Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

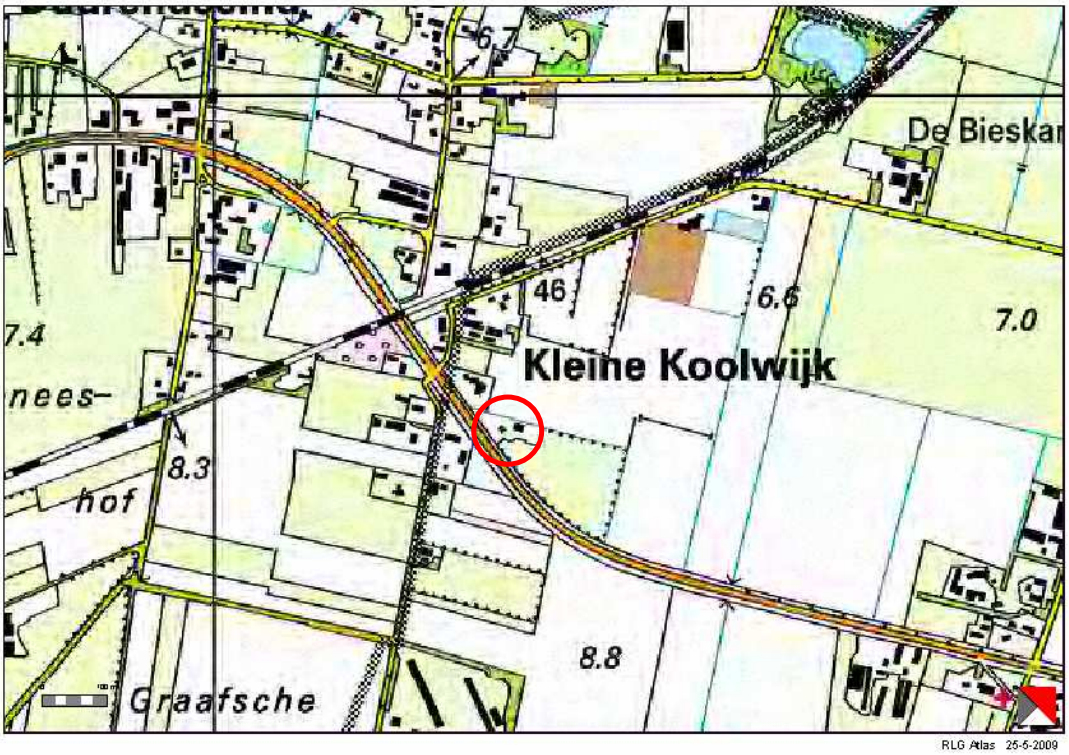
Bijlage 16 - Ruimtelijke onderbouwing vergroting agrarisch bouwvlak Berghemseweg 18 in Herpen

Gemeente Oss

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Uitbreiding agrarisch bouwblok
Berghemseweg 18 te Herpen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitbreiding agrarisch bouwblok
Berghemseweg 18 te Herpen



Opdrachtgever:
Tuinbouwbedrijf L. Uijen & Zn
Berghemseweg 18
5373 KH Herpen

Opgesteld door:
ZLTO Advies
Postbus 91
5000 MA Tilburg
tel. 013 - 5836580

drs. H.P.M. Manders
specialist ruimtelijke ordening

27 mei 2009

inhoud

1. Inleiding
1.1 aanleiding 4
1.2 ligging en plangrens 5
1.3 leeswijzer 5

2. Plan
2.1 huidige situatie 7
2.2 toekomstige situatie 8

3. Beleid
3.1 provinciaal beleid 10
3.2 gemeentelijk beleid 10
3.3 vigerende bestemmingsplan 13

4. Ruimtelijke aspecten
4.1 flora en fauna 14
4.2 landschappelijke inpassing 17
4.3 cultuurhistorie en archeologie 17
4.4 stedenbouw 18
4.5 mobiliteit en parkeren 19
4.6 technische infrastructuur 19

5. Milieu-aspecten
5.1 bodem 20
5.2 verkeerslawaai 20
5.3 industrielawaai 20
5.4 luchtkwaliteit 21
5.5 externe veiligheid 21
5.6 bedrijven en milieuzonering 21
5.7 agrarische bedrijven 21
5.8 duurzaam bouwen 22

6. Waterparagraaf
6.1 beleid 23
6.2 waterhuishoudkundige situatie 23
6.3 de beoogde ontwikkeling 25
6.4 waterhuishoudkundige afwegingen 25
6.5 overleg Waterschap 27

7. Uitvoerbaarheid
7.1 maatschappelijke haalbaarheid 28
7.2 economische uitvoerbaarheid 28
7.3 Exploitatieplan 28
7.4 conclusie 28

8. Conclusie 29

bijlage:
situatieschets d.d. 15 april 2009 (ZLTO)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door Tuinbouwbedrijf L. Uijen & Zn is een verzoek ingediend bij de gemeente Oss voor medewerking aan de bouw van een nieuwe loods op het agrarische bouwperceel aan de Berghemseweg 18 in Herpen. Deze nieuwe loods wordt buiten het agrarische bouwvlak gesitueerd. Het bouwvlak wordt daarmee vergroot van 0,5 ha naar ruim één hectare.

Om de uitbreiding van het bouwvlak mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oss heeft te kennen gegeven dat, onder voorwaarden, in principe medewerking verleend kan worden. Een eerste planologische toets door de gemeente heeft dit uitgewezen. De gemeente heeft Uijen verzocht om door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat de uitbreiding ruimtelijk haalbaar en inpasbaar is. Als dit uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt is de gemeente bereid om de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak direct in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied op te nemen, zodat er geen afzonderlijke wijzigingsprocedure gevoerd hoeft te worden.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen aan de rand van het buurtschap Kleine Koolwijk, in het buitengebied. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oss, sectie T, nrs. 197 en 198 (ged.). Het plangebied is ruim één hectare groot.

Figuur: ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd.
Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven.

Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen.

Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten.

Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieu-aspecten.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn.

Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie).

Hoofdstuk 8 geeft de integrale afweging en conclusie voor het plan.

