

Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

Bijlage 21 - Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding
bestemmingsvlak Horeca Ossestraat 11 in Macharen



Ruimtelijke onderbouwing Pannenkoekhuis De Oude Maas

Concept

Opdrachtgever:

Pannenkoekhuis De Oude Maas
De heer W Vink
Ossestraat 11
MACHAREN

Opdrachtnemer:

Eelerwoude Zuid
Meester Loeffenplein 2
5476 KX VORSTENBOSCH
T (0413) 38 70 00
F (0431) 38 70 01
E zuid@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Project nr. : 3789

Opgesteld door	Gecontroleerd	Datum
Gerrit Kersten	Erwin Stevens	10-04-2010

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 Huidige situatie	2
1.2 Ontwikkeling gewenst.....	2
2. PROJECTPROFIEL.....	3
3. BELEIDSANALYSE	4
3.1 Inleiding	4
3.2 Provinciaal beleid	4
3.2.1 Paraplunota Ruimtelijke Ordening	4
3.2.2 Reconstructieplan	5
3.3 Gemeentelijk beleid.....	5
3.3.1 Nota landschapsbeleid	5
3.3.2 Natuur- en landschapsvisie Oss	6
3.3.3 Structuurvisie Oss 2020	6
3.3.4 Ontwikkelingsvisie buitengebied in beweging	7
3.4 Conclusie	8
4. WAARDENTOETS	9
4.1 Inleiding	9
4.2 Archeologische waarden	9
4.3 Landschap en Cultuurhistorie	9
4.4 Ecologische waarden	10
4.5 Hydrologische waarden	10
4.6 Conclusie	10
5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	12
5.1 Inleiding	12
5.2 Bodemonderzoek	12
5.3 Geluid	12
5.4 Geurhinder	12
5.5 Luchtkwaliteit	12
5.6 Externe veiligheid.....	13
5.7 Verkeersaantrekkende werking	13
5.8 Parkeren	13
5.9 Conclusie	14
6. GROENCOMPENSATIE.....	15
7. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	17
7.1 Ontwikkeling passend binnen landschapsbeleid	17
7.2 Landschapsanalyse	17
7.2.1 Geomorfologie	17
7.2.2 Bodem	18
7.2.3 Hoogtekaart	18
7.2.4 Historische ontwikkeling	18
7.3 Inrichtingsschets	20
7.4 Beplantingsplan	22

8. FINANCIELE HAALBAARHEID	26
9. CONCLUSIE.....	27

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Omschrijving uitbreidingsplan Pannenkoekenhuis De Oude Maas te Oss

1. INLEIDING

1.1 Huidige situatie

Pannenkoekenhuis de Oude Maas aan de Ossestraat 11 ligt buiten de kern Macharen aan de doorlopende weg van en naar Oss, dicht bij natuurgebied Ossermeer en de vestingstadjes Ravenstein en Megen. Aan de achterzijde grenst het bedrijf aan het Burgemeester Deelenkanaal. Het buitengebied van Oss vormt een aantrekkelijke bestemming voor wandelaars en fietsers waarbij De Oude Maas veelal als startpunt vanuit de kern Oss fungeert.

Direct na de aankoop van het pand in 1999 hebben de huidige eigenaren de toenmalige horecalocatie omgebouwd tot een pannenkoekenhuis. Vanwege de enorme toeloop werd het bedrijf al in 2000 uitgebreid. Op dit moment zijn er binnen 160 zitplaatsen en is er op het terras nog eens plaats voor 40 personen.

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien, heeft de initiatiefnemer grond gekocht aangekocht aan de zuidzijde van het perceel en een tijdelijke parkeerplaats aangelegd, die niet formeel gedoogd wordt.

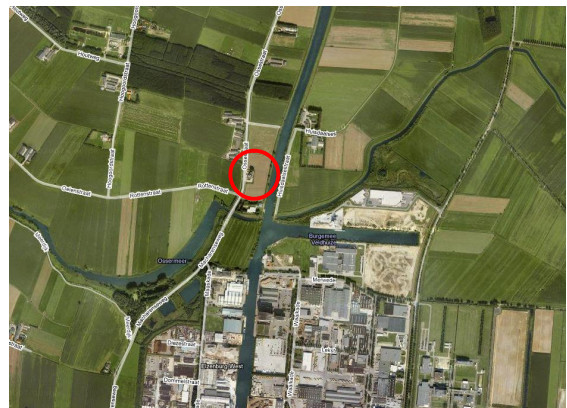
1.2 Ontwikkeling gewenst

Vanwege de ontwikkelingen op de toeristisch recreatieve markt en het succes van De Oude Maas tot op heden, heeft de familie Vink plannen ontwikkeld om de bestaande horecavoorziening uit te breiden met een overdekte speeltuin.

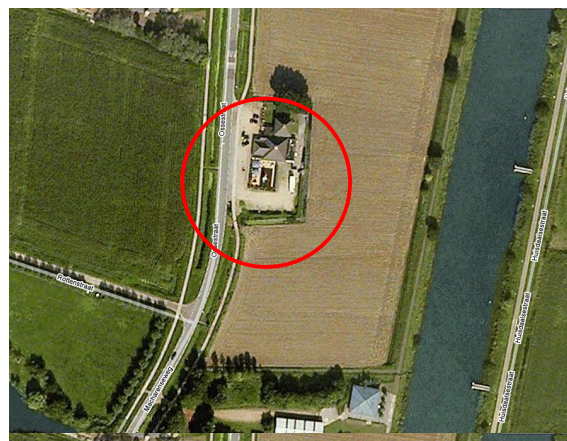
De Gemeente Oss heeft aangegeven niet onwelwillend tegenover de uitbreiding van Pannenkoekenhuis De Oude Maas met een overdekte speeltuin te staan.

Om de ontwikkeling op te kunnen laten nemen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, zoals dat momenteel in procedure is, worden de uitbreidingsplannen in deze ruimtelijke onderbouwing toegelicht en getoetst aan beleidsdoelstellingen, milieutechnische aspecten en

aanwezige omgevingswaarden. Tevens is een landschappelijke inpassing van de uitbreiding opgenomen, die voldoet aan de wensen van de familie Vink en de uitgangspunten van de gemeente Oss.



Ligging De Oude Maas ten noorden van Oss



Ligging de Oude Maas tussen Ossestraat en Burgemeester Deelenkanaal

2. PROJECTPROFIEL

In de bedrijfsmatige toekomstvisie, die separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd, is opgenomen dat de uitbreiding met een binnenspeelhal een duurzaam toekomstperspectief zal garanderen.

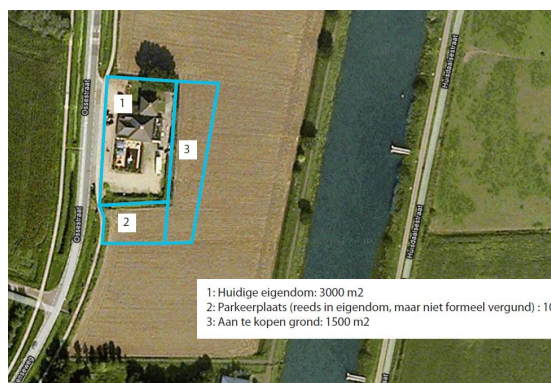
De ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn in nauw overleg met de gemeente Oss vastgesteld. De indoorspeeltuin zal een oppervlakte krijgen van 380 m². Het gebouw krijgt een hoogte van ongeveer 6 meter. De exacte hoogte is afhankelijk van het type speeltoestel dat erin ondergebracht wordt. Voor de ontwikkeling van de indoorspeeltuin wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd en op het terrein vindt een groencompensatie plaats van minimaal 1500 m².

