11
4. Toelichting op de planregels	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Regels	13
5. Beleidskader en programma	16
5.1 Wettelijk kader	16
5.2 Rijksbeleid	18
5.3 Provinciaal beleid	19
5.4 Gemeentelijk beleid	25
6. Verantwoording	29
6.1 Milieu- en omgevingsaspecten	29
6.2 Waarden	40
6.3 Defensie	43
6.4 Milieueffectrapportage	43
7. Handhaving	44
7.1 Beleidskader	44
7.2 Professionele handhaving	44
7.3 Handhaafbaarheid	45
8. Economische uitvoerbaarheid	46
9. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
9.1 Inspraak	47
9.2 Vooroverleg	47
Bijlagen	48

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Aan de Elst 10 in Geffen is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen, bestaande uit een woning, een monumentale boerderij en enkele bijgebouwen. De monumentale boerderij verkeert in slechte staat van onderhoud. De heer Van Heesch heeft het initiatief genomen de monumentale boerderij grondig te renoveren en in gebruik te nemen als woning.

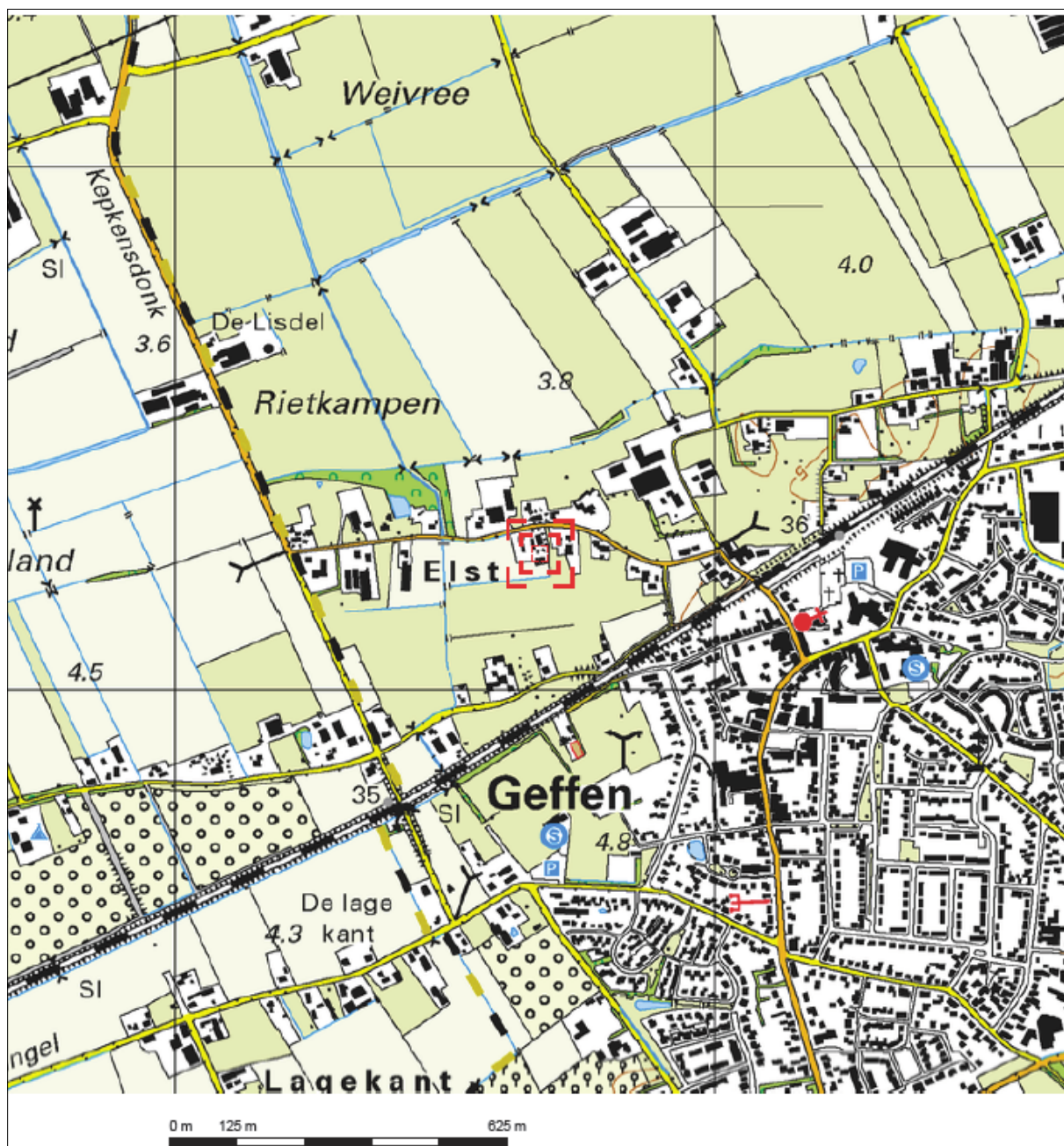
Om het initiatief mogelijk te maken, dient de agrarische bestemming met de aanduiding bouwvlak te worden gewijzigd in twee afzonderlijke bestemmingsvlakken voor Wonen, voor de bestaande woning Elst 10 met bijgebouw en de te renoveren monumentale boerderij met bijgebouwen. Het resterende deel van het plangebied behoudt de bestemming Agrarisch met waarden-Landschap, zonder de aanduiding bouwvlak.

Uit overleg met gemeente Oss blijkt dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, om het initiatief mogelijk te maken.

De locatie is gelegen aan de Elst 10 en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing ten noordwesten van de kern Geffen in het buitengebied van gemeente Oss. Afbeeldingen 1 en 2 geven de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied en omgeving



Afbeelding 2 Topografische kaart plangebied en omgeving

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het agrarisch bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Afbeelding 3 geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 3 Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 en heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ met de aanduiding ‘bouwvlak’ en dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’. Het plan is 30 september 2014 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk vastgesteld.

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk drie is een uitgebreide toelichting op het plan opgenomen. Hoofdstuk vier geeft de planregels weer, gevolgd door het beleidskader in hoofdstuk vijf. In hoofdstuk zes wordt een verantwoording gegeven voor het initiatief. De onderwerpen handhaving, economische uitvoerbaarheid en overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid, komen in de hoofdstukken zeven, acht en negen van deze toelichting aan de orde.

2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen direct ten noordwesten van de kern Geffen. De dekzandrug waarop de kern Geffen en het plangebied zijn gelegen, heeft een besloten tot halfopen karakter.

Rondom de dorpen lagen tot circa 1850 de gemeenschappelijke akkers. Door de bevolkingsgroei en de ontwikkeling van de landbouw, zijn de akkers direct grenzend aan het dorp vaak ingevuld met woningbouw.

De monumentale boerderij is gelegen op een hoge terp/donk op de grens van de dekzandrug en het overstromingsgebied van de voormalige Beerse Overlaat. De weg doorsnijdt de donk waarop ook de tegenovergelegen boerderij ligt. Waarschijnlijk is de donk voorheen groter geweest en lag naast de boerderij aan de overkant ook de woning ten oosten er op.

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing grenzend aan Geffen, maar is gelegen aan de andere zijde van de spoorlijn. Het lint kenmerkt zich door verspreid gelegen bebouwing met een grote diversiteit in verschijningsvorm en bouwjaar. De landschappelijke groenstructuur van het lint wordt gekenmerkt door laanbeplanting langs de wegen en erfbeplanting op de woonerven. Aan de wegzijde van het plangebied staan twee beeldbepalende oude essen.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Elst 10 betreft een voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een woonhuis met bijgebouw en een monumentale boerderij met bijgebouwen.



Afbeelding 4: Bestaande situatie woonhuis met bijgebouw

De monumentale boerderij is van het type hallenhuis en ligt markant met de achterzijde naar de weg gekeerd. Rechts van de boerderij en evenwijdig er aan, bevindt zich een lange rechthoekige schuur die gebruik werd als veestal. Deze schuur dateert waarschijnlijk uit het midden van de vorige eeuw en is opgetrokken met eenvoudige materialen uit die tijd. Ze is aan de veldzijde in een later stadium verlengd. De schuur ligt ook op de hoge donk.

Aan de veldzijde, op een afstand van ongeveer 50 meter van de boerderij, bevindt zich een grote veldschuur met aanbouw uit waarschijnlijk de jaren zestig van de vorige eeuw. Deze schuur is ook opgetrokken met materialen uit die tijd. Deze schuur ligt niet op de hoge donk. De bijgebouwen hebben een belangrijke ensemblewaarde. De boerderij is in de vroege jaren zestig van de vorige eeuw aan de woonfunctie onttrokken en is sinds die tijd in gebruik geweest als veestalling. Doordat in het woongedeelte een aantal varkenshokken werden aangebracht, kon de oorspronkelijke indeling zo veel mogelijk gehandhaafd blijven.

Thans staat de monumentale boerderij al enkele decennia leeg en is sterk in verval geraakt. De zijgevels hellen hier en daar en de rietbedekking van het dak is op de meeste plaatsen verdwenen. De gehele achtergevel aan de straatzijde is ingestort. De boerderij wordt momenteel watervrij gehouden door middel van een algehele afdekking met een plastic zeil. Dit voorkomt voorlopig verder verval. Ook is het gebouw geheel afgezet met een hekwerk, omdat het betreden te gevaarlijk is. Afbeelding 5 geeft een beeld van de bestaande situatie. Een uitgebreide omschrijving van de monumentale boerderij is weergegeven in de bouwkundige verkenning met waardestelling en de cultuurhistorische en bouwhistorische verkenning met waardenstelling, die als bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting zijn opgenomen.