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Op de locatie is het tuinbouwbedrijf van de familie Uijen gevestigd. In 2003 is het bedrijf verplaatst van de Willandstraat 2 in Berghem naar deze locatie. Het bedrijf moest toen verplaatsen i.v.m. de nieuwe woonwijk Piekenhoef. Via een wijzigingsplan is het bouwblok indertijd al vergroot om te kunnen voldoen aan de behoefte van het bedrijf. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe loods en erfinrichting. Het perceel is voorzien van landschappelijke inpassing aan de voorzijde en rond de bedrijfswoning.

Door op het erf gebruik te maken van een dockingstation en een 'minirotonde', wordt er zorg gedragen voor een verkeersveilige situatie. De vrachtwagens die het bedrijf aandoen kunnen altijd direct het bedrijfsperceel op en daar manoeuvreren. Op die manier wordt voorkomen dat er onveilige situaties ontstaan op de Berghemseweg.

Het bedrijf kan gekenmerkt worden als een grondgebonden agrarisch bedrijf, dat zich bezig houdt met de teelt van groenten in de volle grond. Het bedrijf heeft circa 40 hectare in gebruik en is daarmee een meer dan volwaardig bedrijf. De gekweekte groenten worden op het eigen bedrijf verwerkt en verzendklaar gemaakt. Daarvoor is een koelruimte aanwezig om het product op te slaan.
De locatie wordt ontsloten via de Berghemsweg, de doorgaande weg tussen Berghem en Herpen.

Figuur: bestaande situatie

2.2 De toekomstige situatie

Het initiatief is er op gericht om op het perceel aan de Berghemseweg 18 een nieuwe tuinbouwloods op te richten. De loods wordt gerealiseerd aangrenzend aan de bestaande bedrijfsbebouwing en krijgt een oppervlakte van circa 2200 m2. De loods dient voor de opslag van fustgoed en een koelcel. Ook wordt het product hier verwerkt en verzendklaar gemaakt. Hiervoor wordt een docking station gerealiseerd. Het bedrijf huurt momenteel opslagruimte bij derden maar heeft de wens om dit op eigen terrein te realiseren. Vanwege aangescherpte wet- en regelgeving inzake hygiëne en voedselveiligheid en eisen die afnemers stellen ten aanzien van het product (onder gecontroleerde omstandigheden), dient hiervoor een eigen voorziening gebouwd te worden. Deze eisen houden onder meer in dat verschillende producten gescheiden van elkaar verwerkt en bewaard worden. In de bestaande bedrijfsruimte is hiervoor te weinig ruimte.

Voor de nieuwe loods is een inrichtingsschets opgesteld die voorziet in een nieuwe loods van circa 40 meter breed en 50-60 meter diep. De situering is voorzien aan de oostzijde van de bestaande loods. De reden hiervoor is:

- op deze manier kan optimaal aangesloten worden op het voorerf voor een goede ontsluiting en aansluiting op de minirotonde;
- logistieke inrichting van het perceel waarbij product vanaf het land aangevoerd wordt;
- achter de bestaande loods is realisering moeilijker vanwege de aanwezigheid van diverse ondergrondse leidingen die hier gelegen zijn
- het uitzicht vanaf de woningen aan de Stationshoek wordt niet belemmerd.

Voor bouwvoorschriften wordt aangesloten op de voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor agrarische bedrijfsgebouwen.

Het plan voorziet tevens in de aanleg van erfverharding rondom de nieuwe loods i.v.m. de toegankelijkheid vanaf het aangrenzende land. Achter de loods wordt de bestaande erfverharding in de vorm van stelconplaten verlengd tot achter de nieuwe loods ivm de noodzaak voor de aanvoer van product.

Het plan voorziet in de realisering van een ruime landschappelijke inpassing. Dit houdt in dat op de perceelsgrens langs de nieuwe loods afschermende beplanting (bomen, hagen) wordt aangelegd. Verder wordt voorzien in een groene inrichting van het voorterrein voor de nieuwe loods, met hagen en fruitbomen. Ook rondom de bedrijfswoning wordt voorzien in een groene inpassing. Als uitgangspunt voor landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke uitgangspunten voor erfbeplanting voor het landschapstype dekzandrand, waartoe de locatie behoort. De landschappelijke inpassing van het bedrijf omvat in de nieuwe situatie circa 3300 m2. Dit is bijna 30% van het bouwperceel. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het gemeentelijke uitgangspunt om 20% van het bouwvlak te benutten voor landschappelijke inpassing.

Figuur: toekomstige situatie

3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid

Interim Structuurvisie Noord-Brabant/Paraplunota
De locatie is gelegen in het landelijk gebied en maakt binnen de ruimtelijke hoofdstructuur deel uit van de Agrarische Hoofdstructuur (deelgebied landbouw). De uitwerking van het agrarische vestigingsbeleid heeft plaatsgevonden in de zogenaamde Paraplunota. Hierin geldt als uitgangspunt dat grondgebonden agrarische bedrijven in de AHS landbouw mogen uitbreiden, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten. Gelet hierop is de beoogde uitbreiding van het agrarische bouwvlak van 0,5 hectare naar ruim één hectare inpasbaar binnen de provinciale beleidsuitgangspunten.