De nieuwe indoor speeltuin zal ondergebracht worden in een gebouw dat qua uiterlijk aansluit bij de huidige bebouwing (pannenkoekenhuis en woning).

In overleg met de gemeente is de volgende afmeting van de uitbreiding vastgesteld:

Omvang huidige bebouwing:	300 m ²
Omvang huidige perceel:	2000 m ²
Omvang huidige gedoogde parkeervoorziening:	1000 m ²
Omvang nieuwe indoor speeltuin:	380 m ²
Omvang nieuwe perceel:	5500 m ²
Straatzijde westzijde:	ongeveer 100 m.
Noordzijde:	ongeveer 60 m.
Zuidzijde:	ongeveer 50 m.
Omvang bouwblok inclusief parkeervoorziening:	3000 m ²
Omvang groencompensatie:	1500 m ²

In hoofdstuk 7 is een schets opgenomen van de toekomstige situatie en inrichting.



Toekomstige omvang perceel

3. BELEIDSANALYSE

3.1 Inleiding

De uitbreiding van Pannenkoekhuis de Oude Maas is niet in overeenstemming met de ontwikkelingsmogelijkheden, die volgens het bestemmingsplan worden geboden. In dit hoofdstuk wordt de uitbreiding van het pannenkoekhuis met een indoor speeltuin getoetst aan de beleidsdoelstellingen die op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau zijn geformuleerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Paraplunota Ruimtelijke Ordening

Aanleiding voor het opstellen van de paraplunota is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. In de paraplunota heeft de provincie Noord-Brabant haar ruimtelijke belangen opgenomen.

In de paraplunota heeft de provincie Noord-Brabant haar buitengebied onderverdeeld in twee verschillende zones, de Groene Hoofdstructuur en de Agrarische Hoofdstructuur (GHS en AHS). Daarbinnen is een GHS-natuur, GHS-landbouw, AHS-landschap en AHS-landbouw onderscheiden. Daarnaast zijn grotere gebieden aangeduid als Regionale Natuur- en landschapseenheden (RNLE). Dit zijn samengevoegde zones, die in samenhang met elkaar een kwalitatief hoogwaardig landschap vormen.

Pannenkoekhuis De Oude Maas is gelegen in de AHS-Landbouw, subzone 'overig'. In de overige gedeelten van de AHS krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw.

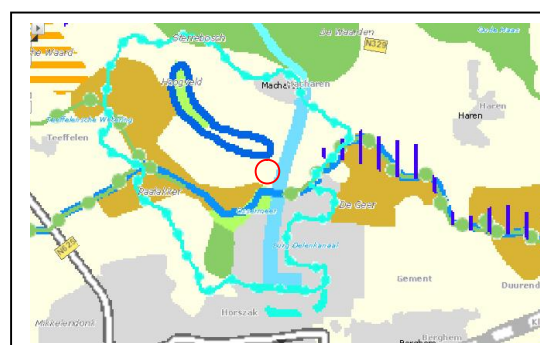
In de AHS-landbouw wordt volop ruimte geboden aan toerisme en recreatie, die aan het buitengebied gekoppeld is. De ontwikkeling van toerisme en recreatie moet zich echter wel ver-

dragen met de gevestigde en de te ontwikkelen landbouw en met natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Dit betekent dat nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven en bezoekersintensieve dagrecreatiepunten in ieder geval niet zijn toegestaan in de landbouwontwikkelingsgebieden met accent intensieve veehouderij, die zijn aangewezen in het kader van het project Revitalisering Landelijk Gebied. Met name in de kernrandzones binnen de AHS-landbouw zijn nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven en bezoekersintensieve dagrecreatiepunten wel mogelijk, mits ze landschappelijk goed worden ingepast.

Bij de ontwikkelingsmogelijkheden van recreatie moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals bepaald in de Wet geurhinder veehouderijen.

Bovendien is projectlocatie gelegen in een 25-jaarszone. Voor de berekening van de grootte van de grondwaterbeschermingszones hanteert de provincie een 25-jaarszone: (mogelijk vervuild) grondwater binnen deze zone doet er ten hoogste 25 jaar over om zich te verplaatsen naar de waterwinputten. De beschermingszones liggen als schillen rond de waterwingebieden.

Indien aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan is de ontwikkeling van een binnenspeeltuin in overeenstemming met het provinciale beleid uit de paraplunota.



Uitsnede paraplunota met projectlocatie

De nokrichting van nieuwe bebouwing op de oeverwalstaat loodrecht of parallel aan de verkavelingsrichting van het landschap of loodrecht daarop. Voor bedrijven op de oeverwal

mag een samenspel van verschillende richtingen plaatsvinden. Ook de schaal van de bebouwing dient zich aan het landschapstype aan te passen; in dit kleinschalige landschapstype zal ook de schaal van de bebouwing klein moeten zijn.

Grote stallen en loodsen passen hier in principe niet. Middelgrote stallen en loodsen dienen geleed te worden. Er dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van natuurlijke materialen (steen, hout) en van neutrale terughoudende gedekte kleuren (donkergroen, donkerbruin).

In de toelichting op de structuurvisie wordt de zogenaamde Maasband geïntroduceerd; een beoogd recreatielandschap tussen Oss-Noord en Megen. Hier passen actievere vormen van recreatie, natuur en natuurbeleving en grote, ruimte vragende recreatieve functies in. Verdichting middels beplanting zal hier in oostwest richting moeten plaatsvinden, om de zones van de komgronden met elkaar in verbinding te houden.

De bebouwing en het perceel dienen op een goede landschappelijke manier worden ingepast, zodat de landschapsstructuur van het oeverwal ter plekke wordt versterkt. Hiervoor wordt een voorstel gedaan in de landschappelijke inpassing, die is opgenomen in hoofdstuk 6

3.3.2 Natuur- en landschapvisie Oss

De gemeente heeft als doel gesteld om in en rond Oss aantrekkelijk groengebieden te ontwikkelen. Pannenkoekhuis De Oude Maas is in een dergelijk gebied gelegen, namelijk de Maasband.

Het ontwikkelen van de Maasband is voor de gemeente Oss een opgave voor de middellange termijn. Het achterliggende idee is feitelijk om Oss dichterbij de Maas te brengen. Dit is vanuit recreatief, landschappelijk en ecologisch oogpunt wenselijk, zeker gelet op het feit dat zich op termijn het aantrekkelijke Maaspark zal ontwikkelen.

De Maasband vormt de entree naar Oss respectievelijk naar de Maas. De invulling van de Maasband staat nog in de kinderschoenen. Nadere visievorming zal plaatsvinden als uit-

werking van de Structuurvisie Oss. Het ontwikkelen van aantrekkelijke routes van en naar de stad en Maas belangrijk. De gerealiseerde wandelroute Macharen is een goed voorbeeld en vraagt om een vervolg.

Het doel van de Maasbandvisie is te komen tot een samenhangende groenstructuur vanuit Oss - Macharen naar de Maas, die met name de recreatieve en ecologische relaties tussen Oss en Maas moeten versterken.

Aanknopingspunten zijn o.a. het fietspad, het Burgemeester Deelenkanaal en het Ossemeer en Hertogswetering.

Pannenkoekhuis De Oude Maas ligt op de kruising van het Burgemeester Deelenkanaal, de nieuwe fietsverbinding en het Ossemeer. De ontwikkeling van een dagrecreatieve voorziening op deze locatie is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen zoals die in de natuur- en landschapvisie zijn verwoord. De gemeente stimuleert projecten, die de doelen uit deze visie bewerkstelligen.

