

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied Oss - 2019

Bijlagen bij toelichting
Bijlage 6 - ruimtelijke onderbouwing Herstraat 5, Megen



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | voor de wijziging van functie
- | aan de Herstraat 5 te Megen



december 2017

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. de planologische procedure voor het gebruik ten behoeve van cultuurtechnische activiteiten en ten behoeve van pallethandel voor het perceel Herstraat 5 te Megen.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: De heer M. van de Camp</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 19 december 2017</i>
<i>Versie</i>	<i>: 2</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 17222/1</i>

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 <i>Aanleiding en beschrijving van de activiteit</i>	4
1.2 <i>Ligging van het gebied</i>	4
1.3 <i>Planologische situatie.....</i>	5
1.4 <i>Leeswijzer</i>	5
2. HET PLAN IN DE STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT.....	6
2.1 <i>Beschrijving pand en het perceel.....</i>	6
2.2 <i>Plan</i>	6
2.3 <i>Ruimtelijke en landschappelijke context</i>	7
2.4 <i>Functionele context</i>	8
2.5 <i>Conclusie.....</i>	8
3. RUIMTELIJK BELEID.....	9
3.1 <i>Nationaal.....</i>	9
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
3.1.2 <i>Besluit ruimtelijke ordening.....</i>	9
3.2 <i>Provinciaal.....</i>	10
3.2.1 <i>Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014</i>	10
3.2.2 <i>Verordening Ruimte 2014.....</i>	12
3.3 <i>Gemeentelijk beleid</i>	15
3.3.1 <i>Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015.....</i>	15
3.3.2 <i>Toekomstvisie Oss op weg naar 2020</i>	16
3.3.3 <i>Nota Landschapsbeleid 2015.....</i>	17
3.5 <i>Conclusies</i>	17
4. MILIEU- en OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 <i>M.e.r.-beoordeling.....</i>	18
4.2 <i>Bodemkwaliteit.....</i>	18
4.3 <i>Geluid.....</i>	19
4.4 <i>Geur</i>	20
4.5 <i>Luchtkwaliteit</i>	20
4.6 <i>Externe veiligheid</i>	21
4.7 <i>Natuurtoets</i>	21
4.8 <i>Water.....</i>	22
4.9 <i>Archeologie.....</i>	22
4.10 <i>Conclusie.....</i>	22
5. VERKEER EN PARKEREN	23
5.1 <i>Verkeer</i>	23
5.2 <i>Parkeren</i>	23
6 UITVOERBAARHEID	24
6.1 <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	24
6.2 <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	24
7 SAMENVATTING EN CONCLUSIE.....	26
BIJLAGEN:	26

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en beschrijving van de activiteit

Voor het perceel Herstraat 5 te Megen en de daarop aanwezige opstallen bestaat het voornemen om de geldende bestemming aan te passen. Op dit moment rust ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan op het perceel een agrarische bestemming. Binnen de huidige bestemming is het niet mogelijk om ter plaatse cultuurtechnische activiteiten uit te oefenen. Voor de pallethandel geldt dat in het huidige geldende bestemmingsplan er conform bijlage 3 (Bestaande kleinschalige activiteiten) op dit perceel een pallethandel is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 805 m². Aangezien er echter geen agrarisch bedrijf (meer) actief is, mag er ook geen nevenactiviteit worden uitgevoerd.

Om deze herbestemming mogelijk te maken, dient een planologische procedure doorlopen te worden. Op dit moment is het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017' in voorbereiding. Op 12 mei 2016 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017' ter inzage gelegen. Daarin waren bovengenoemde plannen nog niet meegenomen. Bij brief van 23 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Oss aan de initiatiefnemer laten weten onder voorwaarden mee te willen werken aan het wijzigen van de bestemming ten behoeve van cultuurtechnische activiteiten, en aan het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht ten behoeve van de pallethandel.

Daarvoor is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing overlegt welke nog meegenomen kan worden in het ontwerp-bestemmingsplan. Op die manier hoeft voor dit plan geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

1.2 Ligging van het gebied

Het plangebied ligt aan de Herstraat 5 te Megen. De Herstraat ligt ten zuid-westen van het dorp Megen. Hieronder, in figuur 1.1, is in een luchtfoto de planlocatie rood gemarkeerd.



Fig. 1.1 Luchtfoto Herstraat 5 te Megen met projectlocatie (rode omkaderd)

1.3 Planologische situatie

De projectlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss 2010'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' (zie uitsnede verbeelding hieronder), met een bouwvlak. De cultuurtechnische activiteiten welke op het perceel worden uitgeoefend passen niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Voor de pallethandel geldt dat in het huidige geldende bestemmingsplan er conform bijlage 3 (Bestaande kleinschalige activiteiten) op dit perceel een pallethandel is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 805 m². Aangezien er echter geen agrarisch bedrijf (meer) actief is, mag er ook geen nevenactiviteit worden uitgevoerd.