Figuur: uitsnede/Interim Structuurvisie Noord-Brabant 2008

3.2 Gemeentelijk beleid

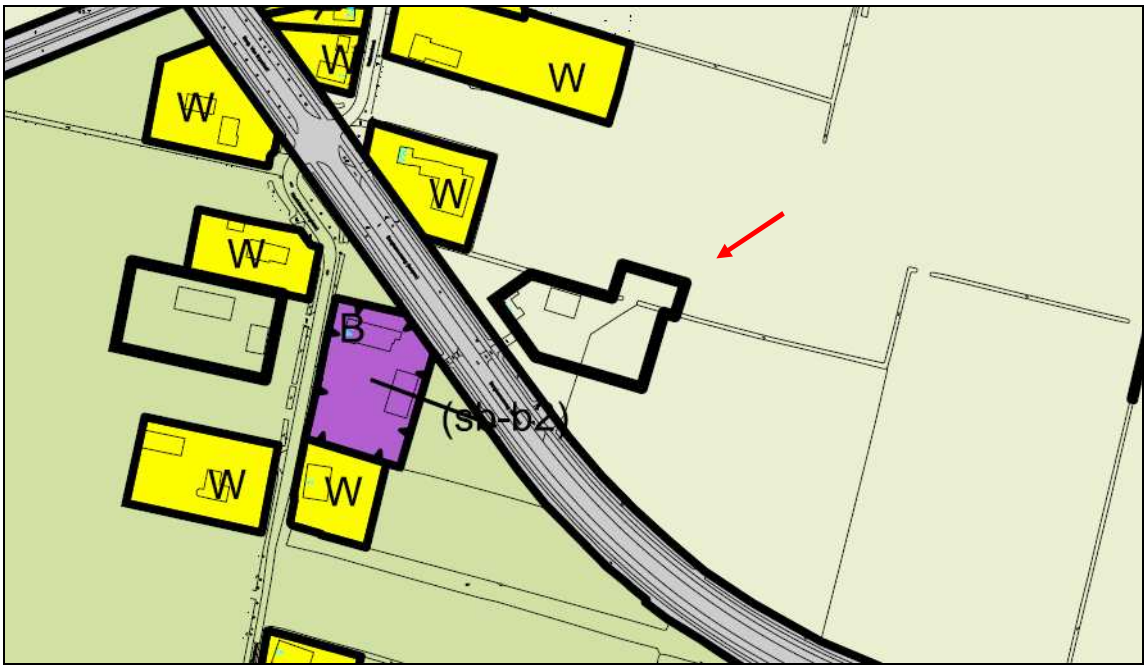
Ontwikkelingsvisie Buitengebied in beweging en voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied
De Ontwikkelingsvisie (april 2008) dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oss. Het doel van deze visie is een ruimtelijk en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De omgeving van het plangebied maakt in deze visie deel uit van de ruimtelijke eenheid ‘dekzandrand’. In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2010 (mei 2009) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven geformuleerd. Op grond van het stroomschema voor bouwbloktoekenning geldt er voor grondgebonden agrarische bedrijven in primair landbouwgebied een maximaal bouwvlak van 2,5 hectare. Bij de bouwbloktoekenning is uitgangspunt het bouwblok op maat principe (bestaande situatie +

15%), tenzij er concrete initiatieven zijn die voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken. Indien hieruit blijkt dat een ruimere bouwvlaktoekenning mogelijk is, dan wordt dit direct in het bestemmingsplan opgenomen. Dit is hier aan de hand. Via deze ruimtelijke onderbouwing wil Uijen het bestaande bouwvlak van 0,5 ha vergroten tot ruim één hectare om de bouw van de nieuwe loods mogelijk te maken. De omvang van het nieuwe bouwvlak blijft daarmee nog ruim binnen de maximale maatvoering van 2,5 hectare. Deze vergroting is in het bestemmingsplan mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid.

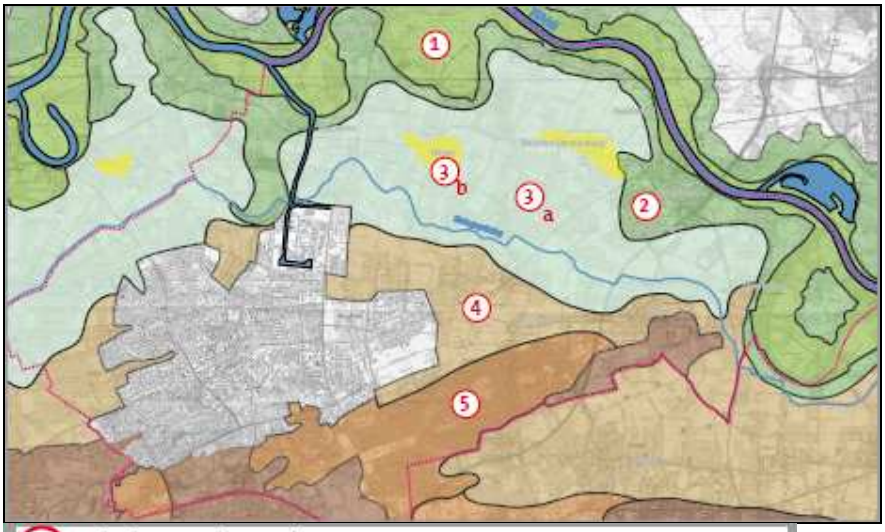
In het voorontwerp bestemmingsplan is aan het agrarisch bedrijf een nauw begrensd bouwvlak toegekend van circa 0,5 ha. De omgeving is bestemd als 'agrarisch'.

Figuur: uitsnede verbeelding voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2010

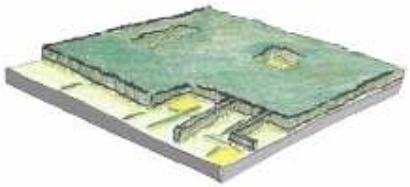


Nota landschapsbeleid
Door de gemeente Oss is deze beleidsvisie opgesteld om het kader te scheppen voor het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke waarden in de gemeente. Per landschapstype zijn de gewenste ontwikkelingsrichting en inrichting van het landschap geformuleerd. De nota is een van de bouwstenen voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, als het gaat om landschappelijke waarden.

Figuur: Visie Landschap (Nota Landschapsbeleid gemeente Oss)



4 dekzandrand



- mogelijkheid tot transformatie naar nieuw landschap
- halfopen, kleinschalig karakter
- regelmatige slagenverkaveling; kavelrandbeplanting loodrecht op dekzandrug
- aanwezigheid van kwel uitbuiten
- Rood-met-groen; mogelijk nieuwe rode functies als nieuwe landgoederen, wonen, werken