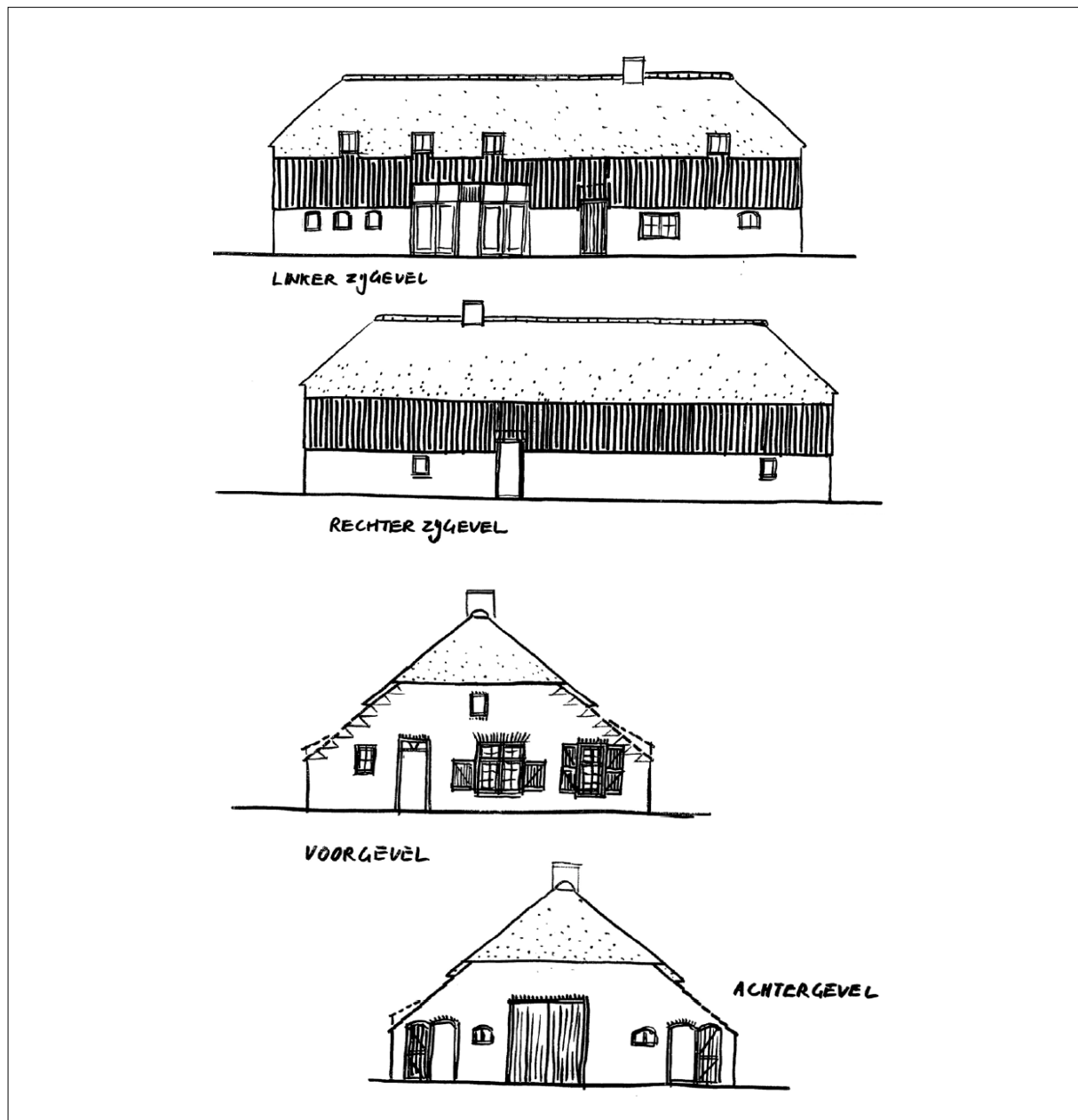


Afbeelding 5: Bestaande situatie monumentale boerderij

3. Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

De monumentale boerderij aan de Elst ongenummerd wordt volledig gerestaureerd en geschikt gemaakt voor bewoning. Het behoud en de versterking van de monumentale waarden van de boerderij vormen het uitgangspunt voor het initiatief. Door het toekennen van een woonfunctie, ontstaat hiervoor een economische drager. Afbeelding 6 geeft een schetsmatige weergave van de nieuwe situatie. De voormalige bedrijfswoning met bijgebouw wordt in de nieuwe situatie gebruikt voor woondoeleinden. De bestaande woning en bijgebouw worden gehandhaafd en behouden de feitelijk al aanwezige woonfunctie met garage en opslagruimte voor privé.



Afbeelding 6 Schetsmatige weergave nieuwe situatie monumentale boerderij

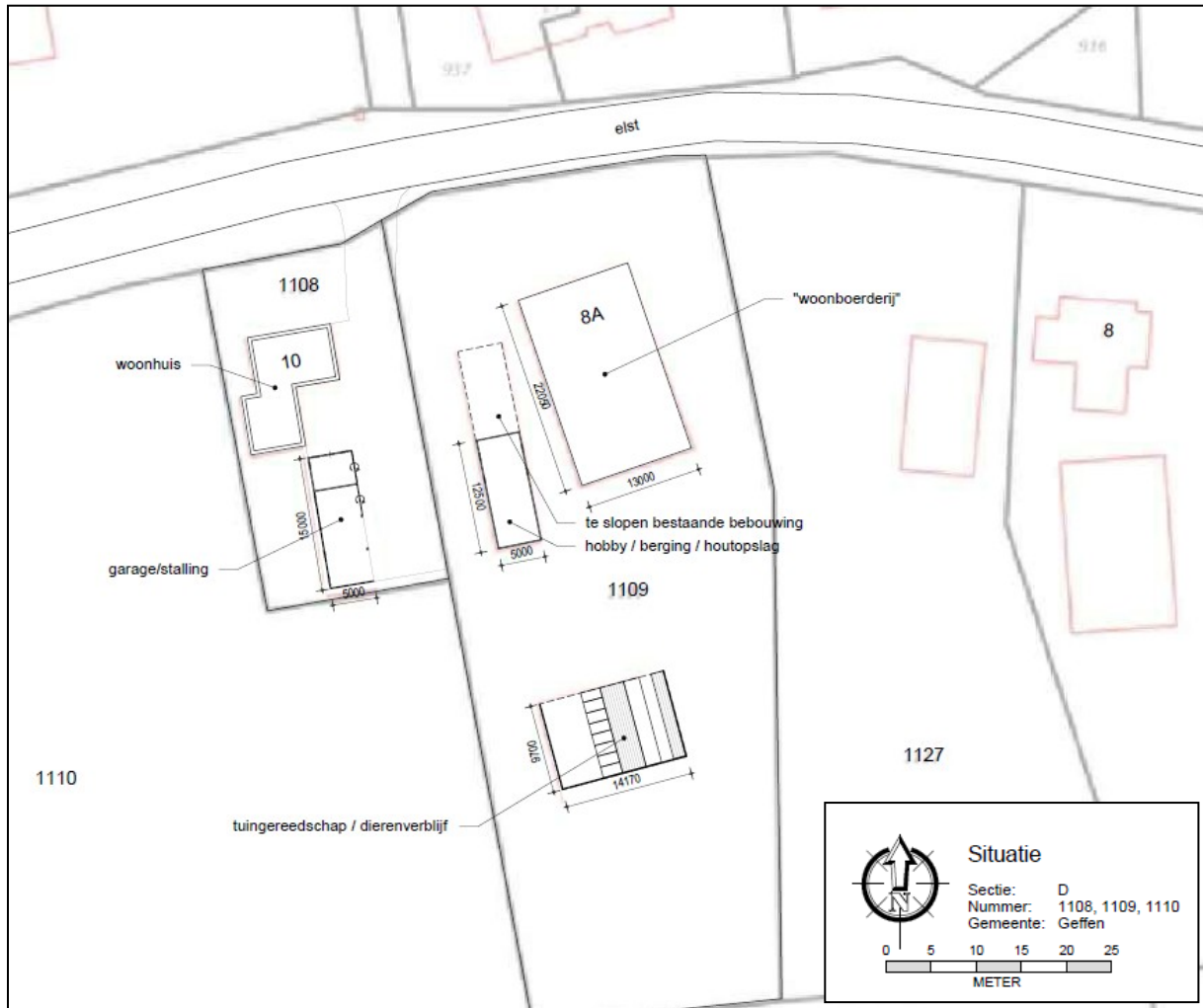
Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, worden twee afzonderlijke bestemmingsvlakken Wonen opgenomen, met een oppervlakte van 905 m² (voormalige bedrijfswoning) en 2.335 m² (monumentale boerderij). Afbeelding 7 geeft weer op welke wijze de woonfuncties planologisch worden vastgelegd.



Afbeelding 7 Verwerken initiatief in het nieuwe bestemmingsplan

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het oprichten van nieuwe bebouwing. Aan de voormalige bedrijfswoning met bijgebouw vinden geen wijzigingen plaats. De monumentale boerderij wordt volledig gerestaureerd. Het bijgebouw op de donk wordt herbouwd en het bijgebouw ten zuiden van de monumentale boerderij wordt gerenoveerd. De totale oppervlakte bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m². Afbeelding 8 geeft de situatietekening weer van de beoogde nieuwe situatie.



Afbeelding 8 Nieuwe situatie

De te restaureren monumentale boerderij ligt samen met het te herbouwen bijgebouw en de ten noorden gelegen boerderij Elst 13 op een terp of een donk, die wordt doorsneden door de Elst. Kenmerkend voor de inrichting van terpen en donken is dat er soms een enkele en soms ook meerdere boerderijen samen op zo'n verhoging in het landschap liggen. Bij de boerderij is een schuur aanwezig voor de opslag van de oogst. De monumentale boerderij is van het type hallenhuis. Dit is een woonstalhuis, waarbij de aanwezige schuur los staat van de boerderij. Op het Kadastrale Minuutplan van 1832 staat op de donk ten westen van de monumentale boerderij een schuur ingetekend. Ook in de huidige situatie is op die plaats een schuur aanwezig, zij het dat die gebouwd en gebruikt is voor het huisvesten van vee. Op het lager gelegen achtererf bevindt zich een tweede bijgebouw dat in gebruik is geweest voor het huisvesten van vee.

Een boerenerf in Brabant is doorgaans een centrale plek die is omgeven door een hoofdgebouw, meerdere bijgebouwen, schuren, kippenkooi, hooimijt en dergelijke. Ook (fruit)bomen en lager groen zijn vaak langs de rand van een boerenerf te vinden. De huidige situatie heeft alle basisingrediënten in zich om een fraai boerenerf te laten ontstaan. Het erf komt te liggen op het lagere gedeelte tussen de monumentale boerderij en de zuidelijk gelegen schuur. De ontsluiting van het erf wordt gemaakt door een toegangsweg aan de oostzijde van de bebouwing. De toegangsweg achterom heeft het profiel van een karrespoor met

halfverharding. Het karrespoor heeft een robuuste landelijke uitstraling en buigt met de terp mee. Het talud van de terp wordt niet afgegraven ten behoeve van de toegangsweg. De bestaande schuren zijn belangrijk voor het aankleden van het boeren erf. Door het aanplanten van bomen en aanbrengen van andere groene elementen wordt de compositie verder versterkt.

De laaggelegen schuur aan de achterzijde wordt gerenoveerd. Deze schuur krijgt een functie als opslagruimte en hobbymatig dierenverblijf en zal in de toekomst mogelijk deels worden ingericht als bed and breakfast, om geld te genereren voor het onderhoud van de monumentale boerderij. Voor deze nevenactiviteit zal te zijner tijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De op de donk gelegen schuur zal worden herbouwd in ongeveer dezelfde afmetingen als op het Kadastrale Minuutplan van 1832. De schuur krijgt een functie als hobbyruimte, berging en houtopslag.

Voor het karakter van een boeren erf is de aanwezigheid van de bijgebouwen van wezenlijk belang. Zonder bijgebouwen bestaat het risico dat het boeren erf vervalt tot verharding. Een monumentale boerderij heeft zijn aankleding (decors) nodig om volledig tot zijn recht te komen, zodat met recht gesproken kan worden van behoud en versterking van het waardevol landschap en de daarbij behorende kernkwaliteiten.