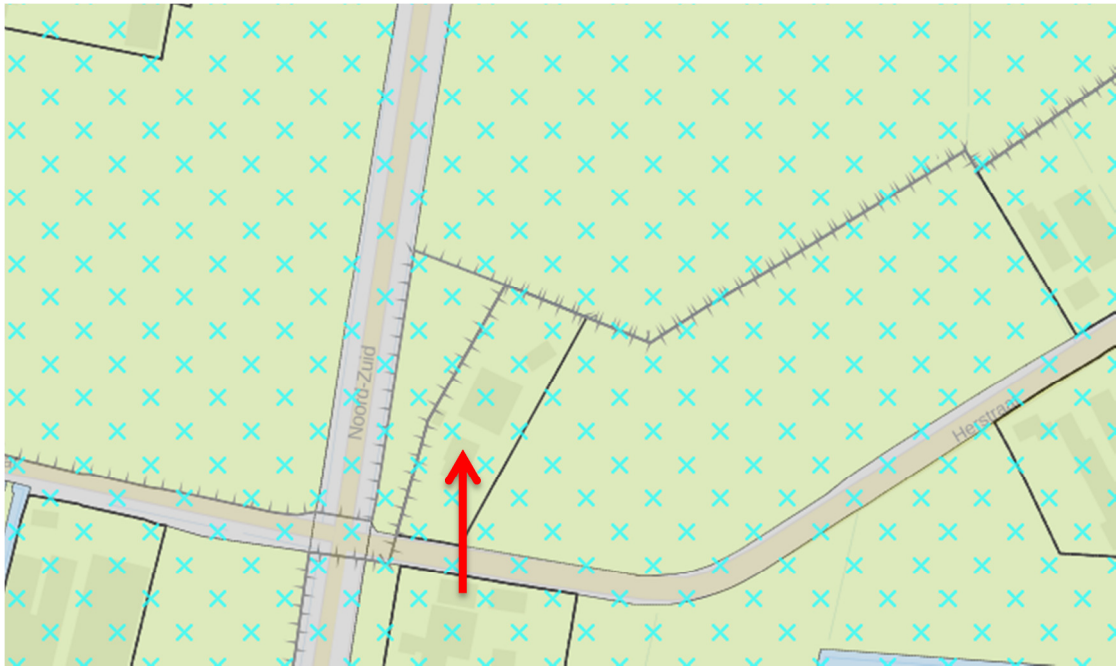


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met projectlocatie (rode pijl)

Zoals hierboven reeds opgemerkt, is het bevoegd gezag bereid om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Daarvoor kan dit plan onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017' dat op dit moment in voorbereiding is.

Om dit plan op te kunnen nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017' dient er sprake te zijn van 'goede ruimtelijke ordening'. Om dat te kunnen aantonen, wordt in deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid, alsook van de aan de orde zijnde omgevings- en milieuaspecten.

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan zelf, met een stedenbouwkundige analyse. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 komt verkeer en parkeren aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 7 bevat nog een samenvatting en conclusie.

2. HET PLAN IN DE STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

2.1 Beschrijving pand en het perceel

Op dit moment staat op het perceel een woning met achterdeel. Voorheen werd in dit achterdeel dieren gehuisvest. Nu wordt dit deel van het pand gebruikt als kantoor en kantine.

Voorts bevindt zich een aantal bedrijfsgebouwen op het perceel. Dit betreft twee kleine bijgebouwtjes (van ongeveer 65 m² en van ongeveer 100 m²) en een groot bedrijfsgebouw (met een oppervlakte van ongeveer 750 m²).

Het perceel is gelegen op de hoek van de Herstraat en de provinciale weg N329. Het perceel wordt ontsloten via een oprit die aansluit op de Herstraat.



Fig. 2.1 Herstraat 5, oostelijke zijde



Fig. 2.2 Herstraat 5, zuid-westelijke zijde



Fig. 2.3 Herstraat 5, westelijke zijde



Fig. 2.2 Herstraat 5, noord-westelijke zijde

2.2 Plan

Het plan ziet op het mogelijk maken van het gebruik ten behoeve van cultuurtechnische activiteiten, alsmede op het onder het overgangsrecht brengen van het gebruik ten behoeve van een pallethandel. Er vinden geen externe bouwwerkzaamheden plaats. Dat betekent dat enkel voor de wijziging van het gebruik de betreffende planologische procedure wordt doorlopen.

Cultuurtechnische activiteiten

Onder de cultuurtechnische activiteiten van het bedrijf aan de Herstraat 5 moet het volgende worden verstaan: de diverse werkzaamheden die te maken hebben met de aanleg en inrichting van terreinen. Daarbij kan gedacht worden aan de aanleg, de inrichting en het onderhoud van groenstroken, sportterreinen en natuur- en recreatieterreinen. Maar ook aan de aanleg van tuinen, het grondwerk voor de aanplant van bomen en struiken en het egaliseren van grond voor het bewerken van het zaai-bed en het inzaaien. Initiatiefnemer

voert deze werken uit in eigen beheer of als onderaannemer, zowel voor particulieren en bedrijven als voor overheden.

Het voorgaande betekent dat de eigenlijke werkzaamheden altijd op locatie plaatsvinden (dus buiten het perceel van de Herstraat 5). Het perceel Herstraat 5 zal vooral fungeren als thuisbasis, waarbij sprake is van opslag van materialen. Daarbij gaat het om de opslag van vervoermiddelen (bestelauto's / busjes) bosmaaiers, een kleine shovel, wat aanhangers en licht handgereedschap. Bedacht dient te worden dat het meeste, en zeker ook het zwaardere materieel, wordt gehuurd van derden. Dat betekent dat die materialen niet op het perceel aan de Herstraat 5 komen te staan, maar direct naar de te bewerken locatie gaan.

Kortom: de werkelijke activiteiten op het perceel Herstraat 5 beperken zich tot de opslag van werkmaterialen en gereedschappen. De opslag zal hoofdzakelijk plaatsvinden in de aanwezige schuur (die in 2008 is gerealiseerd).

Voorts is op de deel van het oorspronkelijke boerderij een kantoor aanwezig, van waaruit de werkzaamheden worden gecoördineerd. Dit betreft een kantoor met 3 werkplekken.

