

Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

Bijlage 22 - Ruimtelijke onderbouwing herinrichting
bedrijfsterrein Broekstraat 11 in Berghem



Landschappelijke inpassing tbv uitbreidingsplan Roelofs Sierbeton



Colofon

Opdrachtgever:
Roelofs Sierbeton
Broekstraat 11
5351 NC
Berghem
0412-401178

Planologische begeleiding:
Adviesbureau Planomar
Obrechtstraat 3g
5344 AT
Oss
T 0610182579
E mvgessel@planomar.nl
W www.planomar.nl
contactpersoon: W. Beckers

Opdrachtnemer:
h8 ontwerpbureau
de Quaystraat 4
5491CW
Sint-Oedenrode
T 0652008951
E info@h8ontwerp.nl
W www.h8ontwerp.nl
contactpersoon: H van Acht

h⁸ Tuin | openbare ruimte | landschap
ontwerpbureau



Inhoud

	<i>p.</i>
Inleiding	3
Analyse landschappelijke elementen	4
Erfinrichting	5
Tekening bestaande situatie	6
Tekening nieuwe situatie	8
Principe doorsnede poel	11
Beheerparagraaf	12

Inleiding

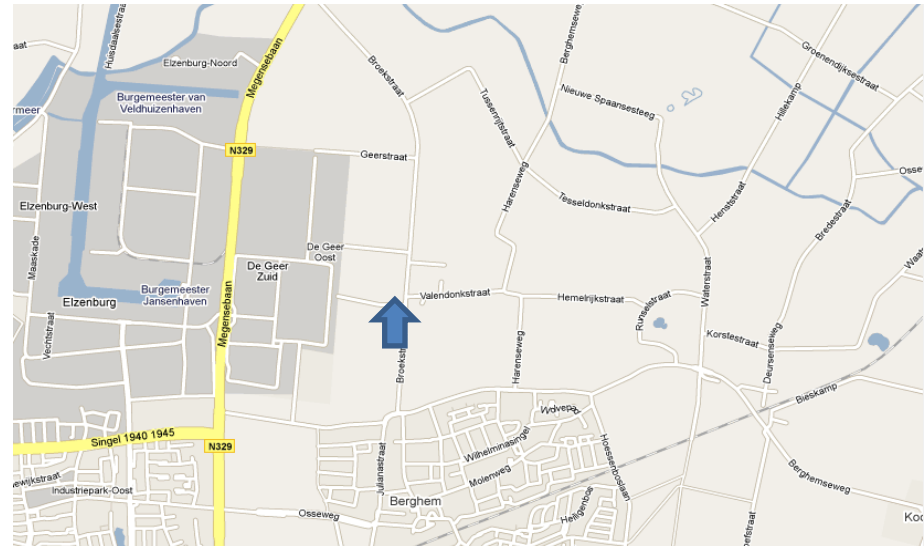
Roelofs Sierbeton is gevestigd op het perceel aan de Broekstraat 11 te Berghem. Het bedrijf richt zich op de verkoop van sierbestrating en tuindecoratie. In de loop der jaren is het bedrijf uitgegroeid met de daarbij behorende opslag/showroom van verschillende soorten sierbestrating.

Momenteel bestaat de wens van het bedrijf om hun terrein uit te breiden om zo een representatief bedrijf te maken met voldoende opslagmogelijkheden, parkeerplaatsen en showroom-mogelijkheden.

Voor deze uitbreiding is het naastgelegen perceel, wat reeds deels eigendom is, de geschikte locatie.

Om er voor te zorgen dat het nieuw in te richten terrein goed past in zijn omgeving is het van belang een goede landschappelijke inpassing te maken.

In deze landschappelijke inpassing wordt gekeken waar momenteel de pijnpunten liggen voor wat betreft uitstraling naar de omgeving en waar de kansen liggen om het nieuwe terrein aan te laten sluiten op het bestaande landschap en zodanig in te passen dat het geen verstorende werking heeft op de omgeving.



locatie project



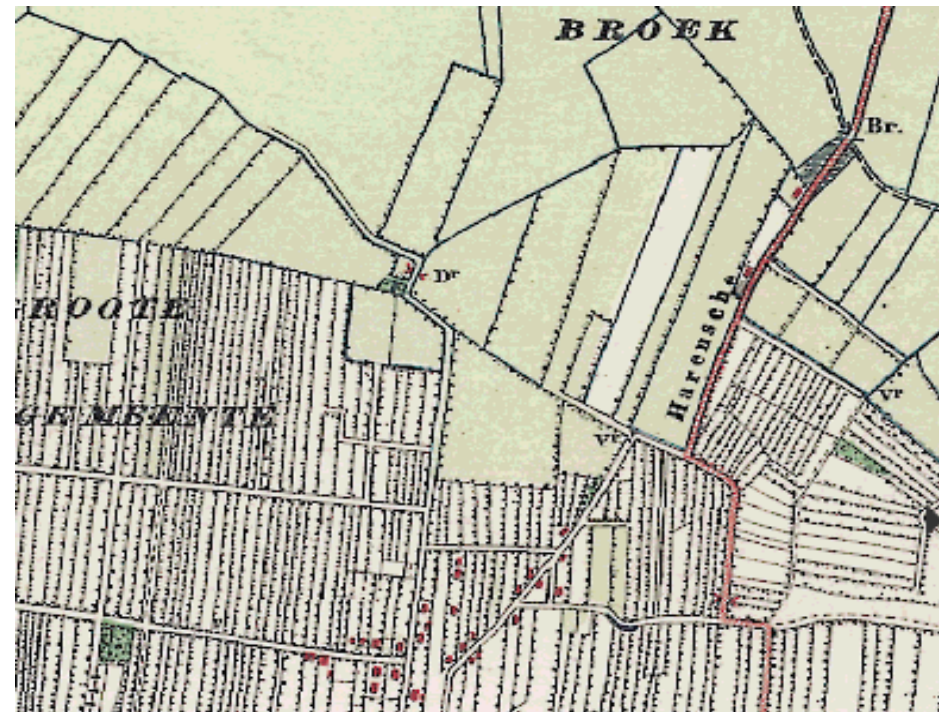
plangebied

Analyse landschappelijke elementen

Het landschap is een overgangszone van een hoger gelegen dekzandrug naar de lager gelegen komgronden. Dit kenmerkt zich door de slagenverkaveling in noord-zuid gerichte percelen. Dit is ook goed zichtbaar op de topografische kaart van 1900. De lijnvormige elementen (wegen, sloten..) zijn duidelijk herkenbaar.

Naast deze sloten kwamen veelal elzensinges (Alnus Glutinosa) voor. Deze zijn niet overal meer herkenbaar, maar het is zeker waardevol om deze beplanting te herstellen.

Daarnaast valt de locatie buiten de EHS en GHS.



1900-1909

Erfinrichting

Gezien de ligging in het buitengebied dient de opbouw van het erf of de tuin aan te sluiten bij de oorspronkelijke indeling van de boerenerven. Dit is momenteel niet het geval. Door gebrek aan bedrijfsruimte wordt het gehele terrein momenteel in beslag genomen door pallets met stenen en tuindecoratie.

In de nieuwe situatie wordt deze uitstraling aangepast.

De voor- en zijtuin, welke zichtbaar zijn vanaf de weg, worden weer hersteld. Langs de Broekstraat komt een brede elzensingel die ervoor zorgt dat het zicht op het terrein en parkeren wordt ontnomen vanaf de straat. Aan de Achterschajkstraat wordt de berm hersteld en aangevuld met bomen. Op het terrein komen een aantal solitaire bomen naast de reeds aanwezige bomen die gehandhaafd zullen worden in het nieuwe plan. Aan de noordzijde van het perceel wordt het zicht van de straat ontnomen door het realiseren van een gaashekwerk begroeid met hedera.

Het parkeren en bevoorraden gaat plaatsvinden op eigen terrein.



zicht vanaf de Broekstraat op het perceel



zicht vanaf de Achterschajkstraat op het perceel



Inrichting van het terrein met opslag stenen

Inrichting bestaand terrein

toelichting huidige situatie:

In de huidige inrichting wordt het perceel bijna geheel ingevuld met opslag van bestratingsmaterialen en tuidecoratie. Achter het woonhuis is een deel van het perceel in gebruik als tuin. Voor het woonhuis wordt de ruimte ingevuld met opslag. De opslag staat uitgesteld tot aan de berm naast de Broekstraat. De berm is verhard en wordt momenteel gebruikt als langspaarkeerplaats. Dit zorgt voor verkeersonveilige situaties. ook langs de Achterschijkstraat worden momenteel auto's geparkeerd in de berm. De erfafscheiding van het perceel varieert aan alle zijden. Aan de zijde van de Achterschijkstraat is een brede en hoge laurierhaag aanwezig. De westzijde van het perceel grenst aan een naaldhoutopslag. Aan de noord en oostzijde is geen erfafscheiding aanwezig, hier vormt de opslag van stenen de grens van het terrein.