3.3.3 Structuurvisie Oss 2020

De gemeente Oss heeft haar ontwikkelingskoers tot 2020 vastgelegd in een structuurvisie. In deze structuurvisie worden verschillende deelgebieden gedefinieerd. Pannenkoekhuis De Oude Maas is gelegen in deelgebied "De Maasband".

De Maasband is een recreatielandschap, waarin actievere recreatie op kleinere schaal een plaats kan krijgen, naast natuur en natuurbeleving en grote ruimte vragende recreatieve functies. Om deze functies te kunnen vervullen zal het gebied goed toegankelijk moeten zijn vanuit de stad Oss. Fiets en wandelpaden zullen het gebied ontsluiten, waarbij gelet moet worden op het volledig maken van het recreatieve netwerk en de aantrekkelijkheid van de recreatieve routes.

De Maasband omvat diverse gebiedsdelen met verschillen in landschappelijk karakter en recreatieve mogelijkheden. Pannenkoekhuis De Oude Maas is gelegen in het gebied rond de Hertogswetering en in het gebied tussen het Ossemeer en Megen.

De gebieden rond de Hertogswetering zijn voor extensieve recreatie en recreatief medegebruik van terreinen met natuurwaarden zoals ruige velden en oevers, water en broekbosjes.

In het gebied tussen het Ossemeer en Megen (een deel van de oeverwal) kunnen kleinschalige recreatieve voorzieningen een plek vinden op beplante erven in een verder vooral open gebied. Daarvoor kunnen ook bestaande bebouwing en in zeer beperkte mate vervangende of nieuwe bebouwing worden benut. De zichten tussen de open gebieden van de kommen ter weerszijden van de Maasband worden gehandhaafd.

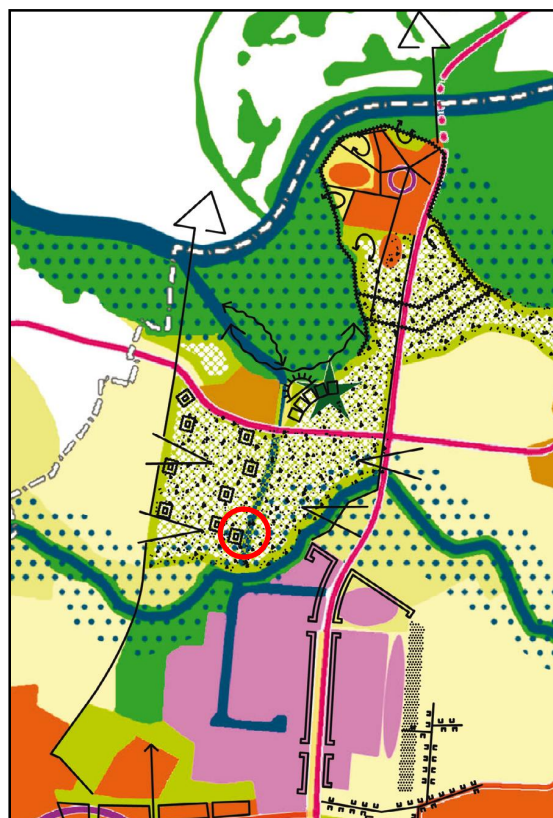
Voor zover een stedelijke ontwikkeling wordt voorgesteld binnen de GHS of de AHS landschap is het compensatiebeginsel van toepassing. Compensatie vindt plaats door ontwikkeling van projecten op het gebied van natuur en landschap zoals in deze structuurvisie voorzien. Bij stedelijke uitbreidingen geldt het rood voor groen principe. Ook hier wordt een koppeling gezocht tussen de voorgestane stedelijke uitbreidingen en de in de structuurvisie genoemde ontwikkelingen op het gebied van natuur en landschap.

Ook in de Maasband wordt gestreefd naar meer natuur en een sterk landschap. Doelstelling is om de natuur in Oss - buiten de ecologische hoofdstructuur - in de planperiode substantieel te versterken en te vergroten. Deze vergroting kan in samenhang worden gezien met rood voor groen en natuurcompensatie.

In overleg met de gemeente Oss is bepaald dat 50 % van de bestemmingswinst, die medewerking aan de ontwikkeling zou opleveren, geïnvesteerd moet worden in groen. In hoofdstuk 6 is hiervoor een berekening opgenomen. Deze berekening is verwerkt in de landschappelijke inpassing in hoofdstuk 7

De uitbreiding van pannenkoekhuis De Oude Maas met een binnenspeelhal is in overeenstemming met de doelstellingen, die in de Structuurvisie Oss 2020 zijn. De ontwikkeling van een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een indoor-speeltuin past in het recreatielandschap van de Maasband. Randvoorwaarde is dat zichtlijnen behouden blijven, en groencompensatie plaatsvindt. Langs het

pannenkoekenhuis is inmiddels een vrijliggend fietspad aangelegd als recreatieve verbinding tussen Oss en het buitengebied. Het pannenkoekenhuis zal daar langs als recreatieve poort fungeren. De groencompensatie die wordt geleverd, wordt toegelicht in hoofdstuk 6 en 7.



Uitsnede structuurvisie Oss met ligging projectlocatie

3.3.4 Ontwikkelingsvisie buitengebied in beweging

De gemeente staat een verdere ontwikkeling van de verblijfs- en dagrecreatie voor. Uitgangspunt is de Strategische visie uit de beleidsnota toerisme en recreatie en het Reconstructieplan Maas & Meierij dat verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristisch-recreatieve sector, waaronder de versterking van de routestructuren, benoemt.

De Strategische visie uit de beleidsnota zet de aspecten rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas als belang-

rijkste toeristisch-recreatieve kwaliteiten van de gemeente neer. De ontwikkeling van toerisme en recreatie in Oss moet hand in hand gaan met het bewaren van deze kwaliteiten. Daarbij wordt vooral ingezet op een betere ontsluiting van het buitengebied (met name routestructuren). Nieuwe grootschalige en intensieve vormen van recreatie (zoals een attractiepark of grote campings) blijven vooralsnog achterwege.

Veel waarde hecht de gemeente tevens aan initiatieven van lokale ondernemers. Een concreet voorbeeld hiervan is het initiatief van Stichting Maasmeanders. Stichting Maasmeanders heeft een 'Ruimtelijke ontwikkelingsvisie recreatie en toerisme in Oss en Lith' opgesteld, genaamd 'Mèander langs de Maas' van 29 mei 2008.

De stichting verenigt een zeventigtal ondernemers met toeristisch-recreatieve ambities binnen de gemeente Oss en Lith, waaronder ook pannenkoekhuis De Oude Maas. De stichting heeft tot doel de versterking van de toeristisch recreatieve waarde in het Maasgebied; een brede band langs de Maas, de Maasdijkzone genoemd, bestaande uit de landschappen uiterwaarden, oeverwallen en komgebied waar volgens de visie van de stichting volop ruimte dient te worden gegeven aan diverse vormen van recreatieve ontwikkelingen.

De visie is gebaseerd op een achttal strategieën, namelijk:

- forse marktontwikkeling: waarbij de thema's 'rivier' en 'cultuur' leidend zijn;
- meer dagrecreatief aanbod met een grotere diversiteit;
- uitbreiding verblijfsrecreatieve aanbod;
- versterking van de watersport;
- versterking van routestructuren;
- versterking van de relatie met de omliggende regio's;
- versterking van het organisatorisch kader;
- uitwerking van een ruimtelijke zonering.