Pallethandel

Voorts is reeds vanaf 1995 een pallethandel gevestigd aan de Herstraat 5. De pallethandel vindt plaats in het achterste deel van de aanwezige schuur (oppervlakte van in totaal zo'n 200 m²). De activiteiten bestaan uit het opkopen van oude pallets, deze zo nodig repareren en vervolgens doorverkopen. De vervoersbewegingen vinden enkel plaats door de initiatiefnemer zelf. Deze haalt de pallets zelf op, bij de verkopende partij, en levert ze zelf weer af, bij een koper. *Oftewel:* aan het perceel Herstraat 5 vindt geen verkoop c.q. geen handel plaats.

De activiteiten met betrekking tot de pallethandel hebben een afbouwend karakter. Het is de bedoeling deze activiteiten nog enkele jaren op het perceel Herstraat 5 uit te oefenen. De pallethandel zal om die reden worden opgenomen in het bestemmingsplan onder het persoonsgebonden overgangsrecht. Dit betekent dat de initiatiefnemer zelf dit gebruik nog mag voortzetten. Echter, wanneer het gebruik ten behoeve van een pallethandel stopt, moet het gebruik definitief beëindigd worden. *Oftewel:* een ander dan de initiatiefnemer mag het gebruik dan niet alsnog voortzetten.

2.3 Ruimtelijke en landschappelijke context

Het perceel Herstraat 5 te Megen is gelegen in het buitengebied, in de overgang tussen de zogenaamde 'oeverwal' en het 'komgebied'.

De oeverwal is een hoger gelegen rug direct langs de dijk. Op deze oeverwal liggen de historische woonkernen en bebouwingslinten. Het karakter van de oeverwal is kleinschalig en halfopen tot besloten. De kernen (van de dorpen) hebben een besloten karakter, maar de ruimten ertussen zijn voornamelijk open. Het verkavelingspatroon op de oeverwal is blokvormig. De dijk is door zijn continuïteit een belangrijk visueel element in het rivierengebied. Deze scheidt de uiterwaarden van de oeverwal en verdeelt het landschap in binnen- en buitendijks.

Het landschap van het komgebied is grootschalig, open tot zeer open. De verkaveling is rechthoekig en rationeel. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door de openheid, waterlopen, enkele kades, boerderijen al dan niet met erfbeplanting en een aantal eendenkooien en laanbeplanting.

De openheid in het komgebied is kenmerkend en uniek in het Oost-Brabantse land. Deze landschappelijk waardevolle openheid is het gevolg van regelmatige overstromingen van de Maas vanaf Cuijk tot aan Heusden. Sinds deze zogenoemde Beerse Overlaat niet meer functioneert, is de openheid in het komgebied afgenomen. De verdichting in het komgebied wordt veroorzaakt door vestiging van nieuwe boerderijen, door beplantingen langs wegen en de aanleg van industrieterreinen en stedelijke uitbreidingen.

Om het landschappelijke karakter van dit gebied te kunnen waarborgen, is een belangrijk aandachtspunt bij deze ontwikkeling de landschappelijke inpassing ervan. De gemeente Oss eist dat ieder verzoek voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling vergezeld dient te gaan van een landschapsplan dat is gebaseerd op de uitgangspunten die opgenomen zijn in het landschapsbeleid en de structuurvisie van de gemeente Oss. Ook uit het oogpunt van provinciaal beleid is een goede landschappelijk inpassing, met een kwaliteitsverbetering, een vereiste.

Ook voor dit plan is een zogenaamde Landschapsplan opgesteld, door Nienhuis Landschapsarchitectuur (Landschaps- en erfinrichtingsplan Herstraat 5, d.d. 19 december 2017, zie bijlage I). Indien initiatiefnemer heeft voldaan aan de inhoud van het Landschapsplan, wordt voldaan aan de eisen die de gemeente ten aanzien van de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling stelt. Om die reden zal als voorwaarde in het te nemen planologische besluit worden opgenomen dat de initiatiefnemer het betreffende Landschapsplan ook daadwerkelijk realiseert.

2.4 Functionele context

De functionele omgeving van de Herstraat 5 te Megen kenmerkt zich hoofdzakelijk door agrarische bedrijven en landerijen. Strikt genomen vormt de nieuwe ontwikkeling aan de Herstraat 5 geen agrarische functie. Niettemin kunnen de activiteiten, vooral die ten behoeve van de cultuurtechniek, wel worden beschouwd als zijn 'gelieerd aan het buitengebied' (gelet op de grondbewerkingen / inrichting van gebieden).

Voorts wordt ook hier opgemerkt dat de werkelijke activiteiten op het perceel Herstraat 5 zich beperken tot de opslag van werkmaterialen en gereedschappen. De opslag zal hoofdzakelijk plaatsvinden in de aanwezige schuur (die in 2008 is gerealiseerd). Vanaf de buitenzijde / straatzijde zal er weinig zichtbaar zijn van deze opslag, mede door de uitvoering van het Landschaps- en erfinrichtingsplan (zie bijlage I).

Gelet op het voorgaande, alsook op de voorwaarden met betrekking tot het realiseren van het Landschaps- en erfinrichtingsplan (bijlage I), kan worden gesteld dat het plan past binnen de functionele context van het omliggende gebied.

2.5 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt het plan als passend beschouwd binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke omgeving.

3. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevant ruimtelijk beleid voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

3.1 Nationaal

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011).