Het naastgelegen perceel is momenteel een weiland deels omgrensd met sloten. Op de grens van het perceel staan een aantal Berken en wilgen bomen. Op het perceel staan vooral coniferen en berken met een wisselende vitaliteit.

Aan de zijde van de Broekstraat is de laanbeplanting van eiken onderbroken.



Woonhuis



Opslag stenen



Verharde berm in gebruik als parkeerplaats



Naaldbosje



Laurier



Boom



ontwerpbureau

h8
buit
openbare ruimte
landschap
hein van acht

opdrachtgever: Roelofs Sierbeestring
adres: Broekstraat 11

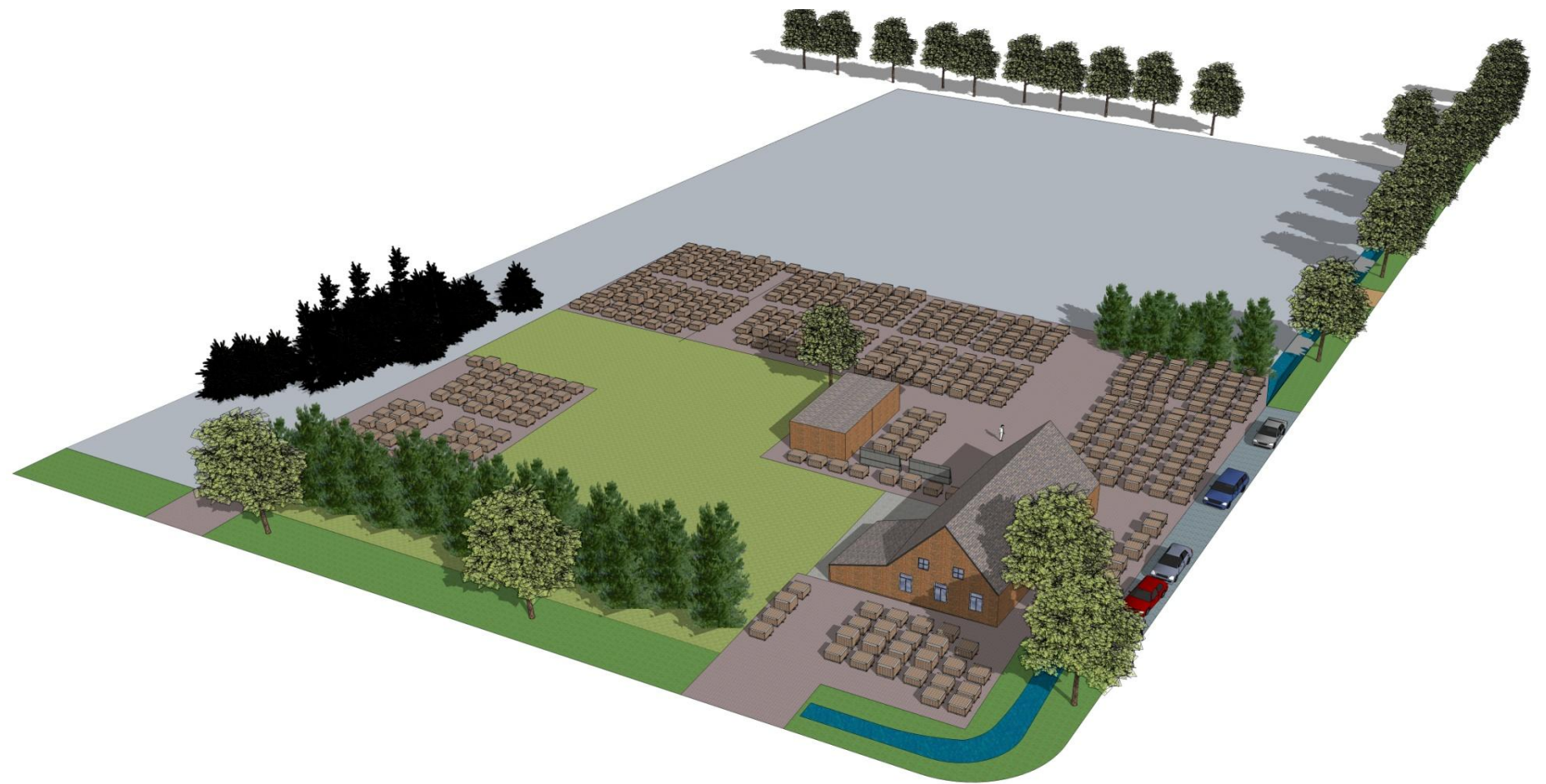
plaats: Berghem
tel. nr.: 2010 2903-1

adres: de Quaystraat 4
postcode: 5491 CV
plaats: Sire-Crotonde

internet: www.h8ontwerp.nl
e-mail: info@h8ontwerp.nl
tel. nr.: 06 5200 8951

tel. nr.: 2010 2903-1
schied: n.v.t.
datum: 29-03-2010





vogelvlucht bestaande situatie

Inrichtingsplan nieuwe situatie

beschrijving nieuw plan :

Voor de gewenste aanpassing/verruiming van het huidige bouwblok is gekeken hoe het bedrijf beter ingepast kan worden in zijn omgeving met de daarbij behorende compensatie.

Het huidige bouwblok wordt aan de zijde van de Broekstraat verlengd naar 100m. De resterende 35m van het perceel wordt gebruikt voor compensatie/inpassing. Aan de zijde van de Achterschijkstraat wordt het bouwblok 55m en blijft er 31m over voor compensatie/inpassing.

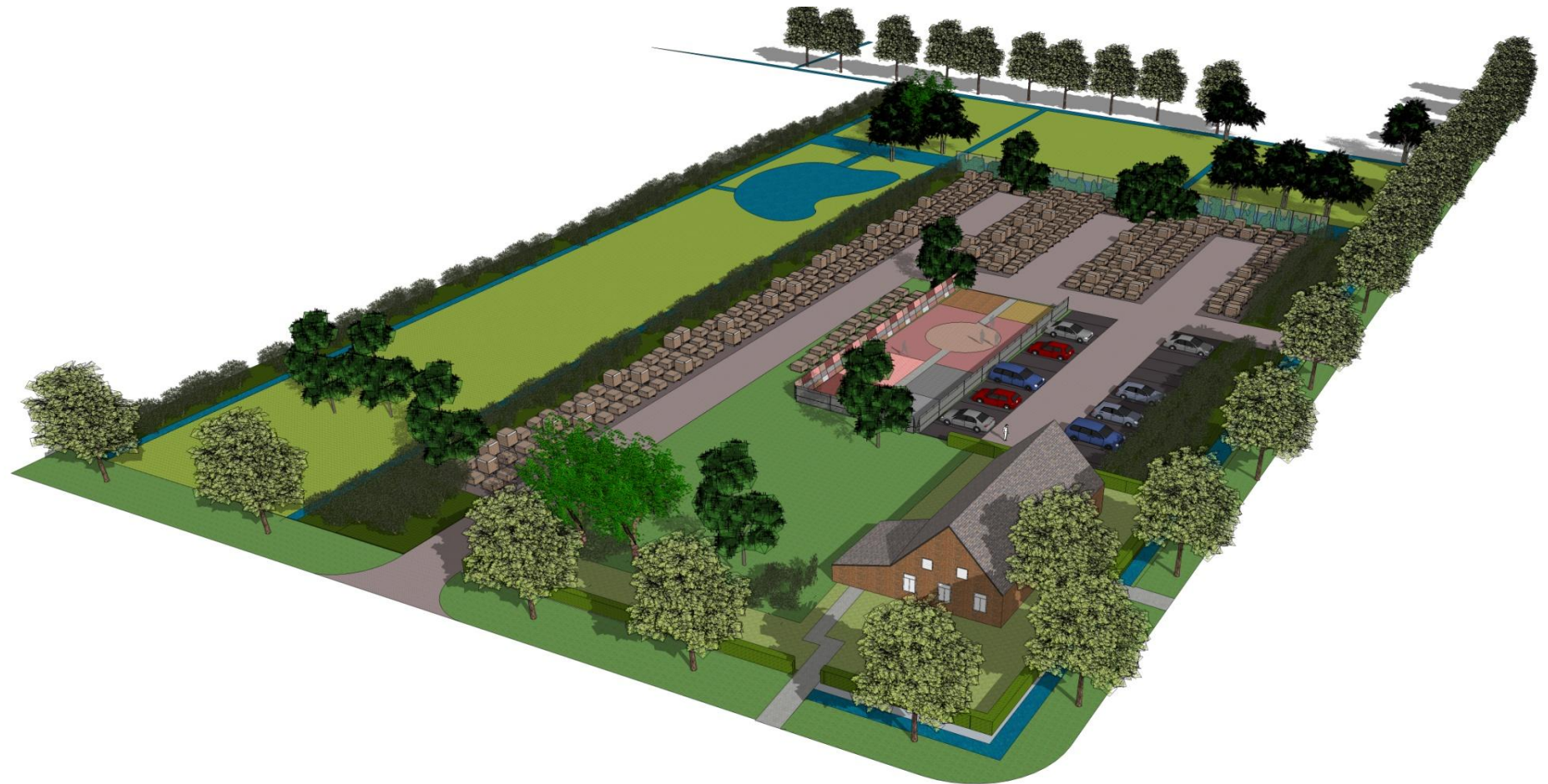
Op dit bouwblok wordt een zone van 6m breed gereserveerd voor herstel van de zaksloot langs de Broekstraat en de daarbij behorende elzenbeplanting. Hierdoor wordt het zicht op het terrein ontnomen vanaf de openbare weg. De berm in de Achterschijkstraat wordt hersteld en aangevuld met bomen.