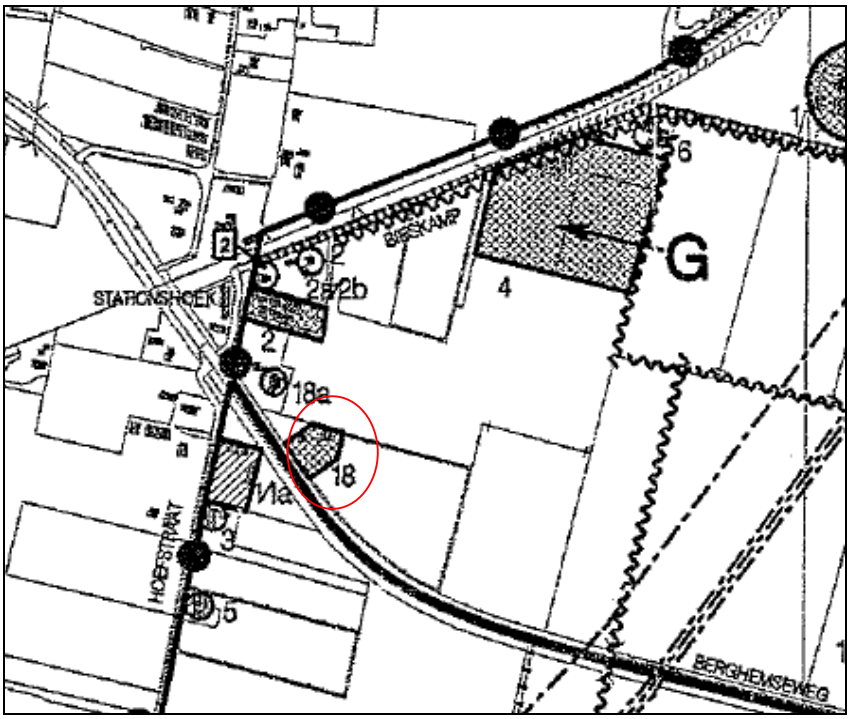
AGRARISCHE BEBOUWING	ERFBEPLANTING
• in verkavelingsrichting of eventueel loodrecht erop • bebouwing kleinschalig tot middelgroot • natuurlijke materialen (steen, hout) • gedekte kleuren (donkergroen, donkerbruin)	• dicht, opgaand • volgt strokenverkaveling

Voor het plangebied is van belang de ligging in het landschapstype ‘dekzandrand’. Voor deze typeringen zijn de gewenste landschappelijke ontwikkelingsmogelijkheden benoemd. Voor de dekzandrand zijn die in het bovenstaande kaartbeeld samengevat. Deze uitgangspunten vormen de bouwstenen voor de inrichtingsschets.

3.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor de gronden is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1999’ van de (voormalige) gemeente Ravenstein van kracht. Door de raad vastgesteld op 28 september 1999 en (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 mei 2000. De gronden hebben de bestemming ‘agrarisch gebied’. Op de locatie rust een agrarisch bouwvlak van circa 0,25 ha. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen.
In 2003 is er een wijzigingsplan opgesteld voor vergroting van het agrarische bouwblok (vastgesteld 26-8-2003, goedgekeurd GS 22-10-2003). Dit heeft geresulteerd in een agrarisch bouwblok met een omvang van circa 0.5 hectare.
De nieuw te bouwen loods kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden, aangezien deze buiten het bouwvlak wordt gesitueerd.

Figuur: uitsnede plankaart BP Buitengebied 1999



4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied zijn de uiterwaarden van de Waal op een afstand van meer dan 15 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante effecten te verwachten als gevolg van het plan.

soortenbescherming
De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Er heeft een terreinbezoek plaatsgevonden waarbij de in het plangebied aanwezige biotopen globaal zijn beoordeeld op hun potentiële ecologische waarde. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Buiten de algemene voorkomende natuurwaarden heeft het gebied geen specifieke ecologische betekenis.

Er heeft tevens een inventarisatie plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij is gebruik gemaakt van de gegevens zoals die bij het Natuurloket aanwezig zijn. De gegevens hebben betrekking op hele kilometerhokken. Ter plaatse van de uitbreiding van de loods is het echter onwaarschijnlijk dat er beschermde soorten worden aangetroffen. Dit omdat het hier een intensief gebruikt bedrijfsperceel betreft (bouwland) en er geen specifieke biotopen aanwezig zijn.

Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 169-420). Uit deze gegevens blijkt het volgende.

- Vaatplanten: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er twee beschermde plantensoorten voorkomen in het betreffende kilometervak die op de Rode Lijst staan. Aangezien de gronden waar de nieuwe loods gebouwd wordt intensief agrarisch gebruikt worden en er geen natuurlijke vegetatielaag aanwezig is kan er van uit gegaan worden

dat in het plangebied zelf zich geen beschermde planten bevinden.

- Zoogdieren: Deze categorie is matig onderzocht. In het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen is niet waarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikte bebouwing in het plangebied. Voor het plan hoeft er geen bebouwing gesloopt te worden of bomen gerooid te worden die mogelijk zouden kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen.
- Vogels: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat in en rond het plangebied geen broedvogels geïnventariseerd zijn. De aanwezigheid ervan kan echter niet uitgesloten worden. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn wettelijk beschermd. Vanwege het ontbreken van een gedragscode vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3. Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde broedvogels.
- Amfibieën, reptielen en vissen: er zijn geen inventarisatiegegevens bekend van deze soorten. Er zijn geen specifieke biotopen in het plangebied aanwezig voor deze diersoorten zoals oppervlaktewater. De aanwezigheid van algemeen beschermde soorten in het plangebied zoals de Gewone Pad is echter niet uitgesloten. Hiervoor is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet.
- Overige diersoorten: de aanwezigheid van beschermde ongewervelde diersoorten is onwaarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.

Rapportage voor kilometerhok X:169 / Y:420

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten					2	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen					1	slecht	0%	1992-2007
Zoogdieren						matig		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen					0	slecht		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

*** Legenda**

FF1 = Flora- en faunawet lijst 1 (vrijstelling)
FF23 = Flora- en faunawet lijst 2 + 3 (streng beschermd)
Hrl = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 2 en 4)
RL = Rode Lijst
(#) = tevens meetnetgegevens verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een toelichting op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Detail: Met dit percentage wordt aangegeven welk aandeel van alle van dit kilometerhok beschikbare gegevens van Rode-Lijstsoorten en wettelijk beschermde soorten op gedetailleerder niveau beschikbaar is.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

niet van toepassing

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten.