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor plannen die aansluiten bij de wensen van haar inwoners.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van de functiewijziging aan de Herstraat 5 te Megen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Dit artikel bevatte voorheen de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moest worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de nieuwe ontwikkeling aan de Herstraat 5 te Megen daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de ‘oude’ ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een van de vereisten om te kunnen spreken van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ is dat er sprake dient te zijn van een nieuw ruimtebeslag of van een substantiële functiewijziging. ‘Nieuw ruimtebeslag’ is in dit geval echter niet aan de orde. Er wordt immers niet gebouwd, er is slechts sprake van een functiewijziging. Echter er is met dit plan ook geen sprake van een substantiële functieverandering.

Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Als belangrijkste keuzes voor het landelijk gebied waar de projectlocatie onderdeel van uit maakt, kunnen worden genoemd:

- Een multifunctioneel landelijk gebied

De provincie kiest voor een integrale aanpak. Waar de landbouw de drager van het landschap is wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de

aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie (rundveehouderij) behouden blijven. Op de oeverwallen langs de rivieren wordt ruimte geboden voor menging van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Dit is van belang voor de plattelandseconomie.

- Groene geleidingszones tussen steden

De provincie zet in op behoud en ontwikkeling van groene geleidingszones tussen de stedelijke kernen.

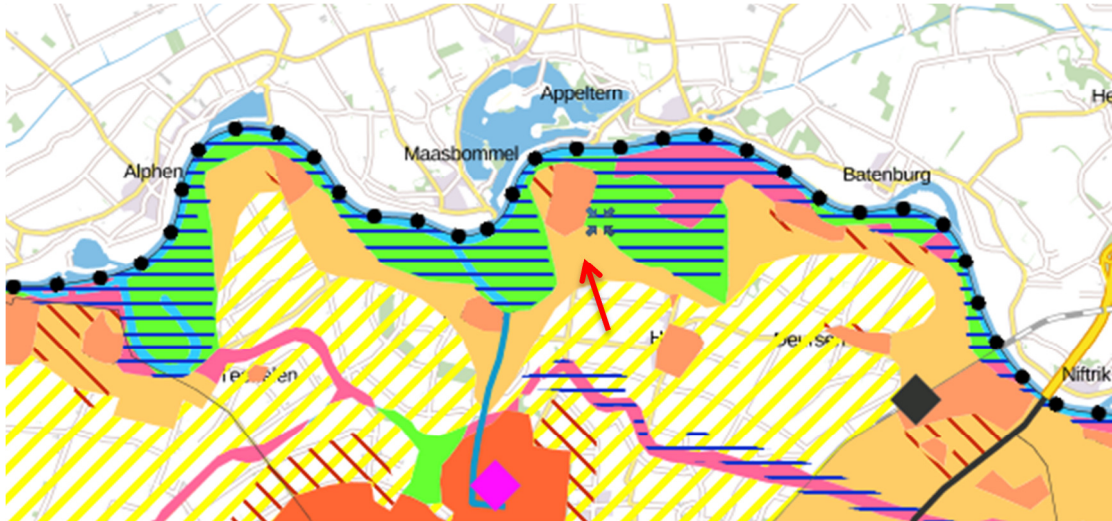


Fig. 3.1 Uitsnede structuurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (projectlocatie: rode pijl)

De projectlocatie aan de Herstraat 5 te Megen valt binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2012.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk.

De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

Planspecifiek

De nieuwe activiteiten voor het perceel Herstraat 5 passen binnen het beleid van de provincie om gemengde functies toe te laten binnen het landelijke gebied. Om de daarvoor benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap te bereiken, is voor dit plan een zogenaamd Landschapsplan opgesteld, door Nienhuis Landschapsarchitectuur (Landschaps- en erfinrichtingsplan Herstraat 5, d.d. 19 december 2017, zie bijlage I). De uitvoering van dit Landschapsplan wordt als voorwaarde in het te nemen planologische besluit opgenomen. Met de in het Landschapsplan beoogde maatregelen (aanpassingen en beplanting van het perceel) wordt voldaan aan de eis uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 voldaan dat tegenover een nieuwe ontwikkeling een prestatie voor het landschap moet staan.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld (geconsolideerd vastgesteld d.d. 1 januari 2017). De verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. De verordening stelt de belangen die in de structuurvisie zijn genoemd veilig. De regels die in de verordening staan moeten gemeenten in acht nemen bij het opstellen van ruimtelijke instrumenten. Daarnaast regelt de verordening de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken worden gemaakt over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

De verordening kent ook een aantal regels die de burger bindt. Deze hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden,

verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schapenhouderijen.

De Verordening Ruimte 2014 maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. In de Verordening ruimte 2014 worden voor het buitengebied regels gesteld met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling binnen de volgende structuren:

- *de ecologische hoofdstructuur*
- *de groenblauwe mantel*
- *het gemengd landelijk gebied*

Het perceel Herstraat 5 te Megen is gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Het bedrijf dat wordt beoogd op dit perceel betreft een niet-agrarische functie. Artikel 7 van de provinciale verordening geeft de volgende mogelijkheden voor 'niet-agrarische functies' binnen het gemengd landelijk gebied:

7.10 Niet-agrarische functies

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:*
 - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
 - b. *dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*
 - c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
 - d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
 - e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
 - f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
 - g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
 - h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
 - i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

1. *In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.*
2. *Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.*

Het voorgaande toegepast op het perceel Herstraat 5, het volgende.