De grond grenzend aan de Broekstraat en de Achterschijkstraat (tot aan de inrit) wordt ingericht als tuin met een afschermende haagbeplanting. De priveruimte achter de woning wordt mogelijk ook opslag als die ruimte daarvoor nodig is.

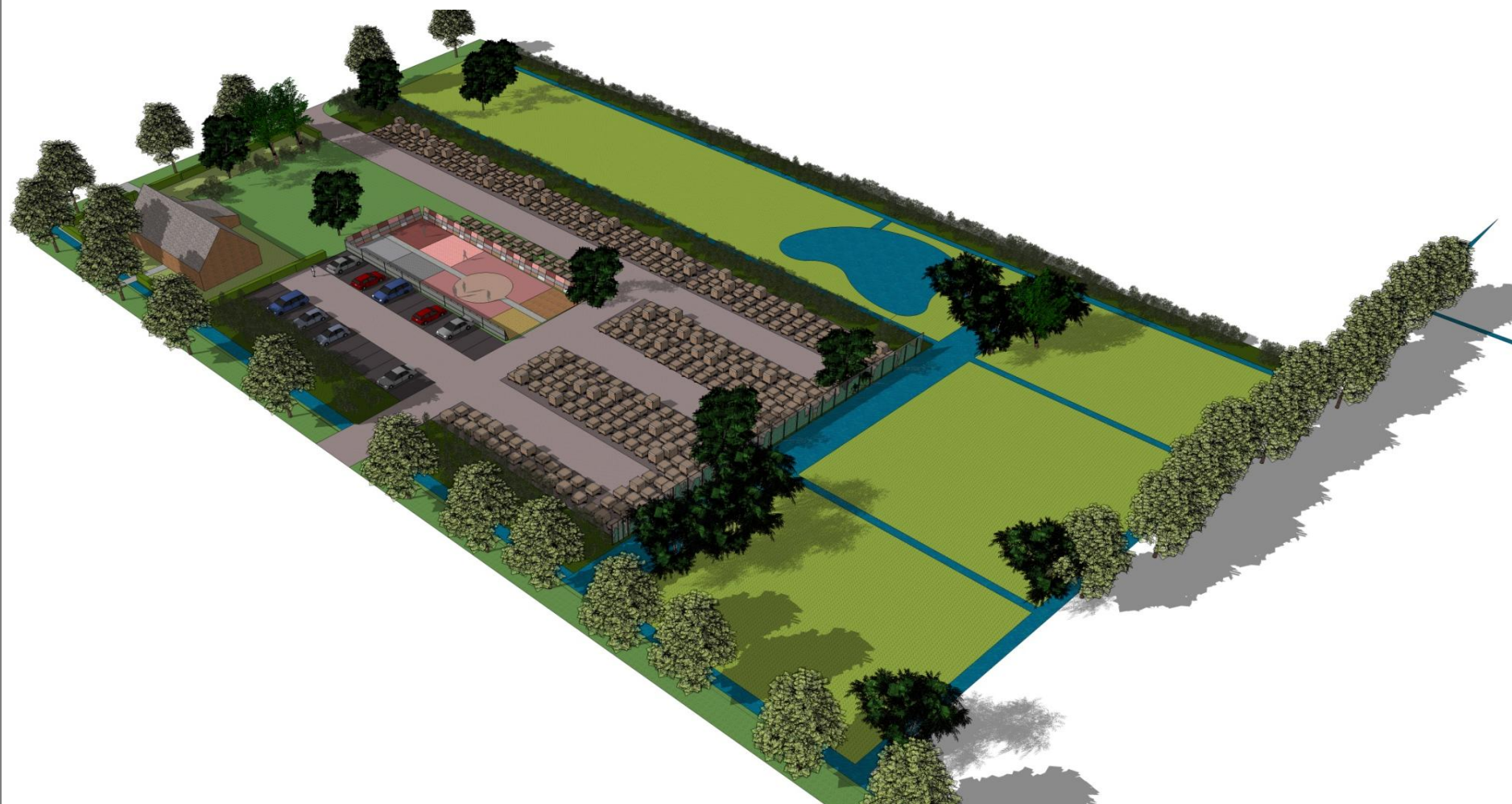
De berm aan de Broekstraat wordt hersteld en ingezaaid met gras. De laanbeplanting van eiken wordt weer aangevuld zodat het bestaande gat weer is hersteld.

Het terrein wat inricht wordt ter compensatie en inpassing krijgt de uitstraling van een slagenlandschap. Er worden 3 lange rechtlijnige structuren aangelegd in de vorm van sloten met bijbehorende elzenbeplanting. In de noord-westhoek wordt een natuurlijke poel gemaakt met flauwe taluds aan de noordzijde. Het bouwblok wordt verder begrensd aan de noordzijde dmv een brede sloot met ook aan de noordzijde een flauwe oever tbv flora en fauna ontwikkeling. Verder worden op het perceel een aantal solitaire bomen aangeplant. De weilanden worden ingezaaid met bloemrijk grasland met inheemse soorten. Op het terrein worden parkeerplaatsen, showroom (niet overdekt) en stellages voor stenen gerealiseerd.



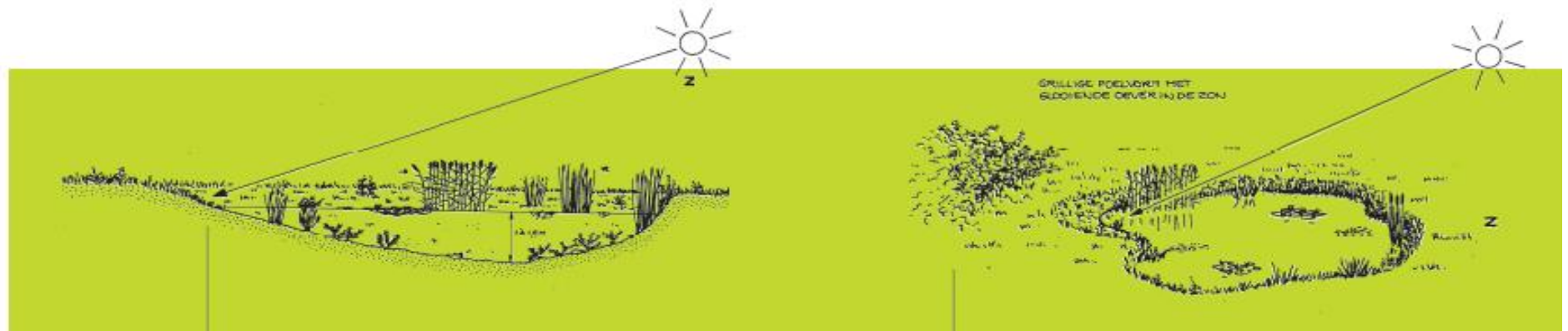


vogelvlucht nieuwe situatie



vogelvlucht nieuwe situatie

Principe doorsnede poel



doorsnede natuurvriendelijke poel



afbeelding natuurvriendelijke oever

beheerparagraaf

Het beheer van het terrein zal bestaan uit het beheer van de elzensingels, bloemrijk grasland en het beheer van de poel

Beheer elzensingel:

Het beheer van lijnvormige landschapselementen moet gericht zijn op de ontwikkeling van een rijk ecosysteem met kleinschalige variatie: een boom-, struik en kruidlaag, verschraling, rust en ongestoorde waterhuishouding. De singels zijn in het verleden gevormd als hakhoutwal, eventueel met opstaande bomen. Dit wil zeggen dat de stobben cyclisch, om de 10 a 12 jaar (els) worden afgezet (afzagen uitgegroeide bomen).