De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Het plan heeft ook mogelijk effecten op broedvogels. Momenteel bestaat er nog geen door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot broedvogels beoordeeld wordt volgens de zogenaamde uitgebreide toets. De ontheffingsaanvraag kan verleend worden indien de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

- werkzaamheden die leiden tot verstoring van broedende vogels (zoals het verwijderen van heggen, bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen (april-september) uitgevoerd te worden;
- mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten dienen voor aanvang van het broedseizoen (begin april) ongeschikt gemaakt te worden. Dit om het broeden van vogels tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen zal om deze reden geen overtreding van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet plaatsvinden en is de verlening van een ontheffing mogelijk.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen op een dekzandrand. Landschappelijk worden deze gekenmerkt door:
- ligging op overgang zand naar klei
- vroeger kleinschalig, nu vrij grootschalig
- kernen, weiden, tuinbouw
- onder druk, rommelig
- weinig landschappelijke kwaliteit.

Deze kenmerken dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De uitgangspunten die daarvoor geformuleerd zijn in de Nota Landschapsbeleid van de gemeente Oss (zie paragraaf 2.2) hebben voor dit plan betrekking op de volgende zaken:
- bebouwing en nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap of eventueel loodrecht daarop;
- schaal van bebouwing past zich aan aan het landschapstype, in principe kleinschalig tot middelgroot. Middelgrote stallen en loodsen dienen geleed te worden;
- gebruik van natuurlijke materialen (hout en steen) en van neutrale, terughoudende en gedekte kleuren (donkergroen, donkerbruin);
- erfbeplanting in de lengterichting, met de richting van de verkaveling mee;
- beplanting conform de beplantingslijst behorende bij het landschapstype dekzandrand.

In het plangebied vertaalt de landschappelijke inpassing zich als volgt:
- situering nieuwe loods aansluitend aan de bestaande bebouwing om compactheid en concentratie van bebouwing te realiseren;
- geleding van de nieuwe loods;
- afschermende beplanting aan de oostzijde van de nieuwe loods, loodrecht op de weg;
- groene aankleding voorerf en rond de bedrijfswoning;
- gebruik van regiospecifieke beplanting (bomen, hagen) conform de beplantingslijst.

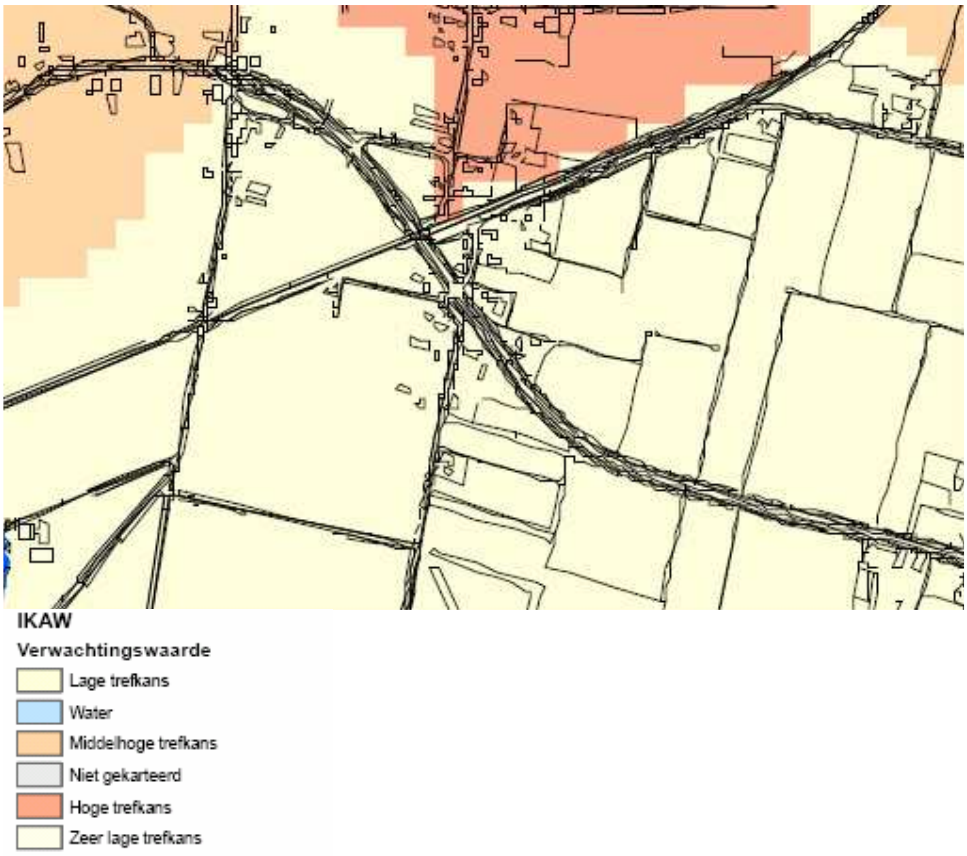
In totaal heeft het perceel circa 3300 m2 oppervlakte aan groene aankleding. Dit is circa 30% van het totale bouwperceel. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk uitgangspunt om 20% van het bouwvlak te benutten voor landschappelijke inpassing.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant gelegen binnen een gebied met redelijk hoge cultuurhistorische waarden. Dit betreft de situering in de Beerse Overlaet, een oorspronkelijk overstromingsgebied. Ter plaatse zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. De loods wordt gesitueerd op het agrarische bedrijfsperceel. De kans op aanwezigheid van archeologische restanten is zeer gering aangezien het bodemprofiel in het verleden al verstoord is.

Figuur: uitsnede Archeologische Waardenkaart (gemeente Oss)



Geconcludeerd kan worden dat het plan geen effect heeft op de cultuurhistorische en archeologische waarden van de omgeving.

4.4 Stedenbouw

De locatie is gelegen in het buitengebied aan de rand van het buurtschap Kleine Koolwijk. De bebouwing in de omgeving kan als volgt gekenmerkt worden: veelal vrijstaande bebouwing, afwisselende nokrichting, 1 of 2 bouwlagen afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg.

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en prive tuinen. Grotere eenheden bos zijn niet aanwezig, ten zuiden van het plangebied ligt het grotere bosgebied Herperduin.

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid. Een en ander is typerend voor deze omgeving.