Artikel 7.10 lid 1:

- a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000 m²*

Het bouwperceel mag dus maximaal 5.000 m² bedragen. Het bouwperceel aan de Herstraat 5 is op dit moment groter, ongeveer 5.900 m². Artikel 7.11 lid 1 geeft echter aan dat het mogelijk is om in gemengd landelijk gebied te voorzien in de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf met de omvang van het bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare. De beoogde activiteiten aan de Herstraat 5 kunnen worden beschouwd als 'agrarisch verwant'. Weliswaar wordt niet voldaan aan artikel 7.10 lid 1, echter wel aan de uitzonderingsbepaling van artikel 7.11 lid 1.

b. het plan draagt bij en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1

Met het plan wordt aangesloten bij de doelstelling van een gemengde plattelandseconomie. Immers een bedrijf dat enigszins gelieerd is aan het buitengebied past binnen het functies voor het gemengde landelijke gebied. Bovendien wordt met het plan geen afbreuk gedaan aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De agrarische functies van de omliggende bedrijven c.q. percelen kunnen immers gewoon in stand blijven c.q. de betreffende bedrijven worden niet belemmerd in hun functioneren. Voorts wordt met het eerder genoemde Landschapsplan (zie bijlage I) een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

c. verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt

Dat is hier niet aan de orde. De aanwezige bebouwing is en blijft in gebruik.

d. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 of hoger

Een hoveniersbedrijf ('plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven') met een oppervlak groter dan 500 m² wordt ingevolge de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 3.1 gerekend, en met een oppervlak kleiner van 500 m² tot categorie 2. De reden van deze milieucategorie 3.1 is 'geluid'.

Allereerst dient hier de vraag te worden gesteld in hoeverre daadwerkelijk sprake is van een gebruik ten behoeve van de cultuurtechnische activiteiten met een oppervlakte van meer dan 500 m². Immers de cultuurtechnische activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats binnen de aanwezige schuur. Deze schuur heeft een oppervlakte van 750 m². Een deel van deze schuur is in gebruik voor de palleshandel. Dit betreft zo'n 200 m². Voorts beperken de activiteiten van het bedrijf van initiatiefnemer zich hoofdzakelijk tot de opslag van materialen. Kortom: de bedrijfsactiviteiten zullen in de praktijk veelal een oppervlakte beslaan van minder dan 500 m². Er zijn daarom goede redenen om het bedrijf voor zover betrekking hebbend op de cultuurtechnische activiteiten gelijk te stellen met een bedrijf uit milieucategorie 2.

Het lijkt er echter ook op dat artikel 7.11 lid 1 een uitzonderingsmogelijkheid biedt om af te wijken van de betreffende categorie (onder artikel 7.10 lid 1 onder d. genoemd) ingeval van de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf met de omvang van het bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare. De beoogde activiteiten aan de Herstraat 5 kunnen worden beschouwd als 'agrarisch verwant'. De milieucategorie als bedoeld onder artikel 7.10 lid 1 onder d. vormt ook om die reden dus geen belemmering.

e. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Hier is sprake van een cultuurtechnisch bedrijf en een palleshandel. Dat zou betekenen dat er sprake is van twee zelfstandige bedrijven, hetgeen in strijd is met de provinciale verordening. Bedacht dient echter te worden dat de palleshandel afbouwend is. De vader van initiatiefnemer wil deze activiteit nog enkele jaren uitvoeren. Om die reden worden een persoonsgebonden overgangsregeling opgenomen in het bestemmingsplan. Dat betekent dat zodra het gebruik van de palleshandel wordt beëindigd, dit ook daadwerkelijk gestopt dient te zijn en niet meer mag worden hervat.

f. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Dat is hier niet aan de orde.

g. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Dat is hier niet aan de orde.

h. aangetoond is dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

Er zal hier geen sprake zijn van een groei van activiteiten en uitbreiding van bebouwing. Met de huidige (ruimtelijke) capaciteit kan initiatiefnemer zijn bedrijf uitoefenen in de mate en de wijze waarop hij dat wil.

i. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Ook dat is hier niet aan de orde. Er zal hier geen sprake zijn van een groei van activiteiten en uitbreiding van bebouwing. Met de huidige (ruimtelijke) capaciteit kan initiatiefnemer zijn bedrijf uitoefenen in de mate en de wijze waarop hij dat wil.

Conclusie

Voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voor de Herstraat 5 te Megen past binnen de Verordening Ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

In de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 is een integrale visie opgenomen voor het buitengebied van Oss. De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen
- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij
- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers
- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen

van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk

- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit

De bovenstaande doelstellingen worden doorvertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype. De structuurvisie maakt onderscheid tussen:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug
- Primair agrarisch gebied

Per landschapstype is in de structuurvisie een gebiedsbeschrijving, een ruimtelijke en een functionele visie opgenomen. Naast de visies per landschapstype zijn er ook ontwikkelingsvisies opgesteld per bebouwconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven, evenals een visie over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties.

Zoals hierboven reeds opgemerkt, staat de provincie alsook de gemeente voor een multifunctioneel landelijk gebied. Waar de landbouw de drager van het landschap is, wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie behouden blijven. Nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied is niet toegestaan. Slechts als het gaat om omschakeling van agrarische bedrijven is het onder voorwaarden voorstelbaar. De voorwaarden voor omschakeling worden geschetst in het VAB-beleid. Momenteel is er geen herbestemmingsbeleid voor VAB's. In de conceptversie hiervan ligt de betreffende locatie in het gebied 'agrarisch ondernemen'. Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch-verwant bedrijf is binnen dit gebied voorstelbaar.