Beheer grasland:

Het grasland kan in stand worden gehouden door maaien of begrazen. Maaien wordt 1 a 2 maal per jaar uitgevoerd na het schieten van het zaad en gefaseerd. Hierdoor kan de bestaande fauna overleven. De natuurlijke vegetatie die in en om de vijver zal ontstaan kan gewoon blijven groeien. 1 keer per 10 jaar zal een deel van de beplanting afgezet worden om dichtgroeien te voorkomen.

Beheer poel:

Werkzaamheden aan bestaande poelen worden bij voorkeur tussen half augustus en half oktober uitgevoerd. Er zijn dan nauwelijks amfibieën in het water aanwezig. Bij het onderhoud van poelen kan men uitgaan van 50% open water. Indien de vegetatie een groter deel van de poel bedekt, is onderhoud (opschoning) gewenst. Tot het reguliere onderhoud van poelen kan ook het verwijderen van houtopslag op de oevers behoren, om te sterke beschaduwning te voorkomen. Ook hierbij heeft het de voorkeur om niet alle opslag in een keer te verwijderen. Men mag namelijk niet over het hoofd zien dat deze houtopslag ook schuilgelegenheid en beschutting biedt, aan amfibieën en andere diersoorten.



elzensingel



bloemrijk grasland (soort ntb i.o.m. Brabants Landschap)



natuurlijke poel

Ruimtelijke Onderbouwing 'Broekstraat 11, Berghem'

Mei 2010



Gemeente Oss

Broekstraat 11, Berghem, Ruimtelijke Onderbouwing

Gegevens opdrachtgever

Naam : Geert Roelofs
Adres : Broekstraat 11
Postcode : 5351 NC
Plaats : Berghem
Telefoon : 0412 - 401178

Gegevens adviesbureau

Naam : Planomar
Contactpersoon : Drs. M.H.H. van Gessel
Adres : Obrechtstraat 3g
Postbus : 267
Postcode : 5340 AG
Plaats : Oss
Telefoon : 06-10182579
e-mail : mvgessel@planomar.nl
internet : www.planomar.nl

Naam document	<i>Ruimtelijke Onderbouwing Broekstraat 11, Berghem</i>
Versie 1	<i>14 mei 2010</i>
Paraaf	<i>M.H.H. van Gessel</i>

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1.	Aanleiding	
1.2.	Leeswijzer	
2.	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	9
2.1.	Gebiedsprofiel	
2.2.	Projectprofiel	
3.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	17
3.1.	Provinciaal en regionaal beleid	
3.2.	Gemeentelijk beleid	
4.	OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	Algemeen	
4.2	Archeologie	
4.3	Flora en fauna	
4.4	Bodem	
4.5	Geluid	
4.6	Luchtkwaliteit	
4.7	Kabels en leidingen	
4.8	Bedrijven en milieuzonering	
4.9	Externe veiligheid	
4.10	Water	
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
6.	PROCEDURE	29
7.	MOTIVATIE EN CONCLUSIE	31

BIJLAGEN

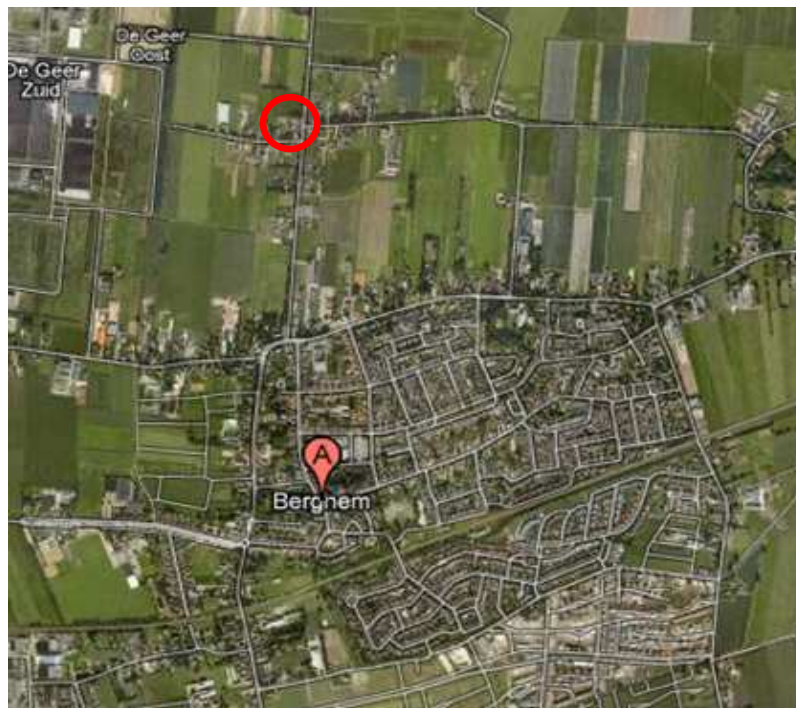
- Ecologische beoordeling (rapportnr.: ...) - Milon – mei 2010;
- Landschappelijk inpassingsplan –Ontwerpbureau H8 - april 2010.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Broekstraat 11, te Berghem is in eigendom van Roelofs Sierbeton VOF. De eigenaar wil op het betreffende perceel zijn bedrijf uitbreiden. De percelen waarop het bedrijf gevestigd is en waarop de uitbreiding voorzien is zijn kadastraal bekend gemeente Oss, sectie S, nummer 5, 254 en 255.

Figuur 1: Broekstraat 11, Berghem



Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, bestemmingsplan Buitengebied, grondgebied Oss, Megen, Berghem (integrale herziening), door de gemeenteraad vastgesteld op 29 januari 1999, goedgekeurd door gedeputeerde staten op 14 september 1999 staat de gewenste uitbreiding niet toe. Om medewerking te kunnen verlenen aan de gewenste uitbreiding op de locatie is het noodzakelijk dat beschikt wordt over een bijgesteld juridisch-planologisch kader.

Bij brief, d.d. 31-08-2009 heeft de gemeente de heer Roelofs bericht over het standpunt van de gemeente inzake de door Roelofs Sierbeton VOF gewenste uitbreiding van het bedrijf. Daarbij is aangegeven dat de gemeente onder voorwaarden wenst mee te werken aan het initiatief om op het genoemde perceel een uitbreiding van Roelofs Sierbeton VOF toe te staan.

Eén van de voorwaarden betreft het gegeven dat alvorens medewerking kan worden verleend aangetoond dient te worden

dat er geen ruimtelijk-planologisch bezwaren zijn voor de gewenste uitbreiding van het bedrijf. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om dat aan te tonen.

Een andere voorwaarde betreft het feit dat het bedrijf en de uitbreiding ervan landschappelijk dienen te worden ingepast. Om dat aan te tonen is, het bij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage toegevoegde 'landschappelijk inpassingsplan' opgesteld.

Op dit moment wordt door de gemeente Oss een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het betreft bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010'. Ook de projectlocatie maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing biedt het gewenste kader voor een planologische wijziging van de bedrijfssituatie bij Roelofs Sierbeton VOF, welke opgenomen kan worden in voornoemd bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

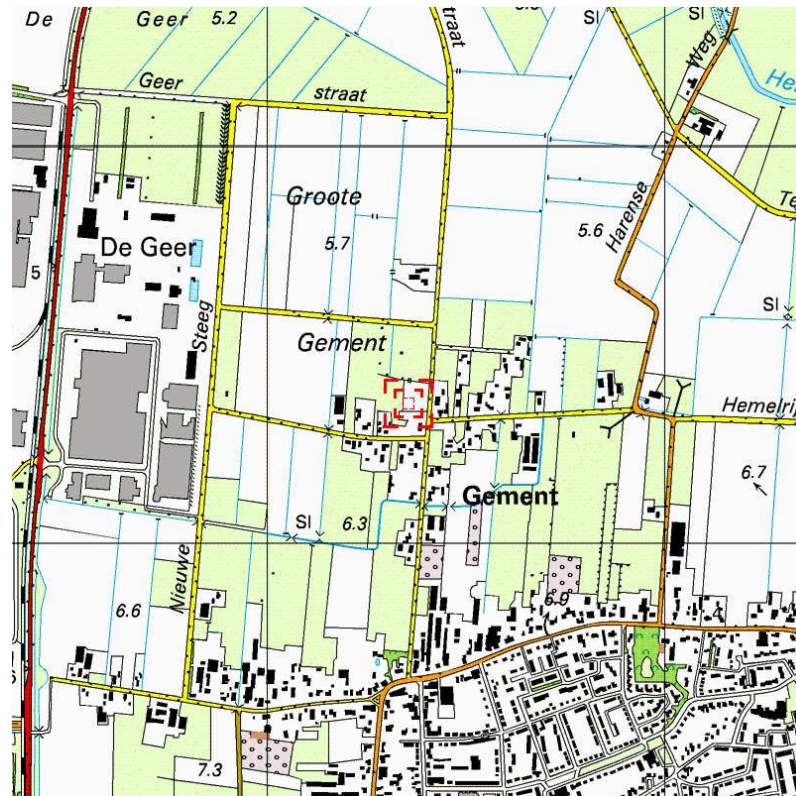
In paragraaf 2 van deze onderbouwing wordt het gebieds- en projectprofiel geschetst. Paragraaf 3 geeft inzicht in de relevante beleidskaders. De omgevingsaspecten worden belicht in paragraaf 4. In de paragrafen 5, 6, en 7 worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de te volgen procedure en een motivatie en conclusie gepresenteerd.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Broekstraat 11 maakt onderdeel uit van het buitengebied bij het dorp Berghem. Berghem is een kerkdorp dat bestuurlijk behoort tot de gemeente Oss. Het perceel dat centraal staat in deze ruimtelijke onderbouwing is gelegen ten noorden van de Berghemse kern.