De bouw van de nieuwe loods sluit aan op de bestaande ruimtelijk-functionele karakteristiek. Het betreft hier de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf in primair landbouwgebied. De uitbreiding van het bedrijf leidt tot een bouwperceel van ruim één hectare. Een dergelijke schaalgrootte past binnen het kleinschalige-middelgrootschalige karakter van de omgeving. Aan het karakter wordt verder invulling gegeven door het toevoegen van nieuwe beplanting op de kavelgrens en op het voorerf. Ook in de bebouwing (middelgroot) wordt hieraan invulling gegeven door geleding in de bouwmassa toe te passen.

4.5 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Berghemseweg. Dit is een interlokale ontsluitingsweg tussen Berghem en Herpen. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. De bouw van de nieuwe loods en de uitbreiding van het bedrijf betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer (gemiddeld één vrachtwagen extra per dag). De hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. De locatie kent een goede ontsluiting.

Op eigen terrein wordt in de bestaande situatie voorzien in een goede afwikkeling van het vrachtverkeer. Het vrachtverkeer heeft een goede toegang tot het bedrijf, op het voorerf is een minirotonde aanwezig waardoor er op eigen terrein voldoende ruimte is voor het manoeuvreren en zorg gedragen wordt voor een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer.

Op eigen terrein wordt eveneens voorzien in de parkeerbehoefte. Voor bezoekers en personeel zijn vijf parkeerplaatsen aanwezig. Ervaring leert dat dit voldoende is. Op eigen terrein is nog voldoende ruimte voor parkeren. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

4.6 Technische infrastructuur

De locatie is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). De capaciteit hiervan is voldoende, er hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. Milieu aspecten

5.1 Bodem:
Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Algemene kenmerken van de bodem:
- het betreffende perceel is onbebouwd en in agrarisch gebruik als bouwland;
- de locatie is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied;
- de bodem bestaat uit zandgrond met diepe grondwaterstand.

Uit historisch onderzoek blijkt dat het perceel in het verleden nooit bebouwd is geweest. Ook fysiek zijn hiervoor geen aanwijzingen te vinden op de locatie. Het perceel heeft voor zover bekend altijd een agrarisch gebruik gekend als grasland en bouwland. Op de locatie zijn geen (ondergrondse) tanks aanwezig of aanwezig geweest. Uit de beschikbare bouw- en milieuvergunningen blijkt dat er momenteel noch in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Op grond van het Besluit indieningsvereisten aanvragen bouwvergunning is een nader bodemonderzoek noodzakelijk. De nieuwe bebouwing is namelijk bestemd voor langdurig gebruik van mensen (gemiddeld minder dan 2 uur per persoon per dag). De nieuwe bebouwing heeft namelijk betrekking op de bouw van bedrijfsgebouwen waar mensen langdurig verblijven.

Geconcludeerd kan worden dat de bouwlocatie als onverdacht kan worden beschouwd. Voor de bouwaanvraag zal een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem uitgevoerd dienen te worden.

5.2 Wegverkeerslawaai
De Berghemseweg en omliggende wegen zijn in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. Ook ligt het plangebied in de invloedsfeer van de spoorlijn Oss-Nijmegen. Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Er behoeft derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar geluidbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeerslawaai.

5.3 Industrielawaai
In de omgeving zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. De inrichting zelf produceert wel lawaai als gevolg van de bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen. In het kader van de Wet milieubeheer worden in de milieuvergunning voorschriften opgenomen die de geluidproductie van de inrichting reguleren.

5.4 Luchtkwaliteit:
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de ‘Wet milieubeheer’ goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het ‘Besluit luchtkwaliteit 2005’. De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een

gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In het kader van de zogenaamde NIBM regeling is een aantal categorieën van inrichtingen aangewezen die in elk geval niet in betekenende mate bijdragen. Hieronder vallen ook akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grond teelt. Het bedrijf van Uijen valt hieronder.

Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.5 Externe veiligheid:
Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van het plangebied zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten. Ten zuidoosten loopt een transportleiding van de Gasunie, het plangebied ligt echter niet binnen de invloedsfeer ervan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering
Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Voor tuinbouwbedrijven geldt een afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan na uitbreiding van het bouwblok.

5.7 Agrarische bedrijven:
In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een werkruimte waar mensen langdurig verblijven wordt ook aangemerkt als gevoelig object in het kader van de Wgv. In die zin is de nieuwe loods een geurgevoelig object. Deze ligt echter niet binnen de

invloedsfeer van veehouderijen en vormt daardoor dan ook geen belemmering voor veehouderijen. Bovendien zijn er reeds andere geurgevoelige objecten dichter bij gesitueerd.

5.8 Duurzaam bouwen

Het begrip ‘duurzaam bouwen’ is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer bouwvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid
Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Oss is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’:
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

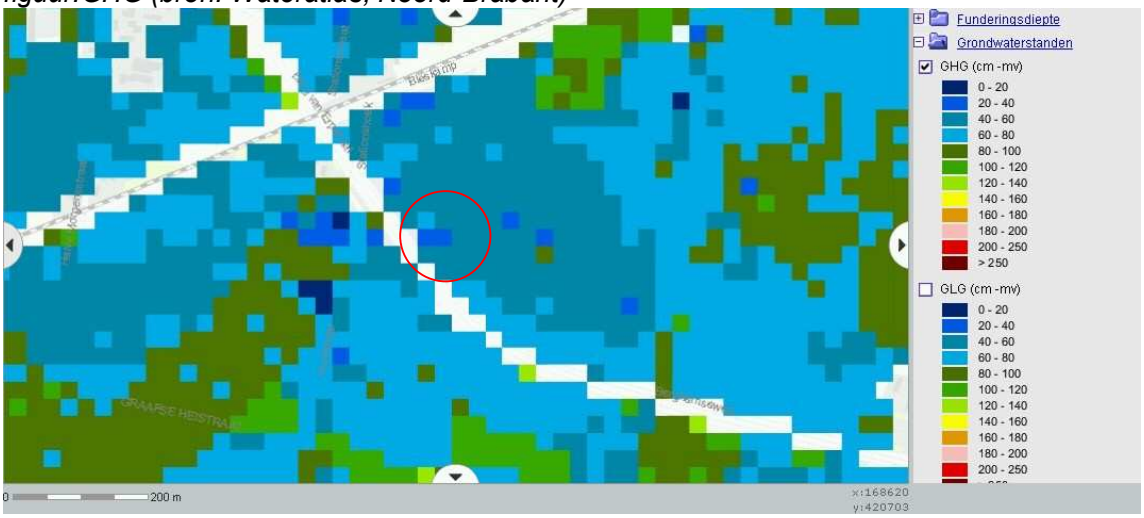
De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleiduitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