3.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Elst direct ten noorden van de kern Geffen. De kern en de lintbebouwing zijn van elkaar gescheiden door de spoorlijn. De bebouwingsconcentratie kent vanwege de ligging in de directe nabijheid van de kern en het voormalige station van Geffen een niet primair agrarische geschiedenis. De losse bebouwing, die in de loop der tijd gegroeid is naar een lintbebouwing, is van oorsprong al een menging van agrarische bebouwing, woonbebouwing en bedrijfsbebouwing. Het plangebied is gelegen in een kleinschalig gebied met een ritme van openheid en beslotenheid. In de directe omgeving bevinden zich burgerwoningen en een hoveniersbedrijf.

Het voorliggende initiatief voorziet in de wijziging van de vigerende agrarische bestemming naar een woonbestemming. Binnen het plangebied wordt één woonfunctie toegevoegd. Deze functie past binnen de bebouwingsconcentratie en de omgeving.

3.4 Verkeer en parkeren

Het initiatief leidt ten opzichte van een reguliere agrarische bedrijfsvoering niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Ten behoeve van de toe te voegen woonfunctie is sprake van verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers. Dit betreft licht verkeer. De verkeersbewegingen van zwaar verkeer die samenhangen met een agrarische bedrijfsvoering, behoren definitief tot het verleden.

Beide bestemmingsvlakken Wonen worden ontsloten op de Elst via een bestaande inrit. Het betreft twee ruime kavels waar voldoende ruimte gereserveerd wordt voor het parkeren door bewoners en bezoekers. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren. Voor het parkeren op het achtererf van Elst ongenummerd wordt aan de oostzijde van de terp een toegangsweg achterom aangelegd. De terp wordt niet aangetast en de toegangsweg krijgt het profiel van een karrespoor met halfverharding.

3.5 Groen en water

Aan de wegzijde ten noorden van de bebouwing aan de Elst ongenummerd bevinden zich twee oude essen. Deze beeldbepalende bomen leveren een belangrijke bijdrage aan de landschappelijke inbedding van de monumentale bebouwing en worden in de nieuwe situatie gehandhaafd. De inrichting van het voorterrein is sober, met een lage beplanting zoals gras. De ligging van de boerderij op de terp wordt daardoor versterkt. Op het erf en het achtererf worden hoogstamfruitbomen aangeplant (appel, peer en walnoot) en een moestuin en kruidentuin aangelegd, zoals in het verleden op boerenerven aanwezig waren.

Het plangebied is gelegen op de dekzandrug, op de overgang naar de dekzandrands. Hier is toepassing van erfbeplanting in de vorm van bosjes en houtwallen of houtsingels passend. De oostelijke erfgrans wordt gemarkeerd met linden. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een groene overgang aangebracht van het erf naar het achtergelegen onbebouwde gebied, in de vorm van een houtwal met bloesemstruweel. In de houtwal worden inheemse soorten aangeplant, die passen bij het landschapstype dekzandrug, zoals eik, hulst, lijsterbes, berk, brem en sleedoorn. Deze soorten zijn passend bij de omgeving en hebben een meerwaarde voor vogels, vlinders en insecten. De houtwal wordt aan de westzijde van het plangebied doorgetrokken, en zorgt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de voormalige bedrijfswoning met bijgebouw. Afbeelding 9 geeft het beplantingsplan weer. Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

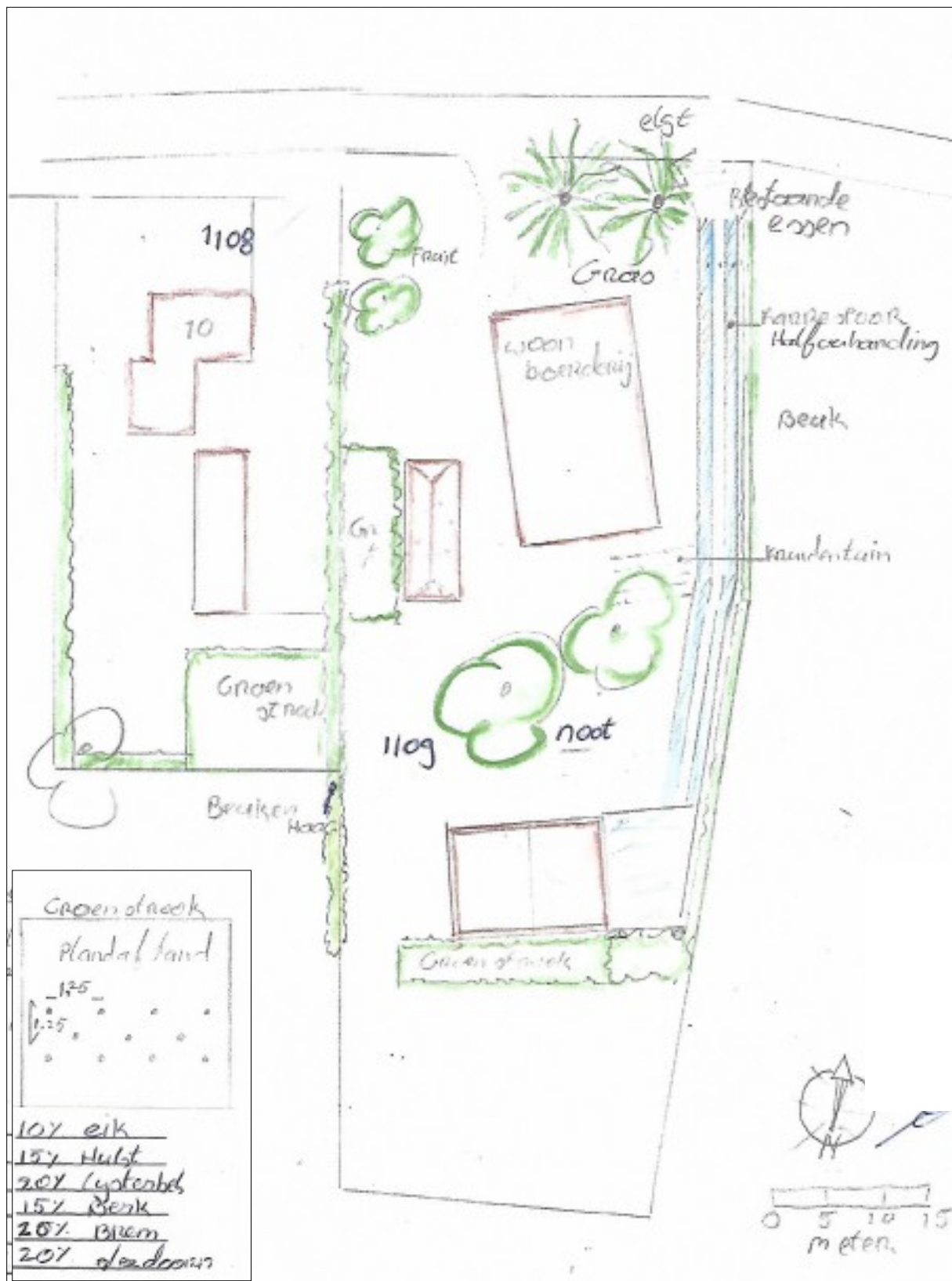
Het boerenerv kent een duidelijke tweedeling, die is gebaseerd op de historische agrarische functie. Het deel van de boerderij aan de straatzijde is het functionele werkgedeelte van het gebouw. Hier reden de karren naar binnen. Dit gedeelte wordt zo functioneel mogelijk ingericht en niet verhard. De achterzijde van de boerderij is het woongedeelte en richt zich op het landschap. Hier lagen oorspronkelijk de siertuin en kruidentuin, die in de nieuwe situatie weer worden aangelegd.

3.6 Beeldkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. De monumentale boerderij wordt grondig gerestaureerd. De schuur op het lager gelegen achtererf wordt gerenoveerd en de schuur op de donk aan de westzijde wordt herbouwd in de oorspronkelijke afmetingen. Er ontstaat een fraai boerenerv met een duidelijk hoofdgebouw, omgeven door bijgebouwen, fruitbomen en lager groen. De boerderij krijgt daarmee weer het oorspronkelijke beeldbepalende karakter.

Het restauratieplan wordt beoordeeld door de gemeentelijke Monumentencommissie. Een bij de monumentale bebouwing en omgeving passende beeldkwaliteit is daarmee gewaarborgd.

De voormalige bedrijfswoning en bijgebouw worden in de huidige vorm en omvang gehandhaafd. De bestaande woning vervult feitelijk al een woonfunctie en het bijgebouw van 80 m² doet dienst als garage en opslagruimte. Het beplantingsplan zorgt voor een betere inpassing van de bestaande bebouwing in het landschap.



Afbeelding 9 Beplantingsplan

4. Toelichting op de planregels

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Elst 10 – Geffen heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen en bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat alle ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een gedetailleerde regeling.

4.2 Regels

De planregels voor het bestemmingsplan zijn geënt op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, met aanpassingen op diverse onderdelen zodat een specifieke regeling ontstaat voor het plangebied. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken: dit zijn de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgang- en slotregels.

4.2.1 Inleidende regels

In artikel 1 ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In artikel 2 ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

4.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de verbeelding voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te wijken. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ en ‘Wonen’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’ en ‘Waarde – Landschap’.

Agrarisch met waarden – Landschap (artikel 3): deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten en mogen niet worden bebouwd. Een strook ten zuiden en ten westen van de bestaande bebouwing heeft de aanduiding ‘overige zone – inrichtingsplan 1’ en wordt ingezet voor landschappelijke inpassing.

Wonen (artikel 4): binnen het plangebied zijn twee afzonderlijke bestemmingsvlakken ‘Wonen’ gelegen, ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning en de monumentale boerderij. De bouwregels bepalen de mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing. De maximale oppervlakte bijgebouwen bij de woning bedraagt 80 m², respectievelijk 200 m². Onder voorwaarden is het mogelijk af te wijken van de bouw- en gebruiksregels.

Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog (artikel 5): het volledig plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’. De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde – Landschap (artikel 6): het noordoostelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’. De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van terpen en beeldbepalende essen. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

4.2.3 Algemene regels

Met de ‘anti-dubbelregel’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een bouwplan is meegenomen niet nog eens mag worden meegenomen.

De ‘landschappelijke tegenprestatie’ regelt dat bij bepaalde ontwikkeling een tegenprestatie in het landschap moet worden geleverd.

De ‘algemene bouwregels’ hebben betrekking op bestaande afwijkende maatvoering en parkeervoorzieningen.

De ‘algemene gebruiksregels’ bepalen wat onder verboden gebruik valt en bieden de mogelijkheid af te wijken van het landschappelijk inpassingsplan.