In het buitengebied van de gemeente Oss bevinden zich relatief weinig recreatieve voorzieningen, terwijl het gebied vele potenties heeft voor het stimuleren van deze sector. Ingezet wordt dan ook op het verder ontwikkelen van de dag- en verblijfsrecreatie, met de nadruk op het ontwikkelen van de dagrecreatieve voorzieningen. Op basis van de inventarisatie, de ge-

biedsbeschrijving en de visie zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied voor het thema verblijfs- en dagrecreatie de volgende keuzes gemaakt:

- bestaande dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen worden voorzien van een planologische regeling conform de bestaande situatie;
- in het kader van het functieveranderingsbeleid worden nieuwe vormen van extensieve dagrecreatieve voorzieningen en verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals kampeerboerderij, bed & breakfast via wijzigingsbevoegdheden en ontheffingen toegestaan. Deze mogelijkheid is gekoppeld aan gebieden;
- er wordt geen ruimte geboden aan nieuwe grootschalige recreatieve voorzieningen.

Het versterken en ontwikkelen van nieuwe natuur wordt bevorderd door aan nieuwe functies in het plangebied (beleid voor transformatie) voorwaarden te stellen voor inpassing. Op deze wijze kunnen deze nieuwe functies een bijdrage leveren aan natuurontwikkeling en aan de kwaliteit van het landelijk gebied.

De ontwikkeling van een indoor speeltuin bij pannenkoekhuis De Oude Maas sluit aan bij de doelstellingen die de gemeente heeft geformuleerd voor haar dagrecreatieve aanbod. Daarvoor dient de uitbreiding echter op een hoogwaardige manier landschappelijk ingepast te worden

3.4 Conclusie

De uitbreiding van Pannenkoekhuis de Oude Maas met een indoorspeeltuin zoals omschreven in deze ruimtelijke onderbouwing belemmert geen beleidsdoelstellingen op provinciaal of gemeentelijk niveau. Het past binnen de geformuleerde doelen. Een hoogwaardige landschappelijke inpassing en een wezenlijke groencompensatie zijn daar randvoorwaarden voor. Deze worden in hoofdstuk 6 en 7 van deze ruimtelijke onderbouwing toegelicht.

4. WAARDENTOETS

4.1 Inleiding

De ontwikkeling van de indoor speeltuin mag geen onevenredig negatieve invloed hebben op waarden die aan de omgeving en/of ondergrond worden toegekend.

4.2 Archeologische waarden

De gemeente Oss heeft in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied vorm gegeven aan haar archeologiebeleid. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied is opgenomen dat de projectlocatie een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Het uitvoeren van een inventariserend archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Uitsnede historische kaart 1900

4.3 Landschap en Cultuurhistorie

De projectlocatie is gelegen op een zuidelijke uitloper van de oeverwal van de Maas. De oeverwal is een hogergelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijs op enige afstand van de rivier de Maas.

Het oorspronkelijk karakter van de oeverwal is kleinschalig en halfopen tot besloten. Het verkavelingspatroon is blokvormig en overwegend regelmatig. Bebouwing (veelal geconcentreerd in kleine kernen en in bebouwingslinten), beplantingselementen (houtwallen, een enkele boomgaard) en grondgebruik (grasland, bouwland) bepaalden hier de maat van de ruimte. Het menselijk handelen is in dit landschapstype duidelijk aanwezig; het is een intensief in cultuur gebracht gebied. Vrijwel alle kernen liggen op de hoger gelegen oeverwal.

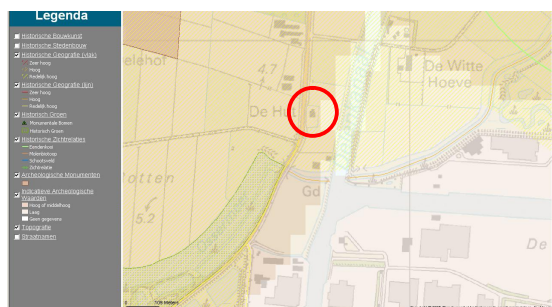
Zo'n 100 jaar geleden was de karakteristiek van de oeverwal uitgesprokener dan nu: het was zeer kleinschalig en besloten, met veel boomgaardjes, houtwallen, boomsingels, akkers en kleine kernen.



Uitsnede topografische kaart 2005

Het oorspronkelijke karakter van de oeverwal op en direct rondom de projectlocatie is echter nauwelijks nog herkenbaar. Ruilverkavelingen hebben verkavelingspatronen rechtgetrokken en kavelbeplanting is grotendeels verdwenen. Er is een groot bos aangeplant op het waterwingebied en het Burgemeester Deelenkanaal is gegraven.

Volgens de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Brabant is de projectlocatie gelegen in het gebied van de Beerse Overlaat. Aan dit historisch geografisch vlak wordt een redelijk hoge waardering toegekend. De Beerse Overlaat zijn twee dijkvakken ter hoogte van Beers en Cuijk, die opzettelijk laag gehouden zijn. Achter deze dijkvakken lag een aaneenschakeling van polders, die in geval van hoogwater overstromden. Op die manier werd controle verkregen over de wateroverlast van de Maas,



Uitsnede cultuurhistorische waardekaart met projectlocatie (bron: www.brabant.nl)

Een groot gedeelte van het buitengebied van de gemeente Oss heeft een grote cultuurhistorische waarde en daarmee hoge recreatieve aantrekkingskracht. De gemeente hecht veel waarde aan de oorspronkelijke landschappelijke diversiteit in de gemeente en wenst deze diversiteit waar mogelijk te behouden en/of herstellen.

De realisatie van de indoorspeeltuin zal geen onevenredig negatieve invloed hebben op de waarden, die vanuit cultuurhistorisch oogpunt aan de projectlocatie worden toegekend. De ontwikkeling zal hier een positieve bijdrage aan leveren als de ontwikkeling op een verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingepast en een bijdrage wordt geleverd aan de karakteristiek van de oorspronkelijke oeverwal, zoals opgenomen in de Nota Landschapsbeleid.

4.4 Ecologische waarden

Ruimtelijke plannen dienen in overeenstemming te zijn met de Flora- en Faunawet. Daarin is opgenomen dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve effecten mogen hebben op de aanwezige flora en fauna.

Op basis van een terreinbezoek achten wij de kans zeer klein dat op de plek van de nieuwbouw natuurwaarden voorkomen. Daarom verwachten wij niet dat de realisatie van de nieuwbouw schade zal toebrengen aan aanwezige flora en fauna. Om met zekerheid uitspraken te kunnen doen over de aanwezige natuurwaarden op het terrein, moet een Flora en Fauna Quickscan uitgevoerd worden.

4.5 Hydrologische waarden

Op de website dewatertoets.nl is ten behoeve van de ontwikkeling een digitale watertoets opgesteld. Uit de digitale watertoets bleek dat de ontwikkeling in de nabijheid van een EVZ (ecologische verbingszone) ligt. Uit een nadere controle is gebleken dat de afstand tot de EVZ en de omvang van het plan dusdanig zijn dat er, vanuit het waterschap, geen bezwaren zijn.

Contact met mw. Van Dalen van waterschap Aa en Maas heeft uitgewezen dat er vanuit hydrologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde ontwikkeling. Het waterschap is akkoord met de waterparagraaf onder de voorwaarden dat deze correct wordt aangevuld en op maat gemaakt.

Uit de digitale watertoets, die is uitgevoerd, blijkt dat er vanuit hydrologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de uitbreiding van het pannenkoekhuis zoals opgenomen in de landschappelijke inpassing in hoofdstuk 7.

4.6 Conclusie

De ontwikkeling van de indoorspeeltuin bij pannenkoekhuis De Oude maas zal waarschijnlijk geen onevenredig negatieve invloed hebben op uiteenlopende waarden, die aan de projectlocatie en directe omgeving worden

toegekend. Om daar met zekerheid uitspraken over te kunnen doen moet een Quicksan Flora en fauna uitgevoerd worden.