Met het bovenstaande plan wordt een aan het agrarisch gebied verwante functie toegevoegd. Gelet op de doelstelling voor het landelijk gebied voor een gemengde plattelandseconomie en de versterking die dit plan biedt voor de ruimtelijke kwaliteit van het perceel Herstraat 5 (zie het Landschapsplan in bijlage I), past het binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie 'Oss op weg naar 2020' (2004) is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling op de langere termijn. Eén van de potenties van Oss ligt volgens deze visie in het gevarieerde landelijk gebied waarin zich tal van kleine kernen bevinden. Uitgangspunt is het werken aan het behoud van het platteland met zijn rust en ruimte, aantrekkelijke kleinschalige toeristische voorzieningen en aan de ontplooiing van levenskrachtige dorpen. Een andere potentie ligt in het werken aan een duurzame gemeente. Duurzame ontwikkeling van natuur, landschap en ecologie draagt bij aan de leefkwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de variatie van het landelijk gebied. Bovendien draagt het plan bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (zie het Landschapsplan in bijlage I) en heeft het plan geen relevante negatieve gevolgen voor de rust en ruimte ter plaatse.

3.3.3 Nota Landschapsbeleid 2015

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

Voor dit plan is een zogenaamde Landschaps- en erfinrichtingsplan opgesteld, door Nienhuis Landschapsarchitectuur (Landschaps- en erfinrichtingsplan Herstraat 5, d.d. 19 december 2017, zie bijlage I). In dit Landschapsplan wordt ingegaan op het landschappelijke karakter van het gebied. Tevens bevat het Landschapsplan een inrichtingsvoorstel voor het perceel Herstraat 5, welke aansluit op de uitgangspunten van de Nota Landschapsbeleid. Dit verhoogt, ondanks de nieuwe bestemming, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatste.

Indien initiatiefnemer heeft voldaan aan de inhoud van het Landschapsplan, wordt voldaan aan de eisen die de gemeente ten aanzien van de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling stelt. Om die reden zal als voorwaarde in het te nemen planologische besluit worden opgenomen dat de initiatiefnemer het betreffende Landschapsplan ook daadwerkelijk realiseert.

3.5 Conclusies

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel het nationale, provinciale, als het gemeentelijke beleid zich niet verzet tegen de herbestemming van het perceel Herstraat 5 te Megen.

4. MILIEU- en OMGEVINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Gelet op de kenmerken van het project (de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.) zijn er geen belangrijke milieugevolgen te verwachten.

Voor onderhavig plan aan de Herstraat 5 geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan. Ook kunnen, gelet op de aard en omvang van dit plan, significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op verderop gelegen Natura 2000-gebieden reeds op voorhand worden uitgesloten.

Mede gelet op de hierna in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van onderhavige ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.2 Bodemkwaliteit

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wbb van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Een bodemonderzoek is hier niet nodig. Er wordt immers geen grond ontgraven, verplaatst of afgevoerd. Bovendien is hier geen wijziging van de inrichting of van activiteiten aan de orde waarbij de bodemkwaliteit bekend moet zijn. Kortom: onderhavige functiewijziging heeft voor wat betreft de bodemkwaliteit geen relevante gevolgen. Overigens zijn bij de gemeente Oss geen gegevens bekend waaruit zou blijken dat de locatie Herstraat 5 te Megen verdacht is voor bodemverontreiniging.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

4.3 Geluid

Omdat hier geen sprake is van een wijziging van gebruik die gevolgen heeft voor de akoestische situatie, is een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Wel wordt in dit kader stilgestaan bij het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering'.

In paragraaf 3.2.2 is reeds aangegeven dat een hoveniersbedrijf ('plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven') met een oppervlak groter dan 500 m² ingevolge de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 3.1 wordt gerekend, en met een oppervlak kleiner dan 500 m² tot categorie 2. De reden van deze milieucategorie 3.1 is 'geluid'.

De vraag is echter in hoeverre daadwerkelijk sprake is van een gebruik ten behoeve van de cultuurtechnische activiteiten met een oppervlakte van meer dan 500 m². Immers de cultuurtechnische activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats binnen de aanwezige schuur. Deze schuur heeft een oppervlakte van 750 m². Een deel van deze schuur is in gebruik voor de palleshandel. Dit betreft zo'n 200 m². Voorts beperken de activiteiten van het bedrijf van initiatiefnemer zich hoofdzakelijk tot de opslag van materialen. Kortom: de bedrijfsactiviteiten zullen in de praktijk veelal een oppervlakte beslaan van minder dan 500 m². Er zijn daarom goede redenen om het bedrijf voor zover betrekking hebbend op de cultuurtechnische activiteiten gelijk te stellen met een bedrijf uit milieucategorie 2.

Indien echter toch wordt uitgegaan van een bedrijfsoppervlakte van 500 m² of meer, dan geldt er ten aanzien van de cultuurtechnische activiteiten een richtafstand van 50 meter tot geluidgevoelige functies. Schuin tegenover het perceel Herstraat 5 ligt het perceel Herstraat 6. Dat betreft een agrarisch perceel met een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning moet als geluidsgevoelige functie worden aangemerkt.