De ‘algemene aanduidingsregels’ geven de regels voor gronden met de aanduidingen ‘overige zone – dekzandrug’, ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’, ‘overige zone – beperking veehouderij’ en ‘overige zone – inrichtingsplan 1’.

Het artikel ‘afwijken van de bouwregels algemeen’ regelt dat het bevoegd gezag voor bepaalde zaken onder voorwaarden kan afwijken van de bouwregels.

De ‘wijzigingsregels’ bieden het college van B&W in bepaalde gevallen en onder voorwaarden de mogelijkheid het plan te wijzigen.

De ‘overige regels’ bepalen dat wettelijke regelingen gelden zoals deze luiden op het moment van het vaststellen van het plan, sluiten de aanvullende werking van de Bouwverordening uit en regelen de vergunningplicht bij de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsregels’ geeft het overgangsrecht weer voor bouwen en gebruik in strijd met het plan.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

5. Beleidskader en programma

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De hoofdlijnen van de Wro zijn:

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

5.1.2 Grondexploitatiewet

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

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (d.m.v. een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en via het publiekrechtelijke spoor. Eén van de belangrijkste wijzigingen is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Als een gemeente er echter niet in is geslaagd met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, dan 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. Er is sprake van een besluit op grond van de Wro, zijnde vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit;
2. Het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of belangrijke verbouwplannen met functiewijziging, zoals aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Om het voorliggende initiatief met verbouwplannen en functiewijziging mogelijk te maken, is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De Grex-wet is dan ook van toepassing. Dit betekent dat de kosten voor de planologische procedure als gevolg van deze particuliere ontwikkeling, worden verhaald op de initiatiefnemers. Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst tussen gemeente Oss en de heren Van Heesch.

5.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1 juli 2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlands erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. De gevolgen van het initiatief voor het aspect archeologie en cultuurhistorie, worden getoetst in paragraaf 6.2.

5.1.4 Wet natuurbescherming

De Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 zijn opgegaan in de Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De bescherming van Natura-2000 gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura-2000 gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura-2000 gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde Staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Verder moet rekening gehouden worden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het ‘nee, tenzij-principe’.

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Het is verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplanting- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Beschermde plantensoorten mogen niet worden vernield. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn Gedeputeerde Staten. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat geen ontheffing zal worden verleend. De gevolgen van het initiatief voor het aspect ecologie, worden getoetst in paragraaf 6.2.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het kabinet schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Voor de middellange termijn (2028) zijn in de SVIR de volgende doelen geformuleerd:

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

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk, daarbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien nationale belangen zijn:

(Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland):

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bekendheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;

(Verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid):

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's, inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitsstelsel;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitsstelsel te waarborgen;

(Waarborgen kwaliteit van de leefomgeving):

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

(Overkoepelend):

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

5.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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 SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen nadere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de dertien nationale belangen als titels terug. De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van lokale besluitvorming. De directe doorwerking komt enkel bij het Natuurnetwerk (NNN) 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 kunnen met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie van belang zijn.

5.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de nieuwe systematiek voor de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder ondersteunt gemeente en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. De nieuwe ladder kent geen treden meer. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Het toekennen van een woonfunctie en de toevoeging van één woning door het volledig restaureren van de monumentale boerderij is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Om die reden is het niet noodzakelijk het initiatief te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.3 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk provinciaal beleid is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

5.3.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2015 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet, die de Wro biedt. De structuurvisie is per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De belangrijkste keuzes voor het buitengebied van gemeente Oss zijn:

- Regionale contrasten: versterken van de contrasten tussen klei, zand en veen;
- Een multifunctioneel landelijk gebied: behoud en versterking van de agrarische functies in de jonge rivierkleigebieden en menging van de functies landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg op de oeverwallen langs de rivieren;
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem: versterken van de koppeling tussen natuur en water en beter beleefbaar maken van beken en kreken;
- Een betere waterveiligheid door preventie: vergroten van de watervoerende capaciteit van het rivierbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk.

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

- Er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik. Nieuwe ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.
- Er rekening wordt gehouden met de omgeving. Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag ‘waar’ en ‘hoe’ de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten.
- De ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten het natuurnetwerk en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. Bij voorkeur vindt de kwaliteitsverbetering plaats op de projectlocatie of in de directe omgeving, indien dat niet mogelijk is, kan een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds worden ingezet.

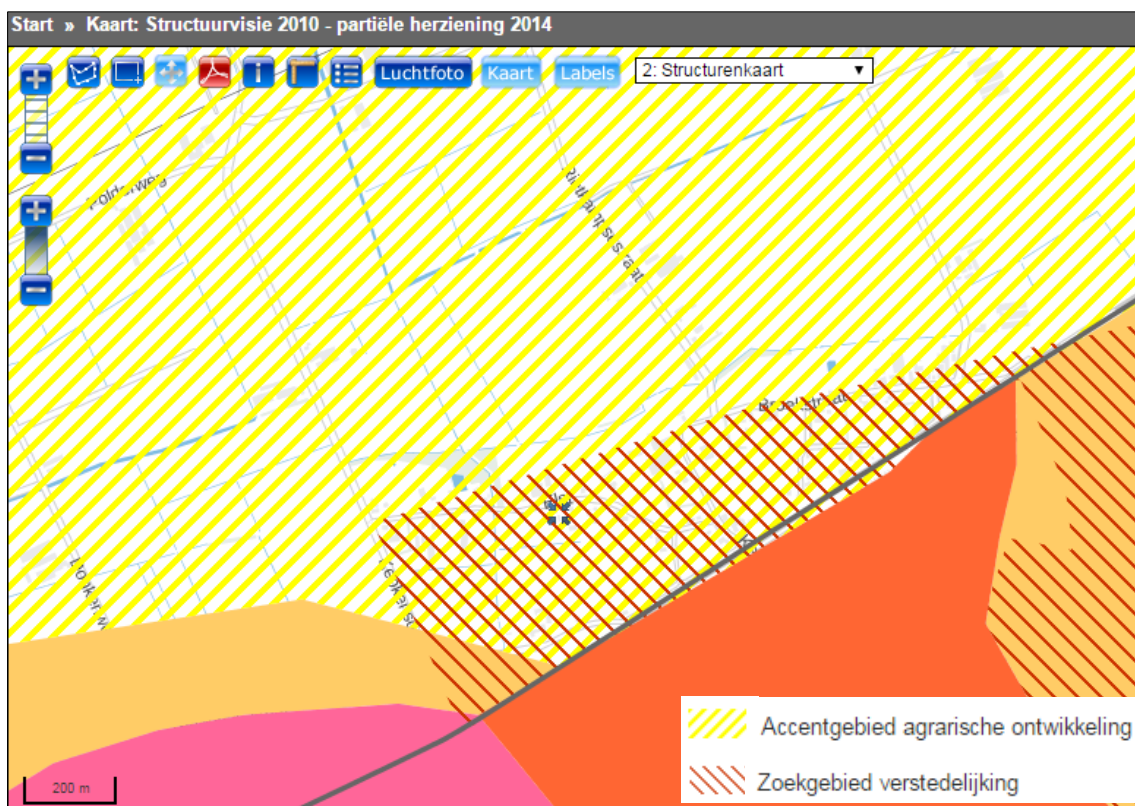
De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De structuren geven de hoofdkoers aan en bieden een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Daarnaast bepalen de structuren waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. In de structuurvisie worden vier structuren onderscheiden:

- De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Het vormt de groenblauwe

ruggengraat van het landschap en is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving. In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden: kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging.

- Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en buiten de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruiksruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies. In het landelijk gebied worden twee perspectieven onderscheiden: gemengd landelijk gebied en accentgebied agrarische ontwikkeling.
- De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen. Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden: stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied.
- De infrastructuur.



Afbeelding 10 Uitsnede Structurenkaart

Afbeelding 10 geeft weer dat het plangebied en directe omgeving is gelegen in het landelijk gebied en is aangeduid als accentgebied agrarische ontwikkeling en als zoekgebied voor verstedelijking. Vanwege de kleinschaligheid van het lint en de reeds aanwezige niet-agrarische functies, ligt agrarische ontwikkeling van het plangebied niet voor de hand. Het initiatief sluit goed aan bij de aanduiding als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het toekennen van een woonfunctie aan de voormalige agrarische bedrijfswoning en het volledig restaureren van de monumentale boerderij en toekennen van een woonfunctie, is niet in strijd met de structuurvisie.

5.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. In de Verordening ruimte Noord-Brabant worden regels gesteld met betrekking tot, het bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied.

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Het plangebied aan de Elst 10 betreft een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, waaronder de monumentale boerderij. Het agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd. In de nieuwe situatie wordt de monumentale boerderij met bijgebouwen volledig gerestaureerd. Op het westelijk deel van het plangebied bevindt zich de bestaande bebouwing, zijnde de woning met bijgebouw. Op het oostelijk deel van het plangebied bevindt zich eveneens de bestaande bebouwing, bestaande uit de monumentale boerderij en twee bijgebouwen.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het initiatief voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van een bestaand bouwperceel, waar gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. De omvang van het bestemmingsvlak wordt verkleind van 5.860 m² (het huidige agrarisch bouwvlak) naar 3.240 m², bestaande uit twee bestemmingsvlakken Wonen met een omvang van respectievelijk 905 m² en 2.335 m².