5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet belemmerd worden door milieutechnische aspecten uit te omgeving en dienen tegelijkertijd geen onevenredig negatieve milieutechnische invloed te hebben op de omgeving. De ontwikkeling van de indoor speeltuin wordt in dit hoofdstuk aan milieutechnische aspecten getoetst.

5.2 Bodemonderzoek

Voor de bouw van de indoor speeltuin dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, waaruit blijkt of de bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste bestemming.

5.3 Geluid

Een binnenspeeltuin is geen geluidsgevoelig object volgens de wet Geluidhinder, een toets van de invloed van het wegverkeerslawaai op de binnenspeeltuin kan dan ook achterwege blijven.

Een binnenspeeltuin wordt in de afstandenlijst van de VNG niet in het bijzonder genoemd, maar komt qua gebruik het meest overeen met een sporthal. Hierbij moet opgemerkt worden dat van een sporthal de openingstijden veel ruimer en de verkeersbewegingen veel meer bedragen. De afstand die de VNG adviseert is 50 meter, de dichtstbijzijnde burgerwoning staan op meer dan 200 afstand van de indoor speeltuin en vormt daarom geen belemmering.

Door de ligging van de indoor speeltuin ten opzichte van geluidsgevoelige objecten zal er geen overlast optreden. Daarnaast wordt de indoorspeeltuin dusdanig geïsoleerd dat er geen geluidsoverlast voor de omgeving optreedt.

5.4 Geurhinder

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient een gebouw, bestemd voor en volgens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, te worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Ook een binnenspeeltuin dient als een geurgevoelig object te worden aangemerkt.

Aan de overzijde van Ossestraat is een melkveebedrijf gelegen. De geurhindercirkel van een melkveebedrijf in het buitengebied is 50 meter. De afstand tussen het agrarisch bouwblok van het melkveebedrijf en het bouwblok van het pannenkoekhuis bedraagt op z'n minst 34 meter. Met de ontwikkeling van de indoorspeeltuin en het vergroten van het bouwblok wordt deze afstand niet kleiner.

Het intensieve bedrijf aan de overzijde van de ossestraat ligt op een afstand van 134 meter. Het pannenkoekhuis ligt windafwaarts van dit bouwblok. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat dit bedrijf onevenredige geurhinder voor het indoorspeelhal zal opleveren. Om hier met zekerheid uitspraken over de kunnen doen dient de geurbelasting van dit bedrijf op het bouwblok van de Oude Maas berekend te worden.

Om met zekerheid uitspraken te kunnen doen over de geurhinder van omliggende agrarische bedrijven dient de geurbelasting berekend te worden.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Daarbij is in de AMvB en Regeling 'Niet in betekende mate bijdragend' de toetsing van projecten nader uitgewerkt. Kern van de wet en bijbehorende regeling is dat alleen projecten die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse een toets

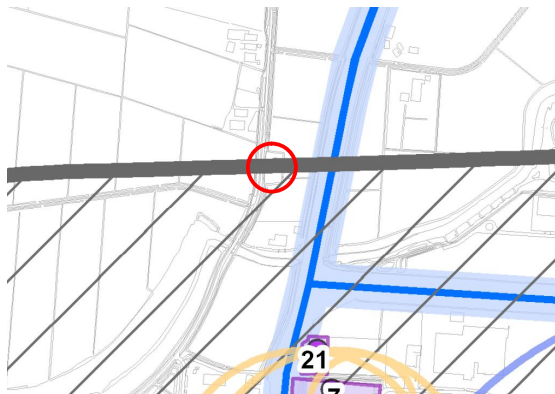
aan de wet luchtkwaliteit moeten door staan. Het realiseren van een binnenspeeltuin binnen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit de wet Luchtkwaliteit 2005 bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen planontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen.

In de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied zijn verschillende risicobronnen benoemd die een invloedsgedebiet hebben over het gebied waar het bestemmingsplan buitengebied betrekking op heeft. Deze risicobronnen zijn te onderscheiden in risicovolle inrichtingen en vervoersassen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Uitsnede kaart externe veiligheid en ligging projectlocatie (uit bijlage bestemmingsplan)

De projectlocatie is gesitueerd buiten het invloedsgedebiet van het Burgemeester Deelenkanaal en op de buitenste grens van het onderzoeksgebied van het spoor. Op basis van deze gegevens blijkt dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

De dichtstbijzijnde risicovolle activiteit is Profactus Recycling en Verwarming BV aan de Merwedestraat 1 in Oss. Dit bedrijf bevindt zich echter op ongeveer 300 meter van de toekomstige opslag van propaan op de camping Markslag. Pannenkoekhuis De Oude maas valt niet binnen de invloedssfeer van deze activiteit.

stige opslag van propaan op de camping Markslag. Pannenkoekhuis De Oude maas valt niet binnen de invloedssfeer van deze activiteit.

5.7 Verkeersaantrekkende werking

In de bijgevoegde toekomstvisie, die is opgesteld door Van Nuland en partners uit Eindhoven is opgenomen dat er bij een speeltuin met een omvang van 500 m² maximaal 100 tot 150 kinderen tegelijkertijd aanwezig zullen zijn.

De speeltuin krijgt een oppervlakte van 380 m². Dat betekent dat er tussen de 75 en 115 kinderen tegelijkertijd aanwezig zullen zijn. De klanten bestaan uit jonge gezinnen, schoolreisjes en verjaardagsfeestjes. Door het relatief hoge aantal georganiseerde uitjes zullen er gemiddeld meer kinderen in één auto zitten.

Bij een gemiddelde van twee kinderen per auto, zou de binnenspeeltuin een extra verkeersaantrekkende werking hebben van maximaal 60 auto's. De Ossestraat kan deze verkeerstoename eenvoudig verwerken.

Een deel van de bezoekers zal bovendien ook het pannenkoekenhuis bezoeken, waardoor de verkeerstoename beperkt blijft.

5.8 Parkeren

Overdekte speeltuin

Volgens de nieuwe CROW-parkeerkencijfers van dienen bij een overdekte speeltuin minimaal 3,0 en maximaal 12,0 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden per 100 m² BVO.

De overdekte speeltuin krijgt een oppervlakte van 380 m²

Voor de nieuwe binnenspeeltuin wordt uitgegaan van 8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

Dat betekent dat er voor de overdekte speeltuin $3,8 \times 8 = 30,4$ (afgerond 31) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Pannenkoekenhuis:

Volgens de nieuwe CROW-parkeerkencijfers moeten bij een restaurant minmaal 12 en maximaal 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden per 100 m² BVO

Het huidige pannenkoekenhuis heeft een oppervlakte van 300 m².

Voor het bestaande pannenkoekenhuis wordt uitgegaan van 13 parkeerplaatsen per 100 m² BVO

Dat betekent dat er voor het pannenkoekenhuis $3 \times 13 = 39$ parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen

In totaal zullen er in de toekomstige situatie $31 + 39 = 70$ parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Voor de omvang van de parkeerplaatsen zullen de standaard afmetingen worden gebruikt in de ontwerpschets. De parkeerplaatsen zullen zowel op een praktische als op een landschappelijke manier worden ingepast.

5.9 Conclusie

Uit de beschreven onderzoeken blijkt dat de realisatie van de indoorspeeltuin waarschijnlijk niet belemmerd wordt door milieutechnische aspecten. Om dat met zekerheid te kunnen zeggen dient een bodemonderzoek en een geurhinderonderzoek uitgevoerd te worden.

6. GROENCOMPENSATIE

De gemeente stelt als eis aan niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied dat 50 % van de uiteindelijke bestemmingswinst wordt geïnvesteerd in groen.

De bestemmingswinst is de waarde van een perceel na toekenning van de nieuwe bestemming minus de kosten om die bestemming te realiseren.