Figuur 2: Projectlocatie in groter verband



De Broekstraat is gelegen in het buitengebied en maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Gement (zie figuur 2). Deze bebouwingsconcentratie is door de decennia heen ontstaan vanuit een situatie waar in eerste instantie slechts sprake was van solitair gelegen bebouwing tussen de landderijen. Langzamerhand is de concentratie ontstaan door nieuwbouw van (agrarische) bedrijven en burgerwoningen welke de solitair gelegen bebouwing aaneen geregen heeft tot een 'lint'. Oorspronkelijk bestond de bebouwing alleen uit agrarische bedrijven.

In 1286 werden door Hertog Jan I van Brabant gronden van Gement in bruikleen gegeven aan de inwoners van de dorpen Oss en Berghem, als gemeenschappelijke gronden (een 'gement'), waar de naam Gement dan ook zijn oorsprong vindt. De inwoners hebben de gronden aangewend om hun vee te laten grazen en om er hout te kunnen kappen. In 1773 werden de gezamenlijke gronden verkocht aan boeren/inwoners van de omgeving.

Het 'natte' landschap bestaat van oudsher uit lange, smalle stroken met landbouwgrond welke afgewaterd worden door vele parallel aan de stroken lopende sloten. Dit type landschap is ook wel bekend onder de noemer 'slagenlandschap', waar bij de ontginning stroken werden uitgegeven van ca. 1600 meter bij 96 meter (de 'slagen'). Deze verkavelingsvorm geeft het gebied een eigen karakter. Dit landschap is een halfopen landschap met veel begroeiing zoals hagen, houtwallen, struweel, elzensingels als erfafscheidingen en bosjes. De strokenverkaveling is deels verdwenen door schaalvergroting van de agrarische bedrijven, maar desondanks nog steeds waarneembaar.

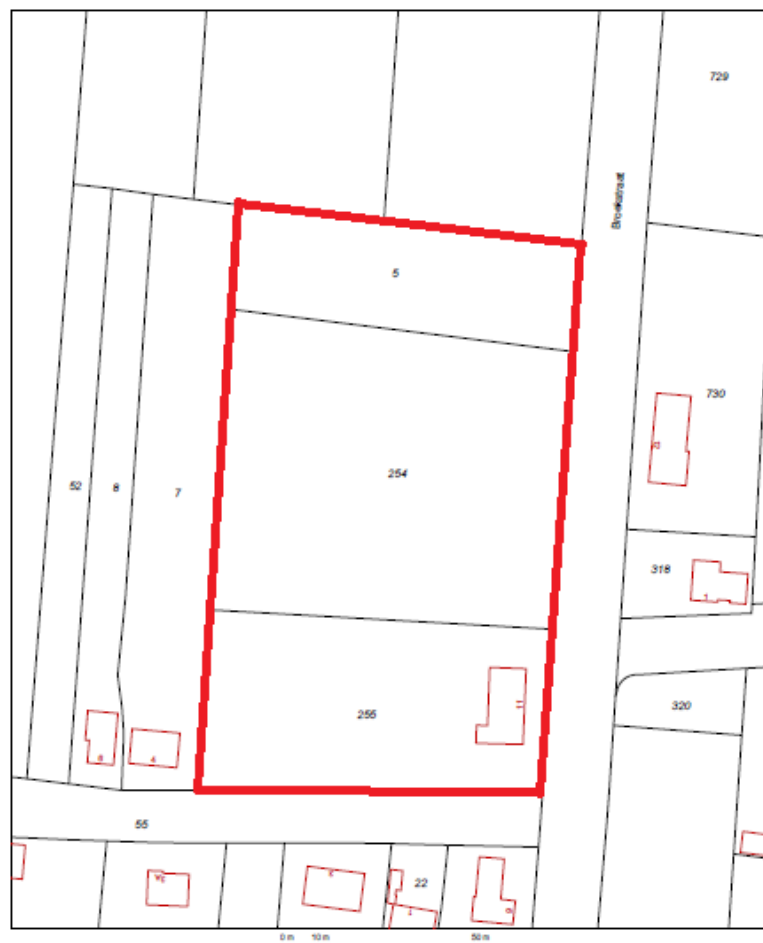
Op dit moment wordt de directe omgeving van de projectlocatie gekenmerkt door enerzijds openheid, aan de noordzijde van de projectlocatie en aan de andere zijde half open bebouwing. De half open bebouwing bestaat uit (voormalige) agrarische bedrijven en burgerwoningen aan de Broekstraat en de Achterschajkstraat. Het bedrijf Roelofs Sierbeton VOF is al enkele tientallen jaren op de noord-westelijke hoek van deze twee straten gevestigd.

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Projectlocatie

De percelen die tot de projectlocatie gerekend worden zijn kadastraal bekend, gemeente Oss, sectie S, nummers 5, 254 en 255. De omvang van de totale projectlocatie is 11.610 m².

Figuur 3: Projectlocatie op de kadastrale kaart



2.2.2 Huidige situatie

De projectlocatie is ruimtelijk en functioneel in twee delen op te delen. Enerzijds is de locatie ingericht ten behoeve van het gebruik voor niet agrarische bedrijfsmatige doeleinden, anderzijds is sprake van agrarisch gebruik van de gronden. Het bedrijf Roelofs Sierbeton VOF bestaat uit een bedrijfswoning met tuin en een overig bedrijfsdeel. Het overige deel van de projectlocatie dat in gebruik is door het bedrijf wordt aangewend voor het uitstellen en opslaan van sierbestrating, natuursteen, tuindecoratie, tegels, e.d. Dit deel van de projectlocatie heeft een oppervlakte van 4.200 m² (70 bij 60 m²). De overige gronden, de gronden waarop de uitbreiding van het bedrijf is voorzien zijn voor het grootste deel in gebruik voor de genoemde agrarische doeleinden. Een klein deel is dichter begroeid (bosje) en wordt niet ergens specifiek voor aangewend.

De uitgestalde producten die het bedrijf aanbiedt en de opslag ervan staat over een dusdanig groot deel van het bestemmingsvlak uitgestald dat sprake is van een rommelige situatie (zie figuur 4 en foto-impressie). Van een bij de omgeving passende invulling van de bedrijfslocatie is dan ook geen sprake. Tevens zijn enkele kenmerkende elementen van het landschap verdwenen op de projectlocatie (zoals bijvoorbeeld de laanbeplanting langs de Broekstraat) door de bedrijfsmatige aanwending van de gronden.

De erfafscheiding van het perceel varieert aan alle zijden. Aan de zijde van de Achterschijkstraat is een brede en hoge laurierhaag aanwezig. De westzijde van het perceel grenst aan een naaldbhoutopslag. Aan de noord en oostzijde is geen erfafscheiding aanwezig, hier vormen de uitgestalde en opgeslagen producten van het bedrijf de erfgrans.

Figuur 4: Projectlocatie op de luchtfoto



Op de projectlocatie wordt momenteel niet geparkeerd. De mogelijkheden hiervoor ontbreken, zowel voor de eigenaar, bewoners van de woning als voor de bezoekers. Geparkeerd wordt nu hoofdzakelijk in de berm van de Broekstraat, waar het profiel

van de straat niet op berekend is. Hierdoor is sprake van een onoverzichtelijke en verkeersonveilige situatie.

Het perceel waarop de uitbreiding en landschappelijke inpassing van het bedrijf voorzien is wordt momenteel aangewend als weiland, deels omgrensd met sloten. Op de grens van het perceel staan een aantal berken en wilgen. Op het perceel zelf staan vooral coniferen en berken met een wisselende vitaliteit.

De foto-impressie die hieronder is weergegeven geeft een indruk van de huidige situatie op de projectlocatie.