De volledige restauratie van de monumentale boerderij draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving. Ten aanzien van de zorgplicht voor het behoud en de

bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dient de toelichting van een bestemmingsplan hieromtrent een verantwoording te bevatten. Uit deze verantwoording moet blijken dat er rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Tevens moet de omvang passend zijn in de omgeving en afgestemd worden op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde waarden is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk zes van deze toelichting.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar twee bestemmingsvlakken Wonen, in combinatie met het volledig restaureren van de monumentale boerderij. Aan de wegzijde staan twee beeldbepalende oude essen. Het plangebied wordt voorzien van hagen, een houtwal en solitaire bomen. Het beplantingsplan is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

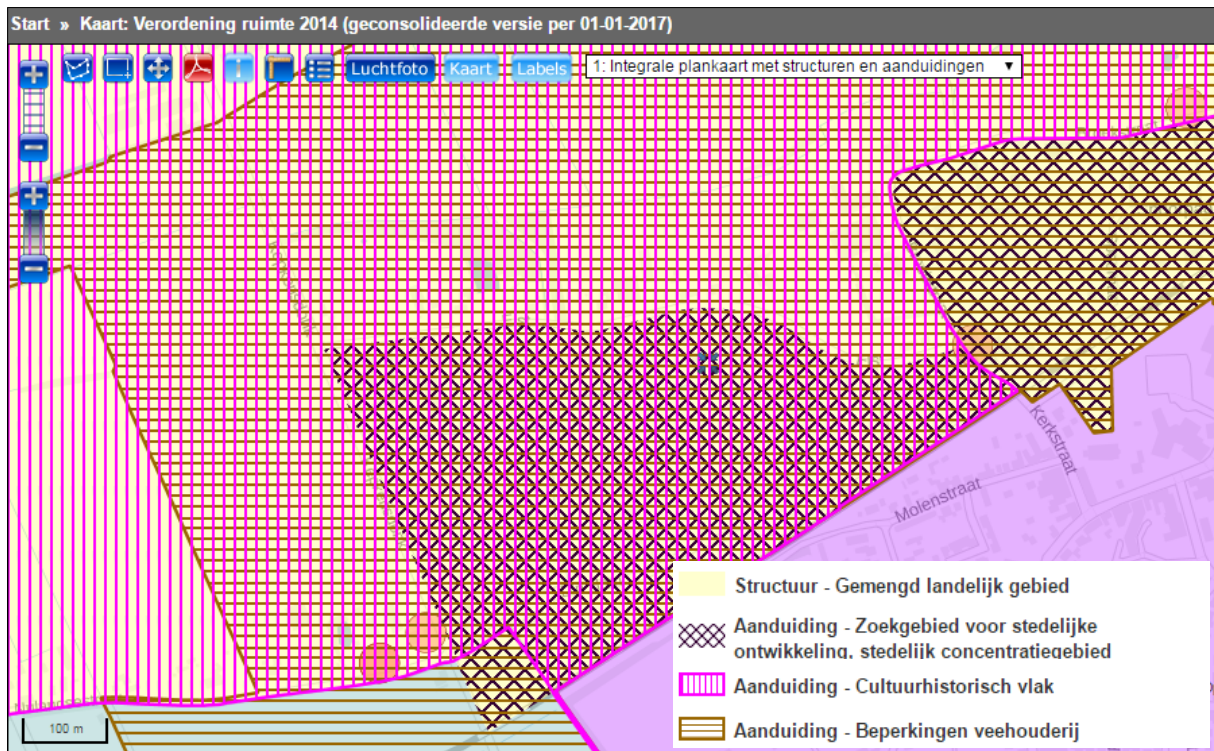
Het initiatief moet voldoen aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassingsbereik voor de regio Noordoost-Brabant. Het toekennen van een woonbestemming aan de voormalige bedrijfswoning en de monumentale boerderij, wordt gezien als een ontwikkeling in categorie 3. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op het landschap en waarbij sprake is van een significante verruiming van de bouwmogelijkheden.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 3 wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend. Voor ieder type ruimtelijke ontwikkeling is een minimale basisinspanning vereist, die moet worden omgezet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering, is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg afgesproken dat bij uitbreiding van de bestemming 20% van de waardevermeerdering van de grond moet worden ingezet voor verbetering van het landschap.

Voor de voorgenomen ontwikkeling en bijbehorende landschappelijke inpassing is een economische berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze berekening is in bijlage 4 weergegeven. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de waardevermeerdering ten gevolge van het initiatief € 272.850 bedraagt. Hieruit volgt een investering op basis van redelijkheid (20%) van € 54.570. De totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering bedragen € 154.941. De investeringskosten bestaan uit de meerkosten van restauratie van de monumentale boerderij ten opzichte van nieuwbouw en de kosten voor aanleg en onderhoud van de houtwal. Er is sprake van aanzienlijke extra kwaliteitswinst, met een berekende waarde van € 100.371.

De zorgvuldige landschappelijke inpassing kan worden gewaarborgd door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de bouw- en gebruiksregels. De planologische verankering vindt plaats door de aanduiding ‘overige zone – inrichtingsplan 1’ op te nemen op de verbeelding en in de planregels.

Afbeelding 11 geeft een uitsnede weer van de integrale plankaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied, met de aanduidingen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied, cultuurhistorisch vlak en beperkingen veehouderij.



Afbeelding 11 Integrale plankaart Verordening ruimte Noord-Brabant

Conform artikel 1.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Het toekennen van een woonfunctie aan de voormalige bedrijfswoning en het restaureren van de monumentale schuur en toekennen van een woonfunctie vormt geen stedelijke ontwikkeling.

In artikel 7.7 zijn de regels opgenomen voor Wonen in gemengd landelijk gebied. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

- a. Alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
- b. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

In afwijking hiervan, kan op grond van artikel 7.7 lid 3 onder b. een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing,

waarbij het verbod op nieuwvestiging niet van toepassing is. De Verordening ruimte maakt het derhalve mogelijk, in combinatie met de restauratie van de monumentale boerderij, een extra woonfunctie toe te kennen.

Artikel 7.7 lid 5 regelt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten. Het initiatief beoogt het toekennen van één woonfunctie in de voormalige bedrijfswoning. Er is geen sprake van overtollige bebouwing die dient te worden gesloopt en evenmin worden andere functies dan wonen toegestaan. Het toekennen van een woonfunctie aan de voormalige bedrijfswoning past derhalve binnen de kaders van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het initiatief levert een wezenlijke bijdrage aan de cultuurhistorische waarde van het plangebied en de directe omgeving, doet geen afbreuk aan het cultuurhistorisch vlak en heeft geen relatie met veehouderij. Er wordt voldaan aan de regels met betrekking tot de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 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. In de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 is een integrale visie op het totale buitengebied van gemeente Oss opgenomen. 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 bestaat 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 agrarische 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 uitloopheden 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.

Deze doelstellingen worden doorvertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype, met een gebiedsbeschrijving en een ruimtelijke en functionele visie. Daarnaast zijn voor de bebouwingsconcentraties ontwikkelvisies opgesteld. 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. Van de hoofdlijn dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn, kan worden afgeweken 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 voorliggende initiatief leidt door de restauratie van de monumentale boerderij tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentratie Elst, gelegen in zoekgebied verstedelijking. Het initiatief past daarmee binnen de kaders van de structuurvisie.

5.4.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie (2004) is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling op de langere termijn. Eén van de potenties van Oss ligt volgens deze visie in het gevarieerde landelijk gebied waarin zich tal van kleine kernen bevinden. Uitgangspunt is het werken aan het behoud van het platteland met zijn rust en ruimte, aantrekkelijke kleinschalige toeristische voorzieningen en aan de ontplooiing van levenskrachtige dorpen. Een andere potentie ligt in het werken aan een duurzame gemeente. Duurzame ontwikkeling van natuur, landschap en ecologie draagt bij aan de leefkwaliteit.

5.4.3 Nota Landschapsbeleid

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid zorgt voor een beleidskader met een sturende werking bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, gericht op bescherming en ontwikkeling van het landschap. In de nota worden verschillende deelgebieden beschreven, met een ontwikkelvisie met aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering.

5.4.4 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Beleidsmatig heeft gemeente Oss deze wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010'. Het grondgebied van de gemeente is onderverdeeld in gebieden met verschillende archeologische verwachtingswaarden: hoog, middelhoog of laag. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen of werkzaamheden, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde.

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

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het

landschap. Het behoud en beheer van monumentale gebouwen blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Monumenten, archeologische gegevens en het landschap kunnen het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bij het voorliggende initiatief het geval is.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen opgenomen met betrekking tot beschermde monumenten, die staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst. De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

De bescherming van monumenten vindt aldus via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning vereist. De welstandstoetsing maakt deel uit van de omgevingsvergunningprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van de gemeentelijke verordening, is naast een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens een omgevingsvergunning voor werkzaamheden aan een monument nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk. De ‘monumentale’ toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijzigingen aan het bouwwerk worden beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan, zoals vastgelegd in de beschrijving. In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving.

5.4.5 Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota ‘Bijzonder waardevolle bomen’ opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. In 2015 is de lijst geactualiseerd en verwerkt in de nota ‘Bijzondere bomen in Oss, herfst 2015’. In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het kappen van de aangewezen waardevolle bomen altijd geweigerd moet worden, tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. De twee oude essen binnen het plangebied zijn in de nota opgenomen. Bovendien worden de essen in het voorliggende bestemmingsplan door middel van de planregels beschermd.

5.4.6 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Belangrijke voorwaarden zijn dat de bewoner zelf de activiteit uitvoert en de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht 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 wordt opgenomen als bijlage bij de planregels.

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. De maximale omvang van de rechtstreeks toegestane activiteiten bedraagt 35 m².

Voor activiteiten die niet rechtstreeks zijn toegestaan, moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. De aanvraag wordt getoetst op onder ander publiekaantrekkende werking, milieu- en verkeeraspecten.

6. Verantwoording

6.1 Milieu- en omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op het voorliggende initiatief. De gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor omwonenden en de omgeving en de invloed van de omgeving op het plangebied worden beschreven. Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (6.1.1);
- Bodem (6.1.2);
- Externe veiligheid (6.1.3);
- Geurhinder agrarisch (6.1.4);
- Geurhinder industrieel (6.1.5);
- Luchtkwaliteit (6.1.6);
- Mobiliteit en parkeren (6.1.7);
- Straling (6.1.8);
- Water (6.1.9);
- Weg-, spoorweg- en industrielawaai (6.1.10);
- Gezondheid (6.1.11).

6.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt daardoor gehandhaafd en bevorderd. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstand tot milieugevoelige functies.

De richtlijnafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtlijnafstanden met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied, met een menging van de functies wonen en bedrijvigheid, wordt als gemengd gebied beschouwd. Het plangebied en directe omgeving is gelegen in de lintbebouwing Elst en kenmerkt zich als gemengd gebied.

In de omgeving van het plangebied is aan de Elst 13a een hoveniersbedrijf gelegen. Het hoveniersbedrijf is in eigendom van één van de initiatiefnemers. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waarvan de voormalige bedrijfsgebouwen deels worden ingezet ten behoeve van het hoveniersbedrijf en deels ten behoeve van statische opslag. Voor een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van maximaal 500 m² geldt een richtafstand in een rustige woonwijk van 30 meter. Voor een bedrijf dat zich bezig houdt met opslag van goederen geldt dezelfde richtafstand. Voor het gemengd gebied waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, wordt de richtafstand verlaagd naar 10 meter. De werkelijke afstand van de rand van het plangebied tot het bestemmingsvlak Bedrijf aan de Elst 13a bedraagt minimaal 12 meter en voldoet daarmee aan de eisen van milieuzonering. Tabel 1 geeft dit schematisch weer. Overigens is de afstand tussen de bedrijfsgebouwen van het hoveniersbedrijf aan de Elst 13a tot de bestaande woning Elst 10 en de te restaureren boerderij aan de Elst ongenummerd aanzienlijk groter, met respectievelijk 39 en 59 meter.