Beoordeeld dient te worden in hoeverre de wijziging van het gebruik van het perceel Herstraat 5 naar cultuurtechnische activiteiten uit het oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar is voor het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoning op het perceel Herstraat 6. Zoals hierboven opgemerkt, kan hier uitgegaan worden van een richtafstand van 50 meter. Dat is ongeveer gelijk aan de afstand van de woning Herstraat 6 tot aan de uitrit van Herstraat 5 (de afstand tussen de woning Herstraat 6 tot de bedrijfsbebouwing bedraagt circa 125 meter). Dat betekent dat vooral gekeken moet worden naar de (eventuele) toename van het aantal verkeersbewegingen dat de functiewijziging met zich meebrengt. Hierover kan worden opgemerkt dat het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de cultuurtechnische activiteiten maximaal ongeveer 10 per dag bedraagt. Dit is op zichzelf al een dermate gering aantal dat dit niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op het perceel Herstraat 6. Daarbij dient bedacht te worden dat ook de huidige agrarische bestemming reeds een bepaald aantal

verkeersbewegingen genereert. Vermoedelijk zal er in de praktijk niet of nauwelijks sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Voor wat betreft de pallethandel wordt opgemerkt dat deze activiteit in het huidige geldende bestemmingsplan conform bijlage 3 (Bestaande kleinschalige activiteiten) reeds was toegestaan, tot een maximale oppervlakte van 805 m². Dat betekent dat er ten aanzien van dit gebruik feitelijk niets verandert c.q. geen verdere aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat (van in dit geval het perceel Herstraat 6). Volledigheidshalve wordt hierover opgemerkt dat het aantal verkeersbewegingen voor de pallethandel maximaal slechts 4 per dag bedraagt. Ook cumulatief beschouwd (tezamen met de verkeersbewegingen voor de cultuurtechnische activiteiten), leidt dit niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op het perceel Herstraat 6.

Het voorgaande betekent dat geluid ook in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van deze herbestemming.

4.4 Geur

Uit het oogpunt van een 'goed woon- en leefklimaat' dient eveneens beoordeeld te worden in hoeverre nabijgelegen bestaande geurbelastende functies een belemmering kunnen vormen voor nieuwe geurgevoelige functies. Omgekeerd dient beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe functie een belemmering vormt voor omliggende gevoelige functies.

Wat betreft dat laatste kan worden opgemerkt dat de herontwikkeling zelf geen geurbelastende functie betreft. In zoverre vormt dit plan geen belemmering. Voorts bevinden zich in de directe omgeving geen geurbelastende functies.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat 'geur' geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*

- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op een functiewijziging welke valt onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.

Voor wat betreft de projectlocatie aan de Herstraat 5 te Megen wordt opgemerkt dat zich ter plaatse en in de directe omgeving geen risicovolle bronnen bevinden. Tevens wordt met dit plan geen risicovolle bron toegevoegd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.7 Natuurtoets

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

Nu hier echter slechts sprake is van een functiewijziging, en er geen sloop- en / of bouwwerkzaamheden plaatsvinden, is een nadere toetsing aan de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat natuur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.8 Water

Nu hier slechts sprake is van een functiewijziging vindt er geen verandering plaats ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Er wordt immers geen bebouwing toegevoegd. Tevens blijft het pand gewoon gebruikmaken van de bestaande regenwater- en rioolafvoer.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat water geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.9 Archeologie

Dit plan ziet enkel op het herbestemmen van het pand Herstraat 5 te Megen. Het betreft dus enkel een functiewijziging. Ten aanzien van archeologie vindt er geen wijziging plaats (de grond wordt niet geroerd). Mogelijke aanwezige archeologische waarden worden dan ook niet aangetast. Kortom: archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.10 Conclusie

Gelet op al het voorgaande zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisatie van de beoogde herbestemming van het perceel Herstraat 5 te Megen.

5. VERKEER EN PARKEREN

5.1 Verkeer

De planlocatie is gelegen op de hoek van de Herstraat en de provinciale weg N329. Op de Herstraat geldt een maximumsnelheid van 60 km/h.

Het perceel aan de Herstraat 5 wordt aan de voorzijde ontsloten via de Herstraat. De beoogde functiewijziging brengt daar geen verandering in.

De goede bereikbaarheid van het perceel kan hiermee worden gegarandeerd.

5.2 Parkeren

Gelet op de ruime omvang van het perceel c.q. het erf, kan te allen tijde worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Een nadere toetsing aan de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is hier overbodig.

6 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan de Herstraat 5 is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Oss verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss 2017'. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Oss 2017' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen (van tot). Tijdens deze periode zijn (p.m.: wel / geen) schriftelijke zienswijzen ingediend.

P.M...: Voor de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling en beantwoording ervan zij verwezen naar de zienswijzennota welke als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. In de zienswijzennota is ook aangegeven in hoeverre en op welke wijze het vastgestelde bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen wordenesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn

geïnformeerd. Er zijn wel / geen reacties ingediend door, die wel / niet leiden tot aanpassing van de toelichting van het plan. Voor een overzicht verwijzen wij naar het eindverslag inspraak / verslag overleg instanties. Deze is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

7 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Voor het perceel Herstraat 5 te Megen en de daarop aanwezige opstallen bestaat het voornemen om de geldende bestemming aan te passen. Op dit moment rust ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan op het perceel een agrarische bestemming. Binnen de huidige bestemming is het niet mogelijk om ter plaatse cultuurtechnische activiteiten uit te oefenen. Voor de pallethandel geldt dat in het huidige geldende bestemmingsplan er conform bijlage 3 (Bestaande kleinschalige activiteiten) op dit perceel een pallethandel is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 805 m². Aangezien er echter geen agrarisch bedrijf (meer) actief is, mag er ook geen nevenactiviteit worden uitgevoerd.