Figuur 5: Zicht vanaf de Broekstraat op het perceel



Figuur 6: Zicht op het weiland



Figuur 7: Zicht vanaf de Achterschajkstraat op het perceel



Figuur 8: Zicht op weiland en perceel Roelofs



Figuur 9: Inrichting van het terrein met opslag stenen



Figuur 10: Zicht op het weiland

2.2.3 *Beoogde situatie*

De eigenaar van de betreffende projectlocatie wil zijn bedrijf aan de Broekstraat uitbreiden (zie figuur 5). Het bedrijf kan in zijn huidige vorm, op de bedrijfsgronden, binnen het bestemmingsvlak niet verder groeien.

De gronden waarop de uitbreiding voorzien is, zijn goeddeels in eigendom van de heer Roelofs. Daarnaast bestaan er afspraken op basis waarvan het eigendom van de benodigde gronden die nog niet in eigendom zijn van de heer Roelofs te verwerven zijn. Deze verwerving heeft plaats op het moment dat de benodigde planologische kaders voor de uitbreiding vastgesteld zijn.

Voor de gewenste aanpassing/verruiming van het huidige bestemmingsvlak zal het bestemmingsvlak aan de zijde van de Broekstraat verlengd worden tot 100 meter. De resterende 35 meter van het perceel zullen gebruikt worden voor landschappelijke inpassing van het bedrijf in haar omgeving. Aan de zijde van de Achterschajkstraat zal het bestemmingsvlak 55 meter bedragen en wordt er 31 meter gereserveerd voor landschappelijke inpassing van het bedrijf in haar omgeving.

Het deel van de projectlocatie dat ingericht wordt als onderdeel van de landschappelijke inpassing krijgt de uitstraling van het (oorspronkelijke en in de omgeving nog steeds aanwezige) slagenlandschap. Er worden lange rechtlijnige structuren aangelegd in de vorm van sloten met bijbehorende elzenbeplanting. In de noord-westhoek wordt een natuurlijke poel gemaakt met flauwe taluds aan de noordzijde. Het bestemmingsvlak wordt verder begrensd aan de noordzijde door middel van een brede sloot met ook aan de noordzijde een flauwe oever ten behoeve van flora en fauna ontwikkeling. Verder worden op het perceel een aantal solitaire bomen aangeplant. De weilanden worden ingezaaid met bloemrijk grasland met inheemse soorten. De berm aan de Broekstraat zal hersteld worden en ingezaaid met gras. Om het bestaande gat van de bomen weer op te vullen zal de laanbeplanting van eiken weer worden aangevuld. Een verdere en meer gedetailleerde uitwerking van hoe de inpassing van het bedrijf vorm krijgt is te vinden in het, als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde 'landschappelijk inpassingsplan'.

Met meer ruimte voor opslag en tentoonstelling van de producten die het bedrijf aanbiedt is er weer ruimte om de bedrijfswoning aan de Broekstraat 11 volledig tot zijn terecht te laten komen. De woning en de grond direct om de woning zal gereserveerd worden als privédomein. Voor zover van de straat zichtbaar wordt de grond aan de voor- en zijkant van de woning ingericht als tuin met een afschermende haagbeplanting.

Op het overige deel van de projectlocatie is ruimte voor het bedrijf. Het betreft een grondstuk van 100 meter bij 55 meter, minus de ruimte van de bedrijfswoning met tuin.

Om bezoekers een duidelijk overzicht te bieden van de aangeboden producten is een openlucht showroom ingepast. Deze zal gesitueerd worden ten westen van de aan te leggen bezoekersparkeerplaats, redelijk centraal op het perceel. Het grootste gedeelte van het perceel zal ingevuld worden voor opslag van sierbeton. Deze opslag zal in noord-zuid gerichte stroken uitgestald worden. Hierdoor komt de historische slagenverkaveling die in dit gebied van oorsprong heerst terug. Er zal geen verdere bebouwing worden toegevoegd.

**Figuur 11: Inrichtingsplan
terrein Roelofs
Sierbestrating**



Met de beoogde bedrijfsuitbreiding worden een aantal situaties, die momenteel als onveilig en onoverzichtelijk beschouwd worden, opgelost. Zo zal het parkeren plaats gaan vinden op eigen terrein, bereikbaar middels een inrit aan de Broekstraat. Door het verdwijnen van het langsparkeren in de berm van de Broekstraat, wordt deze huidige verharde berm vervangen door een grasberm.

Op het op de vorige pagina afgebeelde inrichtingsplan (figuur 11) en de op de deze pagina afgebeelde vogelvluchten (figuur 12 en 13) is hetgeen tekstueel is weergegeven gevisualiseerd.

**Figuur 12 en 13: Vogelvlucht-
en nieuwe situatie**



3. Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleid welke betrekking heeft op het plangebied kort weergegeven. Bij elke paragraaf is aangegeven wat de conclusies zijn voor de voorziene ontwikkelingen in het plangebied.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 *Interimstructuurvisie en paraplunota Noord-Brabant*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisatie van beleid is meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend handelen en denken.

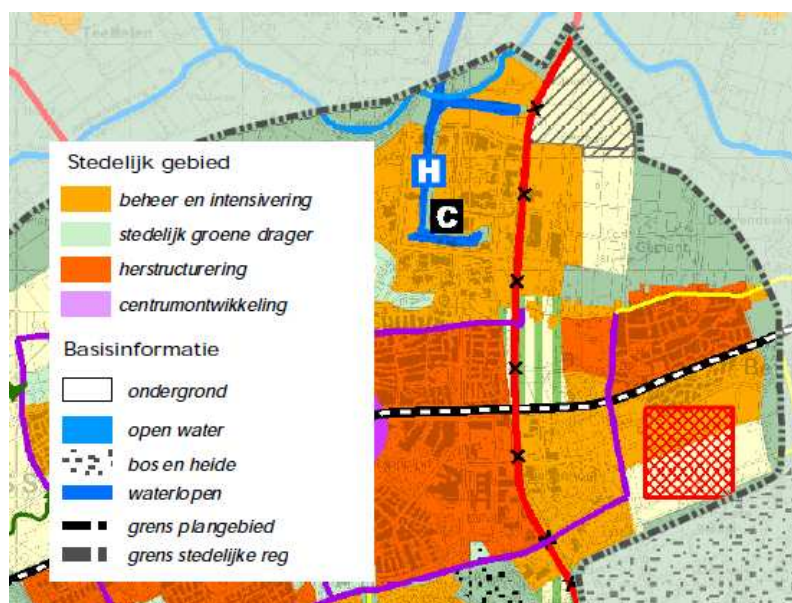
De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

3.1.2 Regionaal uitwerkingsplan Waalboss

Als nadere gebiedsuitwerking van het Streekplan zijn voor heel Noord-Brabant uitwerkingsplannen opgesteld. Het plangebied Bergse Heihoek ligt binnen het plangebied van het Uitwerkingsplan Waalboss voor de regio Waalboss-Den Bosch-Oss. Op basis van de lagenbenadering en de nadere regionale afstemming zijn op de plankaart zoekgebieden voor verstedelijking aangewezen. Verstedelijking is in deze gebieden afweegbaar. Daarnaast blijft het uitgangspunt dat verdere verstedelijking zoveel mogelijk binnen of aansluitend aan de bestaande bebouwing dient te worden opgevangen.

Figuur 14: Fragment kaart uitwerkingsplan



Het stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch is één van de concentratie-plekken van verstedelijking in de regio Waalboss. De verdere groei van het stedelijk gebied zal zich niet beperken tot de stad Oss. Nieuwe verstedelijking zal moeten passen binnen de ruimtelijke opbouw van het gebied. Deze bestaat uit verschillende kleine kernen, met elk een eigen identiteit. Het beschermen van de ruimtelijke structuren en de groene kwaliteiten van de omgeving zijn aanleiding om de kernen Heesch en Berghem te betrekken in de ontwikkeling van Oss en omgeving tot een stedelijk gebied in het groen. De kernen Heesch en Berghem vormen een functioneel samenhangend geheel met Oss, met elk een eigen ruimtelijke

identiteit, die behouden blijft. Zij ondergaan een geleidelijke transformatie van dorpskern tot onderdeel van een stedelijke concentratie in de regio Waalboss. Het totale stedelijke gebied Oss, Heesch en Berghem voorziet in een breed aanbod woon- en werklocaties.