Adres	Elst 13a, Geffen
Bedrijf	Hoveniersbedrijf <= 500 m2
Richtlijn rustige woonwijk	30 meter (geur en geluid)
Richtlijn gemengd gebied	10 meter (geur en geluid)
Werkelijke afstand	12 meter
Conclusie	Niet gelegen binnen richtlijnafstand

Tabel 1 Toetsing richtlijnafstand

Alle overige bedrijven zijn gelegen op een afstand van ruim meer dan 100 meter tot het plangebied. In gemengd gebied betekent dit dat bedrijven tot en met categorie 4.1 niet gelegen zijn binnen de richtlijnafstand. Dergelijke zware bedrijvigheid bevindt zich niet in de omgeving van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend kunnen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De bestaande woning Elst 10 en te restaureren boerderij Elst ongenummerd zijn gelegen buiten de te hanteren richtlijnafstand.

6.1.2 Bodem

Op basis van artikel 3.16 van het Bro en artikel 3.2 Awb, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Het toekennen van een woonfunctie aan de monumentale boerderij maakt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De initiatiefnemers hebben hiertoe het gespecialiseerde bedrijf BodemInzicht opdracht gegeven. De rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 5. De conclusies en aanbevelingen zijn onderstaand weergegeven.

De resultaten van het bodemonderzoek (NEN5740) geven geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

Uit het asbestonderzoek (NEN5707) blijkt dat de locatie plaatselijk verontreinigd is met asbest in de bodem. In het mengmonster mm2, bestaande uit meetpunten 06 (terp) en 07 en 08 (voormalig pad) is een gehalte aan asbest boven interventiewaarde aangetoond. Het vermoeden bestaat dat het voormalig pad met asbest verontreinigd is geraakt door aanvulling van het pad met verhardingsmateriaal door de jaren heen. Er zal aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de omvang van de asbestverontreiniging.

De samenstelling van de terp is al bijna 200 jaar ongewijzigd en een verontreiniging met asbest is niet aannemelijk. Dit blijkt ook uit het lage gehalte aan asbest in mm1, samengesteld uit andere meetpunten van de bovengrond van de terp. De aanwezige asbestverontreiniging bevindt zich derhalve niet in het gedeelte van het plangebied dat daadwerkelijk in gebruik

genomen wordt voor bewoning. Voor de renovatie van de monumentale boerderij en het gebruik als woning heeft deze verontreiniging vooralsnog geen nadelige gevolgen.

Gemeente Oss heeft op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geconstateerd dat aan de oostzijde van de monumentale schuur, ter plaatse van een voormalig pad, asbest is gemeten boven de grenswaarde van asbest ($> 100 \text{ mg/kg d.s.}$). Dit deel van het terrein is direct tegen de toekomstige woning gelegen en krijgt ook de bestemming wonen. Gemeente Oss concludeert dat naar deze verontreiniging met asbest een nader onderzoek dient te worden uitgevoerd en dat de verontreiniging dient te worden gesaneerd voorafgaand aan de woningbouw. Vanwege de bestemmingswijziging en het toekomstig gebruik, is het laten zitten van de verontreiniging met asbest geen optie.

Dit traject kan doorlopen worden in het kader van de omgevingsvergunning en hoeft niet in het kader van de bestemmingswijziging reeds te zijn doorlopen. Om te waarborgen dat de verontreiniging met asbest wordt gesaneerd, is in de planregels een voorwaardelijke bepaling opgenomen.

6.1.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid ziet op 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 wettelijk kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit: Besluit externe veiligheid inrichtingen, circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit externe veiligheid buisleidingen.

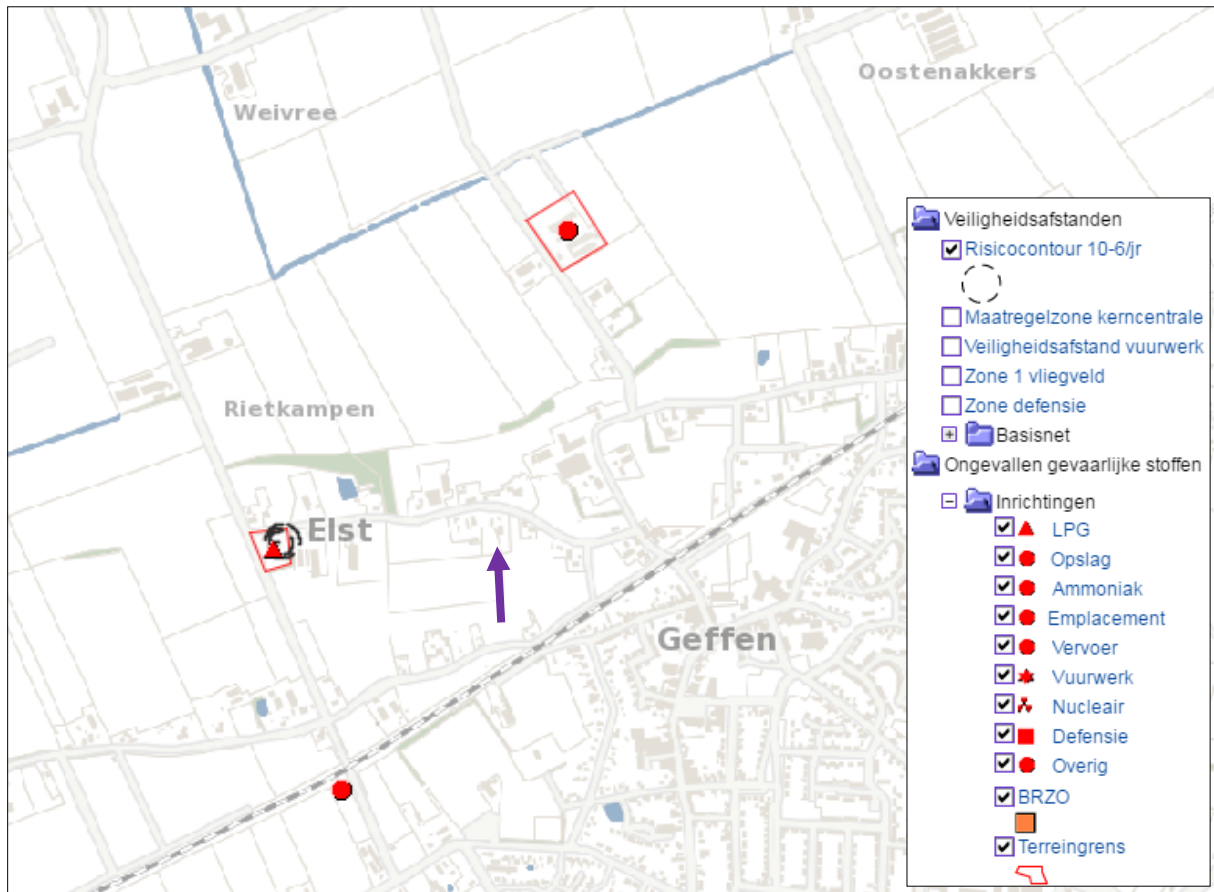
Enerzijds gaat het over de risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en anderzijds over de risico ontvangers (omstanders). Bij risico ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen waarin groepen van circa 50 personen of meer, langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin kleinere groepen verblijven worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn. Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waar groepen van minder dan 50 personen langere aaneengesloten tijd verblijven. De woningen binnen het plangebied zijn beperkt kwetsbare objecten.

De wetgever maakt onderscheid tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het 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 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: de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe

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

Het toekennen van een woonfunctie aan de monumentale boerderij, staat gelijk aan het oprichten van een kwetsbaar object. Om te bepalen of een woning ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} /jaar is de risicokaart van provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Afbeelding 12 geeft een uitsnede weer van deze kaart. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour gelegen is.



Afbeelding 12 Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van 3.000 meter van het spoortracé Den Bosch – Nijmegen (traject 704) waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden, waaronder brandbare vloeistoffen en in mindere mate toxische stoffen. Het spoortracé Den Bosch – Nijmegen heeft geen PR 10^{-6} /jaar contour. Bij ruimtelijke besluiten binnen een invloedsgebied dient invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico. In de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oss zijn daarvoor planologische kaders gegeven, die zijn afgestemd op de kans dat een groep mensen in een gebied betrokken raakt bij een incident met gevaarlijke stoffen. De kaders zijn afgestemd op een zone indeling, gebaseerd op de reikwijdte van effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen. Door het volgen van deze zone indeling wordt door middel van ruimtelijke scheiding de externe veiligheid geborgd. Tabel 2 geeft de zone indeling uit de gemeentelijke beleidsvisie weer.

Zones	Grootte (vanaf de rand van de bron)
I	0 – 30 meter
II	30 – 200 meter
III	200 – 300 meter
IV	> 300 meter

Tabel 2 Zone indeling voor spoor- en rijkswegen

Het plangebied valt met een ligging op een afstand van circa 270 meter tot het spoortracé in zone III. De zone tussen 200 en 300 meter vanaf het tracé omvat het 1% letaliteitsgebied van een explosie van een gaswolk en het gebied waar de effecten van een toxische gaswolk nog significant aanwezig kunnen zijn. Voor deze zone is een verantwoording voor het groepsrisico opgesteld met zwaarte 2 voor een beperkt kwetsbaar object.

1. Er hoeft geen noodzaak aangetoond te worden om de voorziening op deze plek te realiseren.
Het is voor de initiatiefnemers feitelijk niet mogelijk het restaureren van de monumentale boerderij op een andere locatie uit te voeren.
2. De zelfredzaamheid is goed.
Het initiatief leidt tot twee afzonderlijke bestemmingsvlakken Wonen. In het geval van een incident zijn de initiatiefnemers goed in staat zichzelf te redden.
3. De bestrijdbaarheid is goed.
 - a. *Er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor de hulpdiensten;*
 - b. *Er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer;*
 - c. *Er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af;*
 - d. *Kwetsbare objecten worden aan de risicoluwe zijde gerealiseerd.*
4. Maatregelen moeten in ogenschouw worden genomen.
 - a. *Bouwtechnische maatregelen zoals centrale afgrenzing van het luchtcirculatiesysteem of maatregelen om de schuilmogelijkheden te vergroten worden in de ontwerpfase overwogen;*
 - b. *Het is niet noodzakelijk maatregelen privaatrechtelijk af te dwingen;*
 - c. *Er is aandacht voor organisatorische en communicatieve maatregelen om de zelfredzaamheid in geval van een calamiteit te vergroten.*

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden niet merkbaar beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling. Het groepsrisico is voor het plangebied niet limiterend.

Er is in de directe omgeving van het plangebied geen sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

6.1.4 Geurhinder agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit stallen. 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 Gebiedsvisie 2013 en de Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft naar bescherming van de burger tegen geurhinder en het voorkomen van onnodige beperkingen voor de veehouderijen. 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.

Het grondgebied van de voormalige gemeente Maasdonk, waartoe ook het plangebied behoort, is niet in de Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013 opgenomen. In 2017 is de verordening aangepast, waarbij ook de geurnormen voor de voormalige gemeente Maasdonk zijn vastgesteld. De volgende geurnormen zijn voor het plangebied van belang:

- De norm voor de voorgrondbelasting bedraagt 8,0 Oue/m³;
- De vaste afstandnorm bedraagt 25 meter voor bedrijven van geringe omvang en 50 meter voor overige bedrijven ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom;
- Bij een gecumuleerde geurbelasting van meer dan 20 Oue/m³ is het woon- en leefklimaat onvoldoende.