De bedragen en investeringen in de berekening van de bestemmingswinst zijn gebaseerd op een realistische schatting.

Het bouwblok van het pannenkoekhuis heeft momenteel een omvang van 3000 m². In de nulsituatie van deze berekening is de tijdelijke parkeerplaats niet aanwezig.

A: Huidige agrarische waarde van aangekochte grond

Voor de uitbreiding van het pannenkoekhuis is 2500 m² omliggende agrarische grond gekocht voor 87.500 euro. De aankoopkosten van de agrarische grond vormen echter geen onderdeel van deze berekening.

De omliggende grond heeft momenteel een agrarische bestemming. Om de waarde van deze agrarische grond te bepalen is naar referenties in de omgeving gezocht.

Aan de Ossestraat, ten noorden van het pannenkoekhuis is in 2009 een perceel grasland van eigenaar gewisseld voor € 4,70 / m². Aan de Hoogoordstraat is in 2009 een perceel akkerland van eigenaar gewisseld voor € 8,50 / m².

Voor het bepalen van de agrarische waarde zijn deze bedragen gemiddeld. De waarde van de aangekochte agrarische grond is geschat op € 6,60 / m². Een oppervlakte van 2500 m² met een agrarische bestemming heeft een waarde van **€ 16.500,-**

B: waarde na ontwikkeling

Na de ontwikkeling, zoals opgenomen in de landschappelijke inpassing, heeft het bouwblok een omvang van 800 m². Er wordt 380 m² extra bebouwing en 70 parkeerplaatsen gerealiseerd. Rondom het nieuwe bouwblok wordt 1700 m² groencompensatie aangelegd.

Uitbreiding bouwblok: 800 m²
Uitbreiding bebouwing: 380 m²

Waarde bouwblok in gebruik als parkeerplaats wordt geschat op: € 50,- / m². De bestemmingswaarde van het nieuwe bouwblok is 800 x 50 = € 40.000,-

Waarde bebouwing op bouwblok wordt geschat op: € 300,- / m². Met het realiseren van de binnenspeelhal met een oppervlakte van 380 m² wordt een meerwaarde bereikt van 300 x 380 = € 114.000,-

Omvang groencompensatie: 1700 m². De waarde van grond, die is bestemd als groen is geschat op € 0,70 / m². De waarde van de grond, die wordt gebruikt voor groencompensatie is 1700 x 0,70 = € 1.190,-

Op basis van bovenstaande waardebepaling is de waarde van de aangekochte grond na ontwikkeling ongeveer

Waarde bouwblok:	€ 40.000,-
Waarde bebouwingsmogelijkheid:	€ 114.000,-
Waarde groencompensatie	€ 1.190,-

Totale waarde na ontwikkeling **€ 155.190,-**

C) Bruto bestemmingswinst

Het verschil tussen A en B is de bruto bestemmingswinst. De bruto bestemmingswinst is daarom geschat op :

€ 155.190,- minus € 16.500 = **€138.690,-**

D) Te maken kosten voor wijzigen bestemming

Om de voorgestelde bestemmingsplanwijziging te realiseren moeten kosten gemaakt worden. Deze kosten bestaan voor de voorgestelde ontwikkeling uit onderzoekskosten voor aanvullende onderzoeken (bodemonderzoek en Quickscan Flora en fauna) en plankosten (ruimtelijke onderbouwing, bedrijfsplan, landschappelijke inpassing)

De onderzoekskosten en plankosten zijn geraamd op € 13.500,-

E) Netto bestemmingswinst

De Netto bestemmingswinst bestaat uit de bruto bestemmingswinst (onder C) met aftrek van de te maken kosten (onder D).

€ 148.550,- minus € 13.500,- = **€ 135.050,-**

F) Vereiste groeninvestering

In overleg met de gemeente Oss is bepaald dat 50 % van de netto bestemmingswinst gebruikt moet worden voor de financiering van de vereiste groencompensatie.

50 % van € 135.050,- = **€ 67.525,-**

De investering die gedaan moet worden om de groencompensatie te realiseren bestaat uit aanschafkosten van beplantingsmateriaal, aanlegkosten en onderhoudskosten verkapitaliseert over 30 jaar.

G) Groeninvestering volgens landschappelijke inpassing

In de landschappelijke inpassing (hoofdstuk 7) is opgenomen hoe het perceel ingericht wordt. Tevens is opgenomen op welke manier en waar de groencompensatie plaatsvindt.

Uit de berekening die bij het beplantingsplan is opgenomen blijkt dat de aanschafkosten en planten van het beplantingsmateriaal zijn:

€ 10.623,-.

Voor het onderhoud van de voorgestelde groencompensatie zal naar schatting 40 manuren per jaar noodzakelijk zijn. De kosten voor het onderhoud van het groen wordt geschat op € 40 / uur. Per jaar worden de onderhoudskosten geschat op € 1600,-.

Verkapitaliseert over 30 jaar met een correctie van 4% worden de totale onderhoudskosten over een termijn van 30 jaar geschat op € 54.995,-

De totale groeninvestering over een termijn van 30 jaar wordt op basis van bovenstaande berekening geschat op::

€ 10.623,- + € 54.995,- = € 65.618,-

Dit bedrag wijkt € 2.000,- af van de groeninvestering, die op basis van de geschatte bestemmingswinst gedaan moet worden. In overleg met de gemeente Oss wordt bepaald of de voorgestelde groeninvestering voldoende is.

7. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

7.1 Ontwikkeling passend binnen landschapsbeleid

In nauw overleg met de gemeente Oss zijn de randvoorwaarden bepaald voor de landschappelijke inpassing. Tevens is bepaald hoe groencompensatie op het perceel gaat plaatsvinden op een manier dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke kwaliteit.

Om met het inrichtingsplan een bijdrage te kunnen leveren aan de landschappelijke karakteristiek, is een landschapsanalyse uitgevoerd. Deze wordt in dit hoofdstuk beschreven. Voor de beschrijving van de landschappelijke karakteristiek is gebruik gemaakt van de informatie, die is opgenomen in de “Nota Landschapsbeleid” van de gemeente Oss.

Voor de inrichtingsschets wordt tevens aangesloten bij het overheidsbeleid, beeldkwaliteit, praktische overwegingen en wensen van zowel de gemeente Oss als de initiatiefnemer. De schets is verschillende malen aangepast naar aanleiding van diverse overlegmomenten met gemeente en opdrachtgever.

Deze inrichtingsschets zorgt voor een verbetering en versterking van de landschapswaarden, een versterking van de natuurwaarden door groencompensatie en een goede landschappelijke inpassing van de parkeerplaats en het erf.

7.2 Landschapsanalyse

7.2.1 Geomorfologie

De oorsprong van het Osse landschap ligt in het geologische tijdperk dat wordt aangeduid met de term Pleistoceen. In deze voorlaatste ijstijd schoven grote gletsjers landijs vanuit het noorden gedeeltelijk over Nederland. De oorspronkelijke noordwaartse loop van de Oermaas werd geblokkeerd en de rivier zocht zich vlechtend een weg naar het westen.

Tijdens de laatste ijstijd werd zand door de wind over grote delen van Noord-Brabant verspreid en na verloop van tijd waren de oudere rivierafzettingen onder een dikke laag zand verdwenen. Deze uitgestrekte -zo goed als vlakke- zandlaag wordt het oude dekzand genoemd.

Toen in het Holocene tijdperk het klimaat zich matigde werd ook de rivier rustiger en werd een rustig breeduit meanderende (kronkelende) regenwaterrivier. Regelmatig verplaatste de Maas zich. De rivier zette tijdens overstromingen zand en klei af. De grote zwaardere zand- (en klei)deeltjes werden dicht bij de oever afgezet. De kleine lichte kleideeltjes werden tijdens de overstroming op grotere afstand van de rivierbedding gedeponneerd. Zo ontstonden de oeverwallen en de komgronden.