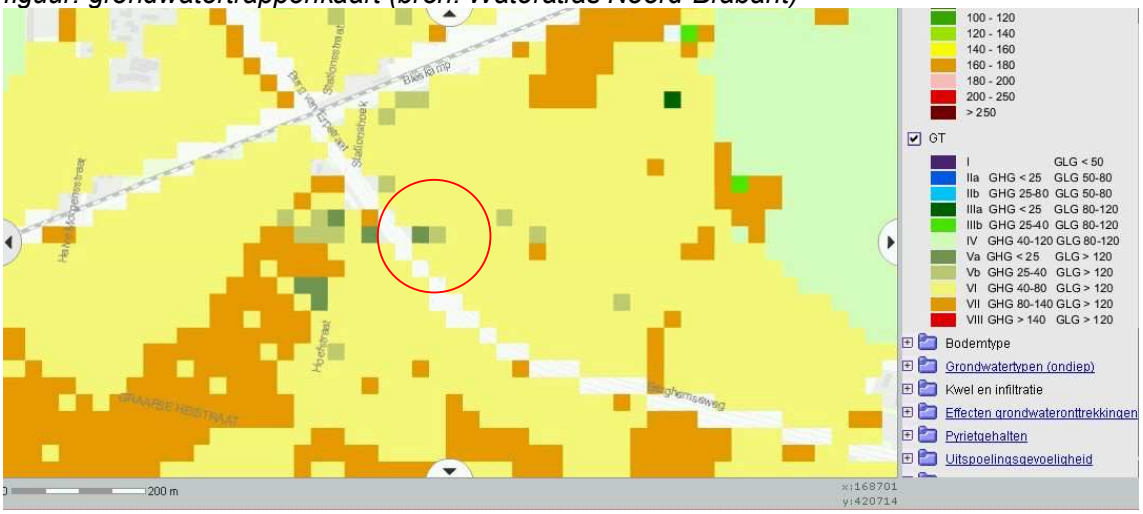
6.2 Waterhuishoudkundige situatie
Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Hertogwetering. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied (een gebied zonder uitgesproken kwel of infiltratie) waar slootkwel kan optreden. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwater-beschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De Maas is het belangrijkste oppervlaktewater in de omgeving. Rond het perceel liggen kavelsloten. De omgeving is aangesloten op het drukrioleringsstelsel.
De bodem bestaat uit zandgrond (type cHn21) met een ondiepe grondwaterstand (GWT VI). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (40-60 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is.

Figuur: oppervlaktewater (bron: Wateratlas Noord-Brabant)

figuur:GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)



figuur: grondwatertrappenkaart (bron: Wateratlas Noord-Brabant)



6.3 de beoogde ruimtelijke ontwikkeling
Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de bouw van een nieuwe loods en de aanleg van erfverharding vindt er een toename van verhard oppervlak plaats. De bouw van de loods en de aanleg van erfverharding betekent een toename van de hoeveelheid oppervlak met circa 3700 m² (loods van 2200 m2, erfverharding 1500 m2), ten opzichte van de bestaande situatie.

6.4 afweging m.b.t. wateraspecten
- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
De locatie wordt aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

- afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer:
Hergebruik van schoon hemelwater is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin of als spoelwater. De bodem leent zich niet voor infiltratie ter plaatse, vanwege de hoge grondwaterstand. De berging en gedoseerde afvoer van het schone hemelwater is dan ook de enige optie. Hiervoor kan de bestaande kavelsloot qua capaciteit vergroot worden voor de opvang van het schone hemelwater dat gedoseerd afgevoerd kan worden naar de watergangen van het Waterschap.

- hydrologisch neutraal ontwikkelen:
Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
“normaal nat jaar” Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties, evt. om te beoordelen of schade acceptabel is

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van een toename van verhard oppervlak worden er eisen gesteld aan retentie om te komen tot een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het is de bedoeling om het schone hemelwater af te koppelen en dit op te vangen. Het oppervlak waarvoor capaciteit gerealiseerd dient te worden bedraagt circa 3700 m2.

De minimaal benodigde extra capaciteit in de sloot voor het probleemloos verwerken van een T=10 bui (43 mm) vanaf dit oppervlak = 3700 x 0,043 = 159 m3, aan te leggen boven de GHG (0,5 m –mv). De aanleg van een dergelijke voorziening maakt de ontwikkeling hydrologisch neutraal. Deze capaciteit kan gereduceerd worden wanneer gebruik wordt gemaakt van alternatieven zoals regentonnen en halfverharding. De bergingsruimte die daarmee gerealiseerd wordt mag in mindering gebracht worden op de berekende bergingscapaciteit.

Door verbreding van een kavelsloot op de perceelsgrens, die niet direct afvoert op het watersysteem kan voldaan worden aan het uitgangspunt voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Met de aanleg van een overstortpijp die gedimensioneerd wordt op een afvoer van 0,67 l/s/ha wordt voldaan aan de toegestane afvoercoëfficient ter plaatse. Bij extreme buien (T=100) kan deze sloot overlopen op de aangrenzende onbebouwde agrarische gronden. Op eigen terrein is dus voldoende ruimte en mogelijkheid om hydrologisch neutraal te ontwikkelen.

- Water als kans/meervoudig ruimtegebruik:
de opvang van schoon hemelwater in een kavelsloot is een vorm van meervoudig ruimtegebruik.

- voorkomen van vervuiling:
Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

- wateroverlastvrij bestemmen:
Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

- Waterschapsbelangen:
Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 overleg Waterschap

In het kader van het vooroverleg wordt het plan nog voor advies voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

7.2 Economische uitvoerbaarheid
Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie
Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over de plankosten, grondexploitatie en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Conclusie
Het plan is uitvoerbaar.