Door het toekennen van een woonfunctie aan de monumentale boerderij, ontstaat een nieuw geurgevoelig object. Geurhinder wordt bepaald op basis van de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geurbelasting op een geurgevoelig object veroorzaakt. In de omgeving van het plangebied zijn twee locaties gelegen met een vergunning voor het houden van dieren, namelijk aan de Elst 6 en D'n Ham 6. Dit betreft de volgende veehouderijbedrijven.

Adres	Bedrijf	Afstand tot plangebied	Diersoort	Geuremissie of vaste afstand	Afstand / Geuremissie
Elst 6	Gemengd	152 meter	Rundvee, paarden, kippen	Beiden	50 meter 20,40 Ou/s
D'n Ham 6	Gemengd	170 meter	Rundvee, schapen, kippen	Beiden	50 meter 1261,60 Ou/s

Tabel 3 Veehouderijen omgeving plangebied

Beide veehouderijen zijn kleinschalige gemengde bedrijven, waar zowel dieren gehuisvest worden die getoetst worden aan vaste afstanden (rundvee en paarden) als dieren die getoetst worden op basis van geuremissie. De vereiste vaste afstand bedraagt voor beide locaties 50 meter. Aan deze vereiste wordt ruimschoots voldaan.

Voor kippen en schapen zijn geuremissiefactoren vastgesteld. Met behulp van het programma V-stacks Vergunning kan de geurbelasting van de veehouderijen aan de Elst 6 en D'n Ham 6 op het plangebied berekend worden. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen de gevels van de monumentale boerderij welke op de kortste afstand tot de veehouderijbedrijven gelegen zijn. De locatie van de bebouwing ligt vanwege de

monumentale status van de boerderij immers vast. De XY-coördinaten van de brongegevens betreffen het punt van het bouwvlak dat op de kortste afstand van het plangebied gelegen is. Op de locatie Elst 6 mogen 60 legkippen worden gehouden. Op de locatie D'n Ham 6 mogen 160 schapen en 40 legkippen worden gehouden. Op basis van de Agrarische geurverordening van gemeente Oss is ter plaatse van het plangebied een geurnorm van 8,0 Oue/m³ van toepassing. Vanwege de kleinschaligheid van de veehouderijen en de relatief grote afstand tot het plangebied, is de berekening met V-stacks Vergunningen vooralsnog niet uitgevoerd. Vanwege het beperkte aantal aanwezige dieren en daarmee samenhangende geringe geuremissie, in combinatie met relatief grote afstanden, kan de op basis van ervaringen in vergelijkbare situaties de conclusie worden getrokken dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de geurnorm van 8,0 Oue/m³ wordt voldaan.

De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen. In de omgeving van het plangebied zijn slechts twee locaties aanwezig waar op kleine schaal dieren worden gehouden. De voorgrondbelasting valt ruimschoots binnen de geurnorm. Het is niet aannemelijk dat ter plaatse van het plangebied een slecht woon- en leefklimaat aanwezig is.

Het initiatief mag de omliggende veehouderijen niet onevenredig beperken in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Voor alle veehouderijen geldt dat op kortere afstand reeds geurgevoelige objecten (woningen) zijn gelegen, die het ontwikkelperspectief van de veehouderijen bepalen. Het toekennen van een woonfunctie aan de monumentale boerderij vormt derhalve geen belemmering voor veehouderijen in de omgeving.

Op basis van bovenstaande analyse voor de nieuwe woning in de monumentale boerderij aan de Elst ongenummerd, kan voor de bestaande woning Elst 10 geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de normen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van Elst 10 is aanvaardbaar en de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning vormt geen onevenredige belemmering voor omliggende bedrijven.

6.1.5 Geurhinder industrieel

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft de Handleiding geur beschikbaar gesteld, waarmee het aanvaardbaar hinderniveau van industrie en niet-agrarische bedrijven bepaald kan worden. De handleiding wordt onder andere toegepast bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. Bij het bestrijden van geurhinder moet een bedrijf de Best Beschikbare Technieken (BBT) toepassen, zodat een hoog beschermingsniveau bereikt wordt en eventuele geurhinder aanvaardbaar is.

Het bevoegd gezag weegt een aantal aspecten mee bij het bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau van geur. Deze staan in artikel 2.7a lid 3 van het Activiteitenbesluit. Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid 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.

In de directe omgeving van het plangebied is een hoveniersbedrijf gelegen. Dit bedrijf heeft geen geurcontour. Op ruimere afstand van het plangebied zijn een caravanstalling, kleinschalig transportbedrijf en bouwbedrijf gelegen. Deze bedrijven hebben evenmin een geurcontour. Het plangebied is niet binnen een industriële geurcontour gelegen.

6.1.6 Luchtkwaliteit

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

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM). Deze projecten vergen geen nadere toetsing op luchtkwaliteit. Ze zijn zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, ook niet in gebieden met te veel luchtverontreiniging (overschrijdingsgebieden). De ministeriële regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM project is. Dat 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. Binnen het plangebied wordt één extra woonfunctie toegekend en worden werkzaamheden uitgevoerd om de monumentale boerderij te restaureren. Gezien de kleinschaligheid van het project, draagt het NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing van het aspect luchtkwaliteit of het uitvoeren van een onderzoek is niet noodzakelijk.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school of verzorgingstehuis, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor NO₂ en PM₁₀, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen. Indien binnen de onderzoekszone de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Het toekennen van een woonfunctie aan de monumentale boerderij en aan de voormalige bedrijfswoning leidt niet tot de vestiging van een gevoelige functie. Bovendien is de afstand van het plangebied tot rijkswegen en provinciale wegen ruim groter dan 300, respectievelijk 50 meter.

6.1.7 Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan Oss 2020. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Bij het beoordelen van een initiatief, dient te worden bepaald of

het initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de eventuele toename van verkeersbewegingen past binnen de normen voor de weg.

Het toekennen van een woonbestemming aan de voormalige agrarische bedrijfswoning leidt niet tot meer verkeersbewegingen. In de te restaureren monumentale boerderij ontstaat één extra wooneenheid. Dit betekent een maximale toename van zeven verkeersbewegingen per etmaal. De vigerende agrarische bestemming van het plangebied biedt mogelijkheden voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met bijbehorende verkeersbewegingen door onder andere zwaar verkeer. Deze verkeersbewegingen behoren door de voorgenomen ontwikkeling definitief tot het verleden. Per saldo leidt het initiatief derhalve tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. Het is niet noodzakelijk aanpassingen door te voeren aan de Elst. Overigens is de bereikbaarheid van het plangebied via de Elst goed te noemen. De Elst wordt ontsloten door de Kepkensdonk en de Broekstraat en via deze wegen is snelweg A59 bereikbaar. De capaciteit van de Elst is ruim voldoende voor het afwikkelen van de huidige verkeersbewegingen.

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. Het toekennen van een woonfunctie aan de monumentale boerderij op de locatie Elst ongenummerd leidt tot een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Voor de locatie Elst 10 geldt eveneens een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Deze zijn op eigen terrein reeds aanwezig.

6.1.8 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen 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 bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningsleidingen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetisch veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningsleiding. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van ruim 1.200 meter van het plangebied. Daarmee voldoet het initiatief ruimschoots aan het beleidsuitgangspunt van gemeente Oss.

6.1.9 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming

van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het ‘verbreed gemeentelijk rioleringsplan’ regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater en 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 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.

In de nieuwe situatie wordt de monumentale boerderij conform de eisen aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel voor het lozen van huishoudelijk afvalwater. Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats die leiden tot het ontstaan van afvalwater. De voormalige bedrijfswoning is reeds aangesloten op het gemeentelijk riool.

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de ‘Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op het niveau van deelstroomgebied nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt onderscheid in plannen met een toename van verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², 2.000 tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Aangezien het initiatief leidt tot een afname van de verharde oppervlakte, en niet tot een toename met meer dan 2.000 m², is het niet noodzakelijk compenserende maatregelen te treffen. Op basis van de ‘Algemene regels Keur 2015’ geldt voor een dergelijke ontwikkeling vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via een toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Het hemelwater wat op de verhardingen valt zal derhalve, overeenkomstig de huidige situatie af blijven vloeien op de omliggende gronden en daar ter plaatse infiltreren.

Bij het restaureren van de monumentale boerderij en bijgebouwen, wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Er wordt geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

Gemeente Oss heeft het initiatief voorgelegd aan waterschap Aa en Maas. Mede op basis van voorliggende toelichting, heeft het waterschap de watertoets uitgevoerd en een positief wateradvies gegeven. Er is geen waterschapsbelang in het geding. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 6.

6.1.10 Weg-, spoorweg- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten. De Wgh kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen, zijnde een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde). De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid maatwerk te leveren voor de lokale situatie, door het vaststellen van een hogere waarde dan de ondergrens, tot maximaal de bovengrens.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidnota 'Geluidskwaliteit in de leefomgeving' vastgesteld. Hierin is gebiedsgericht geluidbeleid opgenomen, voor 'rustige' en 'dynamische' gebieden en gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidnota 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. Gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden.

Door het toekennen van een woonfunctie aan de monumentale boerderij ontstaat in het kader van de Wgh een geluidgevoelig object. Het plangebied is gelegen aan de Elst, een relatief rustige tweestrooksweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/uur.

In 2014 is het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Elst 15a Geffen vastgesteld. In het kader van de gevoerde planologische procedure voor deze nabij gelegen locatie, is door stedenbouwkundig bureau BügelHajema een berekening gemaakt van de geluidbelasting, waarbij zowel de 48 dB-geluidcontour (voorkeursgrenswaarde) als de 53 dB-geluidcontour (maximaal toelaatbare grenswaarde) voor het jaar 2020 zijn berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat de afstand van de voorgel tot de wegas minimaal 11,9 meter dient te bedragen om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De afstand van de voorgevel van de monumentale boerderij tot de wegas bedraagt 17 meter. Dat is ruim meer dan de berekende minimale afstand van 11,9 meter om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Er zal in de nieuwe situatie geen sprake zijn van geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai. Deze conclusie wordt onderschreven door de huidige bewoners van Elst 10, die geen problemen ervaren vanwege verkeerslawaai. De voorgevel van deze woning bevindt zich op vergelijkbare afstand van de wegas van de Elst, zodat ook voor de bestaande woning voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen (traject 704) is aan beide zijden van het spoor een geluidzone opgenomen van 200 meter. De monumentale boerderij die na restauratie een woonfunctie krijgt, is gelegen op een afstand van 270 meter vanaf het spoor. De afstand tot de voormalige bedrijfswoning bedraagt circa 300 meter. Akoestisch onderzoek voor het aspect spoorweglawaai is niet aan de orde.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wgh is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen met inrichtingen met een hoge geluidbelasting enerzijds en woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in gemeente Oss bevinden zich een aantal gezonde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden

aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen de geluidproductie niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Ter bescherming van de akoestische zone van de bedrijven, wordt voorkomen dat woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zich vestigen in de nabijheid van deze bedrijven. In de omgeving van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen gevestigd. Deze bevinden zich aan de oostzijde van Oss, op een afstand van meer dan 5 km. Een nadere toetsing voor het aspect industrielawaai is niet aan de orde.