De oude Maas is gelegen op een zuidelijke uitloper van de oeverwal van de Maas. Het ossemeer is het als restant van deze Maas-arm nog in het landschap aanwezig.



Uitsnede geomorfologische kaart (bron: Nota landschapsbeleid gemeente Oss) met ligging projectlocatie op oeverwal

7.2.2 Bodem

Op hoofdlijnen worden twee bodemkundige eenheden onderscheiden: het dekzandgebied dat bestaat uit Pleistocene dekzanden en het rivierengebied dat bestaat uit meest Holocene afzettingen van rivierkleigronden.

Op de bodemkaart is de invloed van de meanderende loop van de Maas goed zichtbaar. Volgens de bodemkaart is de projectlocatie gelegen op een kalkloze poldervaaggrond, bestaande uit zware klei. Dit type bodem is kenmerkend voor het oeverwallen en kommenlandschap.



Uitsnede bodemkaart met ligging projectlocatie

7.2.3 Hoogtekaart

Op de hoogtekaart is de oude meander als laaggelegen (blauwe) slinger goed zichtbaar. Het noordelijke gedeelte van De Hoogoordstraat is op de oeverwal van deze meander gelegen. Ook de projectlocatie is op de oeverwal van de maasmeander gelegen. De projectlocatie heeft een maaiveldhoogte van 5,5 meter boven NAP. De gronden rondom het Ossemeer

hebben een maaiveldhoogte van 5,10 meter boven NAP.

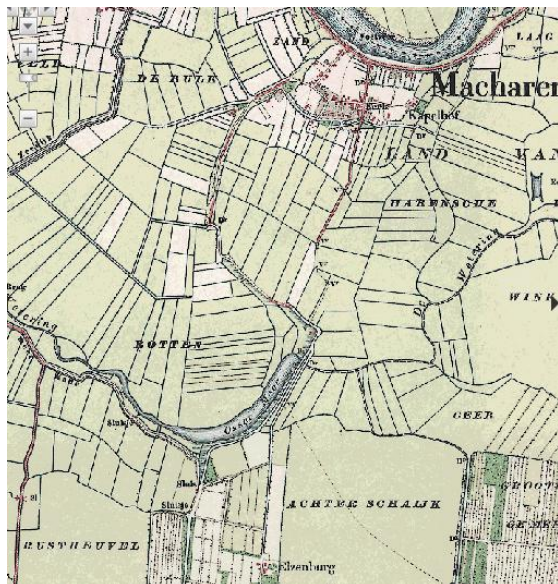


Uitsnede hoogtekaart met ligging projectlocatie

7.2.4 Historische ontwikkeling

Het oorspronkelijk karakter van de oeverwal is kleinschalig en halfopen tot besloten. Het verkavelingspatroon is blokvormig en overwegend regelmatig. Bebouwing (veelal geconcentreerd in kleine kernen en in bebouwingslinten), beplantingselementen (houtwallen, een enkele boomgaard) en grondgebruik (grasland, bouwland) bepaalden hier de maat van de ruimte. Het menselijk handelen is in dit landschapstype duidelijk aanwezig; het is een intensief in cultuur gebracht gebied. Vrijwel alle kernen liggen op de hoger gelegen oeverwal.

Zo'n 100 jaar geleden was de karakteristiek van de oeverwal uitgesprokener dan nu: het was zeer kleinschalig en besloten, met veel boomgaardjes, houtwallen, boomsingels, akkers en kleine kernen.



Uitsnede historische kaart 1900

Het oorspronkelijke karakter van de oeverwal op en direct rondom de projectlocatie is echter nauwelijks nog herkenbaar. Ruilverkavelingen hebben verkavelingspatronen rechtgetrokken kavelbeplanting is grotendeels verdwenen. Er is een groot bos aangeplant op het waterwingebied en het Burgemeester Deelenkanaal is gegraven.



Uitsnede topografische kaart 2005

7.3 Inrichtingsschets

Uitgangspunt van de inrichtingsschets is het leveren van een bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit. In de inrichtingsschets is bovendien een groencompensatie van 1700 m² verwerkt.

Door het agrarische gebruik van de aangrenzende percelen is de ontwikkeling van natuurlijke graslandvegetaties uitgesloten. Natuurwaarden worden gerealiseerd door het aanbrengen van diversiteit en gradaties in beplanting (singel, struweel, heggen en boomgaard).

De verschijning van het terrein krijgt een sterke impuls en de belevingswaarde van het erf wordt verhoogd.

Uitbreiding van de bebouwing met 380 m²

Het pannenkoekenhuis breidt uit met een in-doorspeeltuin van 380 m². Deze bebouwing is gekoppeld aan de huidige bebouwing zodat een bouwkundige eenheid ontstaat. Eveneens wordt er een nieuwe entree gemaakt, die vanaf de nieuw ingerichte parkeerplaats beter bereikbaar is.

De grote parkeerplaats

In overleg met de gemeente Oss is gekozen voor een compact bouwblok. Dat betekent dat alle verharding op het terrein zoveel mogelijk wordt geconcentreerd.

Rondom de nieuwe bebouwing wordt plek geboden aan voldoende parkeergelegenheid. Ten zuiden van de nieuwbouw biedt een nieuw ingerichte parkeerplaats plek aan 65 auto's. Rondom de parkeerplaats is een brede singel en struweel aanwezig. Parkeerplaatsen die direct tegenover elkaar liggen worden gescheiden door een meidoornhaag. De parkeerplaats wordt voorzien van halfverharding.

Singel en struweel

Aan de noord- en zuidzijde van het erf wordt een brede singel aangelegd. Deze is minimaal 8 meter breed en voorziet het erf van een groe-

ne omkadering. Deze groene omkadering versterkt de karakteristieken van het oorspronkelijk oeverwallenlandschap. Deze singels leveren bovendien een belangrijke bijdrage aan de natuurwaarde van het terrein. Voor de singels en het struweel is gekozen voor inheemse en streekeigen beplanting. Fraaie bestaande bomen aan de noordzijde van het erf worden behouden. In het beplantingsplan is opgenomen welke beplanting wordt toegepast.

Boomgaard

De boomgaard bestaat uit hoogstambomen. Hoogstambomen vormen een zeer karakteristiek onderdeel van de oude oeverwallen. Ze bezitten bovendien een hoge natuurwaarde. Het fruit uit de boomgaard kan bovendien opgenomen worden in het aanbod van het pannenkoekhuis.

De combinatie van singel, struweel en boomgaard zorgt voor een groene omkadering van het erf. Het erf roept daarmee een fraai contrast op met de openheid rondom en karakteriseert de groene uitstraling die de erven oorspronkelijk hadden. De omliggende maïsakker wordt van het erf gescheiden door een meidoornhaag rond de boomgaard.

Terras en entree

Het terras is aan de wegzijde voorzien van een meidoornhaag. Dit zorgt voor een fraai en vriendelijk beeld van de weg naar het Pannenkoekhuis. Aan de binnenzijde is het terras voorzien van sierbeplanting. Deze zorgt voor een groene omkadering en creëert een heldere scheiding tussen parkeerplaats en terras. De entree wordt hierdoor eveneens aangezet, de lijnvormige sierbeplanting zorgt voor een duidelijke entree. De bestaande entree aan de voorzijde blijft behouden maar krijgt een ondergeschikte functie. Een aantal bestaande parkeerplaatsen ten noorden van deze entree blijft behouden. Deze worden enigszins aan het zicht onttrokken door de brede houtsingel.