**Figuur 15: Menukaart
Berghem, uitwerkingsplan**

Waardering
• Ligging op dekzandrug zand-klei • Dorps woonmilieu • Occupatielint: cultuurhistorisch waardevol element (noordrand Berghem) • Ligging occupatielint op grens tussen dekzandrug en komgronden • Doorsnijding spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen • Verouderde woonwijken (ten noorden van spoorlijn) • Goed functionerende woonwijken (ten zuiden van spoorlijn)
Beleid
• Zuinig ruimtegebruik • Selectieve structuurversterkende verstedelijking
Visie
• Behoud van dorps woonmilieu • Herstructureren van verouderde woonmilieus binnen de contour van het dorp • Versterken van dorpsranden bij uitbreidingen • Combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van dorpsranden en uitbreidingen • Behoud een landschappelijke geleidingszone tussen Oss en Berghem
Strategie
• Beheer en intensivering (goed functionerende woonwijken) • Herstructurering (verouderde woonwijken)

De projectlocatie is gelegen in een niet nader uitgewerkt deel van het gebied waarvoor het plan is opgesteld. Op de kaart, behorende bij het uitwerkingsplan is te zien dat de projectlocatie in een niet aangeduid gebied gelegen is. Derhalve is bij het opstellen van het uitbreidingsplan voor het bedrijf Roelofs Sierbeton rekening gehouden met het meer algemeen gestelde in het uitwerkingsplan ten aanzien van Oss – Berghem en omgeving.

3.1.3 Reconstructieplan Maas en Meierij

In het Reconstructieplan Maas en Meierij, d.d. 22-04-2005 ligt het plangebied in de zone die is aangewezen als extensiveringsgebied. Ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij in extensiveringsgebied onmogelijk is. Dit betekent dat de functies wonen of natuur hier voorop staan. De uitbreiding van Roelofs Sierbeton betreft geen nieuwvestiging. Aan het project kan planologische medewerking worden verleend omdat de uitbreiding gepaard gaat met een zeer omvangrijke landschappelijke inpassing van het bedrijf. Het betreft een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de locatie en de bebouwingsconcentratie Gement als geheel.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Oss 2020

In de ruimtelijke structuurvisie Oss 2020, vastgesteld maart 2006, is een ruimtelijke visie gegeven op de ontwikkelingen van Oss voor de middellange termijn. De uitgangspunten van het provinciale beleid, waaronder het uitwerkingsplan Waalboss, zijn hierin uitgewerkt.

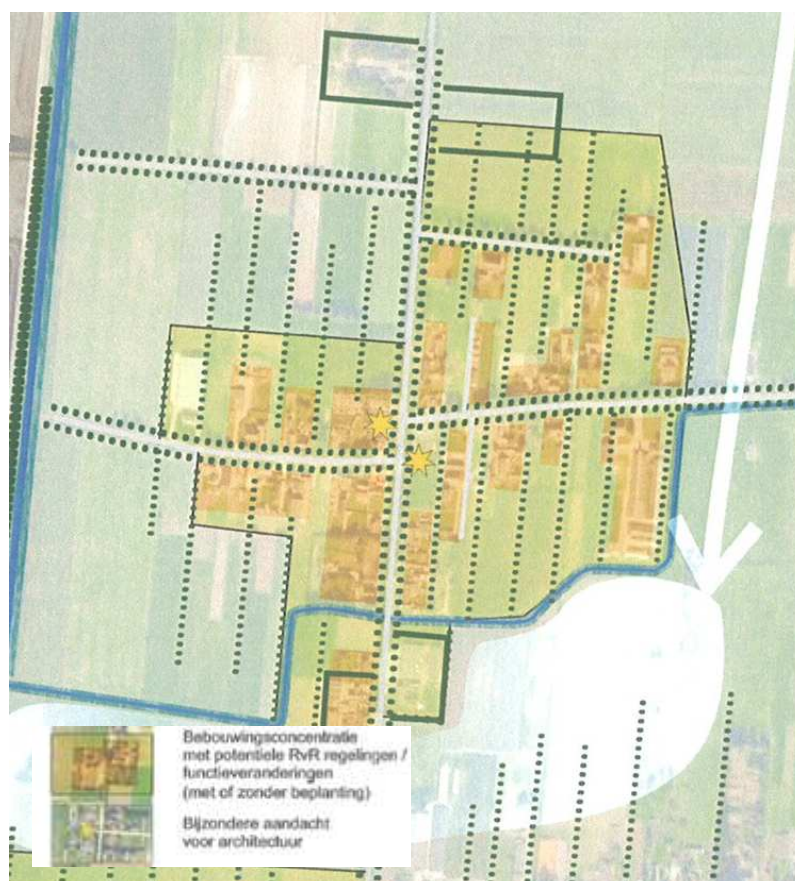
In navolging van het uitwerkingsplan Waalboss worden Berghem en Oss tezamen aangeduid als het stedelijke gebied van de gemeente Oss. Binnen dit stedelijke gebied dienen de taakstellingen op het gebied van wonen en werken te worden opgevangen.

De locatie aan de Broekstraat is niet specifiek benoemd in de structuurvisie. Derhalve is bij het opstellen van het uitbreidingsplan voor het bedrijf Roelofs Sierbeton rekening gehouden met het meer algemeen gestelde in de structuurvisie ten aanzien van Berghem en omgeving.

3.2.2 Structuurvisie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss – 2010 (niet vigerend)

Het bedrijf Roelofs Sierbeton is onderdeel van de bebouwingsconcentratie Gement. Gement is een kleine bebouwingsconcentratie gelegen binnen het uitloopegebied van de stad Oss, ten noorden van de kern Berghem.

**Figuur 16: Visiebeeld
bebouwingsconcentratie
Gement**



De 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties buitengebied Oss – 2010', welke nog niet is vastgesteld, maar momenteel de vaststellingsprocedure doorloopt, biedt een aantal aanknopingspunten voor het uitbreidingsplan dat centraal staat in deze ruimtelijke onderbouwing. Zo staat in de structuurvisie bebouwingsconcentraties:

Versterking van het slagenlandschap, door uitbreiding in de vorm van lintbebouwing met smalle en diepe kavels, bewaart de karakteristiek van het historische landschap.

Bij het opstellen van het uitbreidingsplan voor het bedrijf Roelofs Sierbeton is reeds rekening gehouden met de uitgangspunten van de structuurvisie bebouwingsconcentraties. Door meer ruimte voor de reeds aanwezige bedrijvigheid in te passen in het slagenlandschap wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de bebouwingsconcentratie Gement bereikt.

3.2.3 *Bestemmingsplan Buitengebied, grondgebied Oss, Mege, Berghem (integrale herziening) – 1999*

Het ter plaatse van het projectgebied vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied, grondgebied Oss, Mege, Berghem (integrale herziening), door de gemeenteraad vastgesteld op 29 januari 1999, goedgekeurd door gedeputeerde staten op 14 september 1999. In het bestemmingsplan zijn meerdere bestemmingen voor de projectlocatie opgenomen. De huidige bedrijfsgronden van het bedrijf Roelofs Sierbeton hebben de bestemming 'Detailhandel' (betonhandel). Het deel waarop de uitbreiding voorzien is heeft de bestemming 'Agrarisch'.

Figuur 17: Fragment plankaart, vigerend bestemmingsplan



Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de gewenste uitbreiding van het bedrijf aan de Broekstraat 11. Om medewerking te kunnen verlenen aan de gewenste uitbreiding op de locatie is het noodzakelijk dat beschikt kan worden over een bijgesteld juridisch-planologisch kader.

Op dit moment wordt door de gemeente een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het betreft een nieuw en actueel planologisch kader voor het buitengebied van de gemeente Oss: bestemmingsplan 'Buitengebied – 2010'. Ook de projectlocatie maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het is de bedoeling dat deze ruimtelijke onderbouwing het gewenste ruimtelijke-planologische kader biedt dat de gemeente nodig heeft om in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied - 2010' de projectlocatie te kunnen bestemmen met een bestemming waarbinnen de gewenste bedrijfsuitbreiding past.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Hoewel onderhavige ontwikkeling ogenschijnlijk kleinschalig is, is het bij elke ruimtelijke ingreep noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende omgevingsaspecten worden behandeld:

- archeologie;
- flora en fauna;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- water.

4.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie in de bodem te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten in bijzondere situaties de waarden worden opgegraven.

Voor de uitbreidingsplannen van Roelofs Sierbeton aan de Broekstraat hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar het al dan niet aanwezig zijn van archeologische waarden. De uitbreidingsplannen betreffen plannen die de ondergrond niet zullen verstoren. Er wordt niet gebouwd en in aanvulling daarop vindt geen enkele ingreep plaats die een groter dieptebeslag heeft dan 50 cm beneden maaiveld.

Om de eventueel aanwezige archeologische waarden op het terrein van Roelofs Sierbeton te waarborgen zal in het bestemmingsplan buitengebied voor de locatie een dubbelbestemming opgenomen worden. Het betreft de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Middels de bijbehorende regels wordt vastgelegd dat de bodem ter plaatse niet verstoord mag worden, dieper dan 50 cm.