8. Conclusie

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van een nieuwe tuinbouwloods en erfverharding aan de Berghemseweg 18 in Herpen kan de volgende afweging gemaakt worden:

- Het plan past binnen het ruimtelijke beleid van zowel provincie als gemeente inzake de ontwikkelingsmogelijkheden voor grondgebonden agrarische bedrijven (Interim Structuurvisie-Paraplunota, Ontwikkelingsvisie Buitengebied in beweging, Nota Landschapsbeleid, voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied). Het plan voorziet in de uitbreiding van het agrarische bouwvlak naar ruim één hectare voor een grondgebonden agrarisch bedrijf in primair agrarisch gebied;
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur wordt door het plan versterkt;
- het plan heeft geen significante effecten op beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet of op beschermde gebieden;
- er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van het plan onevenredige schade oplopen;
- de loods wordt op een stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoorde manier ingepast in de omgeving door geleding van de bouwmassa en de aanleg van regiospecifieke beplanting horende bij het landschapstype ‘dekzandrand’. Het bouwperceel krijgt voor bijna 30% een groene aankleding. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk uitgangspunt om 20% van de oppervlakte van het bouwvlak te benutten voor landschappelijke inpassing;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte. Op het bedrijfsperceel is een verkeerskundige voorziening aanwezig op het voorerf waardoor vrachtwagens makkelijk kunnen manoeuvreren en bijgedragen wordt aan een verkeersveilige afwikkeling;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelings-mogelijkheden belemmerd.
- milieu-aspecten (bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid) leveren geen belemmeringen op voor de realisering van het plan. Bij de bouwaanvraag zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden.
- Het plan kan uitgevoerd worden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch neutraal te noemen.

Adviescommissie
Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oss
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 5
5340 BA OSS

GEMEENTE OSS
Codenr.: -1331 212
Corr.nr. 318143
Datum 02 OKT 2009
Verblijfpl. SROL
Bestuurder
Kopie | B | S | 1 | 2 | 3 | 4 | 5
kp

Uw kenmerk	*Ons nummer*	*Datum*
301901 / R. van den Broek	BA 7848	30 september 2009

Behandeld door
Ing. H. Gerlings/TS

Onderwerp

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 25 juni 2009, inzake het verzoek van de heer L. Uijen, Berghemseweg 18 te Herpen, delen wij u het volgende mede.

Op basis van overleg met de aanvrager en diens zoon, de door u gezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.
De aanvrager (68 jaar) exploiteert in maatschap met zijn zoon, W. Uijen (35 jaar), een tuinbouwbedrijf. Dit bedrijf is in de periode 2003/2004 verplaatst naar de huidige locatie aan de Berghemseweg 18 te Herpen. Ter plaatse zijn op een vestgingskavel van 10½ ha aanwezig een bedrijfswoning, circa 1100 m2 aan bedrijfsruimte met laaddoc en de benodigde verharding. In deze bedrijfsruimte is een koeling aanwezig, verder wordt de ruimte benut als sorteer-werkruimte en voor de stalling van materiaal. Op een nabijgelegen locatie wordt circa 600 m2 opslagruimte gehuurd.

De totale bedrijfsoppervlakte bedroeg het afgelopen jaar circa 40 ha. De vestigingskavel is in eigendom, de overige gronden betreffen hoofdzakelijk huurgronden.
Het teeltplan hierop bestaat dit jaar uit ruim 20 ha prei voor consumptieteelt, 3 ha opkweek van preiplanten en circa 50 ha spinazie. Met name spinazie is een kortdurende teelt waardoor dubbelteelten van toepassing zijn. De consumptieteelt van prei betreft nagenoeg de jaarrond teelt van prei vanuit zaaigoed. Het bedrijf beschikt over een elektrohydraulisch gestuurde klembandrooier waarmee semi/automatisch kisten worden gevuld. Over het algemeen wordt voorafgaand aan een vorstperiode de koeling volgereden zodat nagenoeg continu geleverd kan worden. De prei wordt gewassen, op lengte gesneden, gesorteerd en in grootverpakking afgezet.

De spinazie betreft een kortdurende teelt waarvan de oogst loopt van begin april tot eind november. Deze spinaze wordt mechanisch gemaaid, middels een opvoerband vertransporteerd en vervolgens in kisten gedeponeerd. Toegelicht werd dat de teelt van spinazie het afgelopen decennium drastisch is gemechaniseerd waardoor de volumes aanzienlijk zijn toegenomen. Voorts wordt vanuit de afnemers steeds meer nadruk gelegd op het doorlopend leveren van een uniform product. Om die reden is er meer aandacht voor teeltsturing en de tijdelijke bewaring van veldgewas teneinde hieraan te kunnen voldoen. Hiertoe wordt voor de prei elders circa 200 m2 koelruimte gehuurd.
Bij de spinazie wil het bedrijf de stap maken van het afleveren in veilingkisten naar het winkelklaar afleveren ervan. Hiertoe is verwerkings- en inpakapparatuur noodzakelijk om het product gesealed inclusief barcodes en bestickering af te kunnen leveren aan distributiecentra.

Bezoekadres Spoorlaan 350 | Postbus 512 5000 AM Tilburg | Tel. (013) 542 64 29 Fax (013) 544 46 17 | ABN-AMRO 42.99.52.457 Stichting.AAB@inter.nl.net
Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Het verzoek omvat de bouw van twee loodsen met elk een afmeting van 20 x 50 respectievelijk 20 x 60 meter. Toegelicht werd dat het bedrijf enerzijds kampt met een chronisch ruimtegebrek en dat anderzijds vanuit de certificering scheiding van functies wordt voorgeschreven. Het plan is om een van de bestaande schuren te gebruiken voor de het schonen, sorteren en verwerken van prei, en om de andere bestaande schuur te gebruiken voor het verwerken en verpakken van spinazie. De te bouwen loodsen kunnen dan gebruikt worden voor de stalling van werktuigen en de opslag van fust. Tevens kan hierin een koelruimte worden ingericht.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het onderhavig verzoek heeft betrekking op de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. Op grond van de gepraktiseerde bedrijfsvoering alsmede gelet op de verdere ontwikkeling ervan is de Commissie van oordeel dat de gevraagde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing een reëel toekomstperspectief betreft. De Adviescommissie stelt voor om het toe te kennen bouwblok te vergroten tot 1 ha zodat de gevraagde bebouwing kan worden opgericht.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

Ing. H.P. Gerlings
secretaris