6.1.11 Gezondheid

In de huidige wetgeving is nog geen geschikt beoordelingskader opgenomen om de gezondheidsrisico's mee te wegen bij ruimtelijke beslissingen en in procedures op grond van de Wet milieubeheer. In de omgeving van het plangebied zijn een beperkt aantal kleinschalige veehouderijen gelegen, op relatief grote afstand. Door het toekennen van een woonbestemming aan de voormalige agrarische bedrijfswoning en de monumentale boerderij, behoren de eventuele gezondheidsrisico's die samenhangen met een agrarische bedrijfsvoering definitief tot het verleden. Het is niet aannemelijk dat het initiatief leidt tot risico's voor de gezondheid.

6.2 Waarden

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

6.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

In paragraaf 5.4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving opgenomen van het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie.

In het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017 is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' toegekend. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van op of in de gronden aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden met een omvang van 100 m² of meer en een diepte van 0,3 meter of meer onder het maaiveld is een omgevingsvergunning noodzakelijk. In het bestemmingsplan Elst 10 – Geffen wordt aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' toegekend. De bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is daarmee gewaarborgd.

Het initiatief heeft geen betrekking op bodemingrepen. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, waarvoor graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn. De donk waarop de monumentale boerderij gelegen is, blijft in de huidige vorm en omvang gehandhaafd. Voor het voorliggende initiatief wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Binnen het plangebied bevindt zich de monumentale boerderij. Uit de redengevende omschrijving blijkt dat de boerderij van cultuurhistorische waarde is, vanwege zijn hoge ouderdom, oorspronkelijke karakter en markante situering. Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017 kent aan de boerderij de functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ toe. Deze functieaanduiding wordt in het voorliggende plan overgenomen. Het volledig restaureren van de boerderij met bijgebouwen, levert een belangrijke bijdrage aan de cultuurhistorische waarde binnen het plangebied. De oude beeldbepalende essens worden gehandhaafd en in het plan beschermd.

6.2.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermd plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

De Flora- en faunawet beschermt in het wild levende plant- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het ‘nee, tenzij’ principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen.

De bescherming van Natura 2000-gebieden is in Nederland in de Natuurbeschermingswet opgenomen. Ten aanzien van de gebiedsbescherming worden plannen en projecten eenduidig en integraal getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden. De instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied mogen niet aangetast worden door ontwikkelingen buiten het Natura 2000-gebied.

De initiatiefnemers hebben Ecologisch Adviesbureau Cools opdracht gegeven voor het uitvoeren naar een onderzoek naar beschermde soorten en de eventuele invloed die het initiatief heeft. De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten en aanbevelingen zijn onderstaand integraal weergegeven.

“Door de geplande activiteiten zullen de actuele dan wel potentiële vaste verblijfplaatsen, rustplaatsen en/of foerageergebieden van de bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker, bosmuis, huisspitsmuis en rosse woelmuis behorende tot de categorie ‘andere’ soorten sterk verminderen of geheel verdwijnen. De soorten zijn in Noord-Brabant vrijgesteld, waardoor de aanvraag van een ontheffing voor het vernielen of beschadigen van de vaste verblijf- en/of rustplaatsen niet noodzakelijk is.

De gewone dwergvleermuis en laatvlieger gebruiken het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Het plangebied is actueel dan wel potentieel echter niet van essentieel belang als foerageergebied voor de vleermuizen. Voor een eventuele aantasting van het foerageergebied is de aanvraag van een ontheffing niet noodzakelijk. Vaste verblijfplaatsen dan wel vaste vliegroutes van vleermuizen zijn binnen het plangebied niet waargenomen.

Eventuele verwijdering van het broedbiotoop (veelal bomen en struiken) van vogels binnen het plangebied dient plaats te vinden buiten het broedseizoen (= maart tot en met september), tenzij door een vogelkundige tijdens een inspectie is vastgesteld dat er geen vogels broeden in de te verwijderen elementen.

Op basis van de huidige inrichting en een deskundigenoordeel kan worden gesteld dat een gedetailleerder (jaarrond)onderzoek naar vleermuizen, broedvogels of andere beschermde soorten niet noodzakelijk is.”

Met Ecologisch Adviesbureau Cools is overlegd over de suggestie van gemeente Oss in de maand mei een tweede veldbezoek aan het plangebied te brengen. Dit heeft geleid tot de volgende aanvullingen op de rapportage:

- Het onderzoeksgebied bestaat onder meer uit een voormalige boerderij en bijgebouwen. Alleen de eensteens muren en de spanten van de boerderij waren tijdens het veldbezoek nog aanwezig. Over de spanten was een groot zeil gespannen. De bijgebouwen hebben een dak van golfplaten.
- De onderzochte gebouwen in het plangebied zijn geheel ongeschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen, uilen, huismussen of gierzwaluwen. Deze ongeschiktheid kon tijdens het veldbezoek in februari worden vastgesteld. Alleen indien de gebouwen potentieel geschikt zijn als verblijfsplaats, wordt een jaarrond onderzoek voorgesteld.
- De ligging van de gebouwen aan de rand van een dorp of midden in een natuurgebied is in deze niet van belang. Feit blijft dat de gebouwen ongeschikt zijn als verblijfsplaats voor strenger beschermde soorten.
- De lijst van mogelijk aanwezige soorten van Regelink is niet van toepassing en vormt geen goede basis voor de flora- en faunacheck die door gemeente Oss is uitgevoerd.

6.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In 2010 is de regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’ uit de provinciale Verordening ruimte (destijds artikel 2.2, nu artikel 3.2) in werking getreden. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Na een evaluatie in 2014-2015 is op 2 december 2015 een aangepast afsprakenkader vastgesteld.

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap hoeft nadrukkelijk niet alleen te bestaan uit het landschappelijk inpassen van een initiatief. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het restaureren van monumentale bebouwing kunnen hieronder gerekend worden. In paragraaf 5.3.2 is voor het voorliggende initiatief uitgewerkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering, conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

6.3 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn: radarverstoringengebieden, obstakelbeheergebieden, laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen en geluidzones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringengebied 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 gestoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Het bestemmingsplan Elst 10 – Geffen voorziet niet in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringengebied binnen het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte van 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

In het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017 heeft het plangebied aan de Elst geen aanduiding die verband houdt met de aandachtspunten voor defensie. Er is geen reden in het voorliggende plan aan het plangebied een dergelijke aanduiding toe te kennen. Bovendien voorziet het initiatief niet in bouwmogelijkheden tot een hoogte die belemmeringen op zou kunnen leveren voor een van deze aspecten.

6.4 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het besluit milieueffectrapportage (MER) gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een MER-beoordeling nodig is of niet. Een MER-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

De agrarische bedrijfsvoering ter plaatse wordt definitief beëindigd en aan de monumentale boerderij wordt een woonbestemming toegekend. Voor alleen het voorliggende initiatief is het niet noodzakelijk een MER op te stellen of een beoordeling uit te voeren. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een MER beoordelingsplicht.

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. Om haar handhavende taken 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 gesteld te worden, 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 bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven, moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes en de nakoming van afspraken en naleving van regels. In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun 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 groot, net als de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving

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

7.3 Handhaafbaarheid

De binnen het plangebied aanwezige hoofdgebouwen krijgen een woonbestemming en zullen conform deze bestemming worden gebruikt. De bestaande oppervlakte bijgebouwen bij de woningen wordt in de planregels vastgelegd.

De regels van het bestemmingsplan Elst 10 – Geffen zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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.

8. Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers zijn er mee bekend dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de planologische procedure voor hun rekening komen. Dit betreft onder meer de kosten voor benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, bestaande uit verbeelding, planregels en toelichting en de legeskosten die voldaan moeten worden.

De initiatiefnemers sluiten een anterieure overeenkomst met gemeente Oss. Hierin is onder andere het kostenverhaal en het verhalen van eventuele planschade op de initiatiefnemer geregeld. Voor gemeente Oss is op die wijze het risico op planschade uitgesloten.

9. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

Bij de uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling aan de Elst 10, zijn de belangen van omwonenden meegewogen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door een goede communicatie met omwonenden en de wettelijke procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan.

De initiatiefnemers hebben de omwonenden in december 2016 en januari 2017 persoonlijk op de hoogte gesteld van het voornemen de monumentale boerderij te restaureren en vervolgens als woning in gebruik te nemen en het toekennen van een woonbestemming aan de voormalige agrarische bedrijfswoning. Een openbare informatiebijeenkomst wordt voor het relatief kleinschalige initiatief niet noodzakelijk geacht. De reactie van omwonenden is zonder uitzondering positief. De slechte staat waarin de monumentale boerderij zich momenteel bevindt doet afbreuk aan het straatbeeld en omwonenden zijn mede daarom blij dat de boerderij gerestaureerd wordt.

Het voorliggende plan maakt het initiatief mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode 12 juli tot en met 22 augustus 2018 ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn gedurende de ter inzage termijn van zes weken in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd, en staat in deze periode open voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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.

Gemeente Oss heeft in dit kader het voorontwerpbestemmingsplan Elst 10 – Geffen toegestuurd aan de overleginstanties, waaronder provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas. De reacties van de overleginstanties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Bouwkundige verkenning met waardestelling. Boerderij aan de Elst te Geffen. 28 oktober 2016. J. Bertens, Den Dungen.
2. Cultuurhistorische en bouwhistorische verkenning met waardenstelling. Voormalige boerderij Elst 10 Geffen. 6 juni 2017. Monumenten Advies Bureau, Nijmegen.
3. Beplantingsplan Elst 10 en ongenummerd, Geffen. 16 april 2018. Hoveniersbedrijf R. van Heesch, Geffen.
4. Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering. Elst 10 Geffen. 8 februari 2018. Mureau Advies, Wagenberg.
5. Verkennend bodemonderzoek Elst 10 te Geffen. Projectnummer B1842. 2 april 2017. BodemInzicht, Veghel.
6. Watertoets Elst 10 – Geffen. Dossiercode 20180517-38-17897. 17 mei 2018. Waterschap Aa en Maas, 's-Hertogenbosch.
7. Onderzoek naar beschermde soorten in het plangebied Elst 10 te Geffen. Maart 2017. Ecologisch Adviesbureau Cools, Ulvenhout.

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponneerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.