7.4 Beplantingsplan

De inrichtingsschets is uitgewerkt in een beplantingsplan. Dit beplantingsplan steekt in op een versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van het erf. Landschappelijk gezien worden structuren versterkt doordat de groene omkadering van het erf past in het beeld van het omliggende landschap en erven. De natuurwaarden worden verhoogd door de aanleg van gedifferentieerde opgaande beplanting (ter compensatie van de uitbreiding van het bouwblok) en het aanbrengen van variëteit (zowel in landschappelijke beplantingen als plantsoorten).

In het beplantingsplan zijn de functie, maatvoering, sortiment en aantallen van de nieuwe beplanting opgenomen. Op de inrichtingsschets zijn een aantal elementen aangeduid die hieronder kort worden toegelicht. In de bijgevoegde tabellen zijn specificaties van soorten, aantallen en oppervlaktes opgenomen. Hieruit volgt een prijs voor levering en aanleg van de beplanting.

1a. Struweel

Aan de oost- en westzijde van het erf staat een rand van struweel van ca. 4 m. breed. Het struweel verschilt in opbouw van de houtsingel door verschil in beheer. Het struweel wordt lager gehouden en maximaal 5% van de beplanting blijft als overstaander behouden. Soortkeuze (zie tabel 2) is op basis van bodemtype, grondwatertrap en algemeen voorkomende beplanting in het gebied.

1b. Houtsingel > 8 m.

Aan de noord- en zuidzijde van het erf wordt een brede singel aangelegd. Deze is minimaal 8 meter breed en voorziet het erf van een stevige groene omkadering. De differentiatie in opbouw van de singel en het contrast van de opgaande beplanting met de open agrarische gronden zorgt voor een aantrekkelijk leefmilieu voor diverse diersoorten. De singel verschilt in opbouw van het struweel door verschillend beheer. In de singel is een balans tussen dichtheid en opgaandheid. Daarom blijft 25% van de beplanting staan als boomvormer en 75% procent blijft aanwezig als onderbegroeiing. Soortkeuze (zie tabel 2) is op basis van bodemtype, grondwatertrap en algemeen voorkomende beplanting in het gebied.

2. Boomgaard

De boomgaard bestaat uit hoogstambomen en versterkt de landschappelijke waarden. Deze creëert, samen met de singels en het struweel de groene omkadering van het erf. Tevens voorziet de boomgaard gedeeltelijk in de groencompensatie (voorziet in een culturele habitat als schuilplaats, nestelplaats en voedselbron voor o.a. kleine zoogdieren en vogels) en is ook van cultuurhistorische waarde. De boomsoorten zijn pruimen en kersen (onderlinge plantafstand ca. 6 m.). De variatie in fruitsoorten en bloeitijdstip zorgt voor een langere beschikbaarheid van pollen en nectar. Desgewenst kunnen soorten naar eigen inzicht gewijzigd worden.

3. Veldesdoornhaag

Het terras aan de wegzijde, rond de privétuin en tussen de parkeerplaatsen is voorzien van een veldesdoornhaag. Deze haag is passend in het landschap en tevens kind- en auto-vriendelijk. Totale lengte van de hagen: 160 meter.

4. Meidoornhaag

De omliggende maïsakker wordt van het erf gescheiden door een meidoornhaag rond de boomgaard. Deze haag voorziet in extra mogelijkheden voor planten- en diersoorten in combinatie met de boomgaard. Totale lengte van de haag is ca. 70 meter.



Specificatie beplantingsplan

Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Bomenmaat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden	Totaal
1a	Struweel	leveren en planten bosplantsoen	2,5	are	€ 75,00		zie tabel 2 bosplantsoen	in groepen van ca. 6 stuks, plantafstand 1,5x1,5 m		€ 187,50
1b	Houtsingel	leveren en planten bosplantsoen	8,85	are	€ 74,00		zie tabel 2 bosplantsoen	in groepen van ca. 6 stuks, plantafstand 1,5x1,5 m		€ 654,90
2	Hoogstamboomgaard	leveren en planten hoogstam fruitbomen	24	st	€ 110,00	14-16 hoogstam	Prunus cerasus (zure kers, krieken) 50% en Prunus domestica institia 'Altesse Simple' (Mirabellen) 50%		inclusief 2 boompalen	€ 2.640,00
3	Haag van veldesdoorn	leveren haagplantsoen	160	m1	€ 10,50	50-80 cm	Acer campestre: veldesdoorn	2 rijen, 5 stuks per meter		€ 1.680,00
		planten haagplantsoen	160	m1	€ 6,00					€ 960,00
4	Meidoornhaag	leveren haagplantsoen	70	m1	€ 10,50	50-80 cm	Crataegus monogyna: eenstijlige meidoorn	2 rijen, 5 stuks per meter		€ 735,00
		planten haagplantsoen	70	m1	€ 6,00					€ 420,00
Subtotaal										€ 7.277,40
onvolledigheidstoelage			%	5%						€ 460,00
uitvoeringskosten			%	4%						€ 365,00
algemene kosten			%	4%						€ 365,00
W&R			%	5%						€ 460,00
Subtotaal										€ 8.927,40
BTW			%	19						€ 1.696,21
Totale kosten inclusief BTW										Totaal € 10.623,61

tabel 2

Bosplantsoen: Singels en struweel

Soort	Percentage	Oppervlak	Aantal (st)
		1135	
Zomereik	15%		76
Ruwe berk	10%		50
Veldesdoorn	15%		76
Hondsroos	10%		50
Rode kornoelje	5%		25
Kardinaalsmuts	15%		76
Meidoorn	10%		50
Lijsterbes	10%		50
Hazelaar	10%		50

8. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het bouwplan zal geheel op kosten van de aanvrager worden uitgevoerd. Ter onderbouwing van de kosten is een toekomstvisie opgesteld, die zal worden uitgewerkt tot een bedrijfsplan waarin een exploitatie en investeringsoverzicht is opgenomen.

De aanvrager is tevens verantwoordelijk voor het ontstaan van eventuele planschade.

9. CONCLUSIE

De uitbreiding van pannenkoekhuis De Oude Maas aan de Ossestraat 11 te Macharen in de gemeente Oss is niet in overeenstemming met de voorschriften, die volgens het vigerende bestemmingsplan van toepassing zijn op het perceel.

Uit de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de uitbreiding geen provinciale of gemeentelijke beleidsdoelstellingen belemmert. Sterker nog: de ontwikkeling past uitstekend binnen de geformuleerde beleidsdoelstellingen.

De ontwikkeling heeft waarschijnlijk geen negatieve gevolgen voor waarden, die aan de projectlocatie worden toegekend. Om daar met zekerheid uitspraken over te kunnen doen moet aanvullend onderzoek gedaan worden naar:

- Flora en fauna (door middel van Quickscan)

De ontwikkeling heeft waarschijnlijk geen onevenredig negatieve milieutechnische aspecten op de omgeving en wordt tegelijkertijd niet door milieutechnische invloeden uit de omgeving gehinderd. Om daar definitieve uitspraken over te kunnen doen moeten de volgende onderzoeken nog uitgevoerd te worden:

- Bodemonderzoek
- Geurhinderonderzoek

Het bodemonderzoek wordt uitgevoerd als de bouwvergunning wordt aangevraagd. Het geurhinderonderzoek en de Quickscan Flora en fauna worden voor 1 juni 2010 uitgevoerd en bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Als de genoemde aanvullende onderzoeken geen belemmering opleveren voor de ontwikkeling kan de ontwikkeling van de speelhal opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.



BIJLAGEN

Bijlage 1:

Omschrijving uitbreidingsplan Pannenkoekenhuis De Oude Maas te Oss

(Van Nuland en Partners, Eindhoven, 4 juli 2008)