Met inachtneming van bovenstaande zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot het omgevingsaspect archeologie.

4.3 Flora en fauna

PM – onderzoek dient nog te worden uitgevoerd.

4.4 Bodem

Op de projectlocatie wordt geen verdere bebouwing mogelijk gemaakt. De voorgestane bedrijfsuitbreiding betreft het bieden van meer ruimte voor opslag en uitstalling van de producten die het bedrijf aanbiedt.

Aangezien de bodem niet geroerd wordt, dieper dan 50 cm en het planologisch ook niet mogelijk gemaakt wordt de bodem in de toekomst te roeren, dieper dan 50 cm heeft het omgevingsaspect bodem geen nader onderzoek.

Het omgevingsaspect bodem werpt geen belemmeringen op voor de uitbreidingsplannen van het bedrijf Roelofs Sierbeton.

4.5 Geluid

De gemeente heeft besloten dat, gezien de ligging van de projectlocatie en de aard van het project het doen van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Nader akoestisch onderzoek is dan ook voor de beoogde uitbreiding van het bedrijf Roelofs Sierbeton niet uitgevoerd.

Vanuit het omgevingsaspect geluid zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot de bouw van de twee burgerwoningen.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De kern van deze wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen, zoals ook al het geval was onder het Besluit luchtkwaliteit. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Op basis van de genoemde regeling kan geconcludeerd worden dat ook de gewenste uitbreiding van het bedrijf Roelofs Sierbeton sprake is van een ontwikkeling welke valt onder de regeling.

Vanuit het omgevingsaspect luchtkwaliteit zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane uitbreiding van het bedrijf aan de Broekstraat.

4.7 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn op de, en in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Deze verwachting wordt verder gesterkt door het feit dat de uitbreiding van het bedrijf Roelofs Sierbeton niet gepaard gaat met nieuwe bebouwing en er derhalve geen sprake is van intensieve ingrepen in de bodem, welke eventueel aanwezige kabels en leidingen kunnen raken.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling.

De uitbreiding van het bedrijf Roelofs Sierbeton vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Daarnaast worden binnen het plangebied geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt die een belemmering kunnen vormen voor geluidsgevoelige objecten in de omgeving, zoals woningen.

Vanuit het omgevingsaspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot de uitbreiding van het bedrijf Roelofs Sierbeton.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De projectlocatie is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Tevens zal de personendichtheid niet noemenswaardig wijzigen

door middel van de voorziene uitbreiding. Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmeringen opwerpt voor de gewenste uitbreiding.

4.10 Water

De projectlocatie is voor wat betreft het omgevingsaspect water op te delen in twee delen. Het deel waar de bedrijfsmatige doeleinden hun ruimtebeslag hebben en het deel waar de landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te worden.

Het laatstgenoemde deel wordt compleet natuurlijk ingericht. Daarbij worden ook een aantal nieuwe watergangen en een poel aangelegd. Het hemelwater dat hier neerslaat zal op natuurlijke wijze in de bodem infiltreren. Van (menselijk) afvalwater is geen sprake. Er zijn geen (aanvullende) maatregelen nodig om het watersysteem in dit deel te reguleren.

Het deel van de projectlocatie waar (de uitbreiding van) het bedrijf Roelofs Sierbeton gevestigd is (wordt) kent een ietwat andere waterhuishouding. De bedrijfswoning is voor het afvoeren van zowel het afvalwater als het hemelwater aangesloten op de gemeentelijke riolering. Aangezien er in de nieuwe situatie aan de bedrijfswoning niets veranderd zal ook aan de waterhuishouding met betrekking tot de bedrijfswoning niets vernaderen.

De bedrijfsmatig aangewende gronden zijn slechts gedeeltelijk verhard. Het hemelwater kan tussen de verharde delen infiltreren in de bodem. Van afvalwater is geen sprake. De nieuwe inrichting van de bedrijfsground biedt mogelijkheden om de infiltratie te bespoedigen. Dit kan onder meer plaats vinden door middel van het open houden van stroken tussen de verharde delen. Daarnaast zal de parkeerplaats en de inrit worden aangelegd met gebruik van waterdoorlatende materialen (bijvoorbeeld grind).

Voor wat betreft het omgevingsaspect water zijn, gelet op het hiervoor opgemerkte geen belemmeringen te verwachten voor de gewenste uitbreiding van het bedrijf Roelofs Sierbeton.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgestane uitbreiding van het bedrijf Roelofs Sierbeton heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Alle financiële gevolgen die ontstaan als gevolg van de uitbreiding zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal een (anterieure) exploitatieovereenkomst worden opgesteld en gesloten met de initiatiefnemer. Voorts wordt het risico op planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeafwentelingsovereenkomst worden opgesteld en gesloten met de initiatiefnemer.

In het geval van de uitbreiding van het bedrijf Roelofs Sierbeton hoeft dan ook geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. PROCEDURE

In maart 2010, heeft de gemeente de initiatiefnemer van voorgenomen bedrijfsuitbreiding aan de Broekstraat 11, Berghem te kennen gegeven dat de gewenste bedrijfsuitbreiding voorstelbaar wordt geacht. Daarbij dient de initiatiefnemer een aantal voorwaarden in acht te nemen.

Een van de voorwaarden betreft het gegeven dat de initiatiefnemer dient aan te tonen dat bij uitbreiding van het bedrijf er gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing van het gehele bedrijf. Om aan te tonen dat het bedrijf na uitbreiding goed landschappelijk is ingepast is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het betreffende landschappelijke inpassingsplan is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Een andere genoemde voorwaarden betreft het gegeven dat de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het beoogde initiatief op de projectlocatie geen ruimtelijke-planologische bezwaren met zich meebrengt. Om zulks aan te tonen is ten slotte voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Op dit moment wordt door de gemeente een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het betreft een nieuw en actueel planologisch kader voor het buitengebied van de gemeente Oss: bestemmingsplan 'Buitengebied – 2010'. Ook de projectlocatie maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het is de bedoeling dat deze ruimtelijke onderbouwing het gewenste ruimtelijke-planologische kader biedt dat de gemeente nodig heeft om in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied - 2010' de projectlocatie te kunnen bestemmen met een bestemming waarbinnen de gewenste bedrijfsuitbreiding past. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de basis voor deze procedure.

7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken binnen het nieuwe en actuele bestemmingsplan 'Buitengebied - 2010', is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor inpassing van het initiatief binnen deze procedure.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een initiatief ten noorden van de kern Berghem, in de bebouwingsconcentratie Gement, gemeente Oss, en omvat de uitbreiding van het bedrijf Roelofs Sierbeton aan de Broekstraat 11 en de landschappelijke inpassing ervan. De op het perceel aanwezige opslag en tentoonstelling van de aangeboden producten wordt daarbij volledig geherstructureerd.

Realisatie van het initiatief is mogelijk binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant. Het initiatief past, met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan, ook binnen het beleid en de visie van de gemeente Oss. Doordat het bestemmingsplan echter verouderd is (1999) wordt het bestemmingsplan momenteel door de gemeente integraal herzien. In het kader van deze actualisering wordt het onderhavige initiatief wel passend geacht.

Vanuit ruimtelijk oogpunt sluit de uitbreiding van het bedrijf, inclusief de landschappelijke inpassing van het gehele bedrijf op deze locatie aan op de bestaande ruimtelijke structuren binnen de bebouwingsconcentratie Gement. Door de uitbreiding van het bedrijf in samenhang op te pakken met de landschappelijke inpassing ervan wordt ruimtelijk een grote kwaliteitsimpuls gegeven aan het centrale deel van de bebouwingsconcentratie Gement.

(Milieu)planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor het hier voorgestane initiatief. Wel zijn er een aantal aanbevelingen (voortgekomen uit de diverse onderzoeken: zie bijlagen) waarmee bij de uitvoering van het bouwplan rekening moet worden gehouden.

Het uitbreidingsplan is aantrekkelijk voor de gemeente Oss en de bebouwingsconcentratie Gement, omdat het plan voorziet in een goede invulling van deze locatie die (in landschappelijke zin) passend is in haar omgeving. De locatie verkrijgt een kwalitatief goede uitstraling door middel van de uitbreiding van het bedrijf Roelofs Sierbeton. Een situatie die beter aansluit op de karakteristiek van de omgeving. Door onder voorwaarden ruimte te scheppen voor de uitbreiding wordt een rommelige situatie omgevormd tot een passende invulling van de locatie. Bovendien ontstaat een betere verkeersveiligheid, doordat binnen de projectlocatie na uitbreiding op eigen terrein geparkeerd kan worden.

Het uitbreidingsplan betreft een passende ruimtelijk-planologische invulling van de locatie aan de Broekstraat 11 te Berghem.

BIJLAGEN