Bij brief van 23 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Oss aan de initiatiefnemer laten weten onder voorwaarden mee te willen werken aan deze ontwikkeling. Daarvoor is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing overlegt welke nog meegenomen kan worden in het ontwerpbestemmingsplan. Op die manier hoeft voor dit plan geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

Het ruimtelijke beleid en de ruimtelijke regelgeving van de diverse overheden verzetten zich niet tegen de herbestemming van dit pand op deze locatie. Ook wat betreft de diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen. Voorts wordt belangen van omwonenden en / of naastgelegen bedrijven of instelling niet geschaad.

Voorwaarde voor het realiseren van deze bestemming is wel dat voldaan wordt aan het Landschaps- en erfinrichtingsplan (zoals als bijlage I bijgevoegd, bij deze ruimtelijke onderbouwing).

Gelet op het voorgaande wordt de herbestemming van het perceel Herstraat 5 te Megen uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht.

BIJLAGEN:

- / Landschaps- en erfinrichtingsplan Herstraat 5, Nienhuis Landschapsarchitectuur, d.d. 19 december 2017

BIJLAGE LANDSCHAPS- EN ERFINRICHTINGSPLAN HERSTRAAT 5

Berekening kwaliteitsverbetering

Het vigerende agrarische bouwvlak is 6.720 m² groot en heeft een waarde van € 20,-/m².

Het bestemmingsvlak wordt verkleind en gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf'.

De waarde hiervan is vastgesteld op € 30,-/m². Het nieuwe bouwvlak is 4.906 m² groot.

De overige gronden krijgen de agrarische bestemming (onbebouwd), de oppervlakte hiervan is 1.814 m². De waarde hiervan is € 7,-/m².

Het te compenseren bedrag bedraagt 20% van de waardevermeerdering.

Berekening:

Waarde bestaande agrarische bouwvlak	6.720 m ² x € 20,-	€ 134.400,-
Waarde nieuwe bouwvlak:		
-Bedrijfsbestemming	4.906 m ² x € 30,-	€ 147.180,-
-Agrarische bestemming	1.814 m ² x € 7,-	<u>€ 12.698,-</u>
		€ 159.878,-
Waardevermeerdering		€ 25.478,-
Te compenseren bedrag	20% van € 25.478,-	€ 5.095,60



Aan:
Gemeente Oss

Postbus 5
5340 BA Oss

Datum: 19 december 2017

Betreft: Herzien landschaps- en
erfinrichtingsplan Herstraat 5

Van:
Nienhuis Landschapsarchitectuur
ir. Arjan Nienhuis
Lange Strikstraat 12
5301 EE Zaltbommel

m 06.42197489
i www.nienhuislandschap.nl
e info@nienhuislandschap.nl

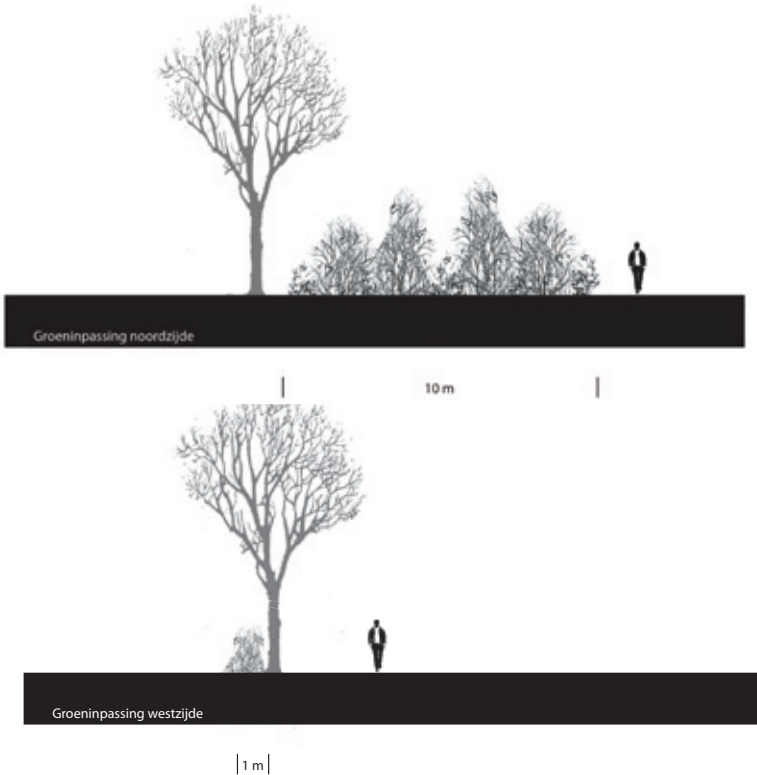
Erfinrichtingsplan

De illustratie hieronder bevat het aangepaste plan. Dit voorziet in de afdoende landschappelijke inpassing van de schuur zoals reeds aanwezig op het perceel van Herstraat 5.



Het perceel ligt gedeeltelijk op de oeverwal, net op de grens met het komgebied. De noordwest zijde ligt op de oeverwal en daar is voorzien in een robuuste aanplant met een strook bosplantsoen. De soorten die in de strook bosplantsoen worden toegepast, zijn: hazelaar, kornoelje, veldesdoorn, els, lijsterbes, meidoorn, wegedoorn, kardinaalsmuts, sleedoorn, hondsroos, egelantier, gelderse roos. De bovenste doorsnede op de volgende bladzijde laat de gewenste eindsituatie zien.

Aan de west- en oostzijde van het perceel wordt een bomenrij toegepast. Hier worden veldesdoorn geplant met een maat 14 -16. Dit zijn flinke bomen, vandaar dat de aanschafprijs afwijkt van die uit de Subsidie-regeling. Aan de westzijde komt een ca. 90 meter lange ligusterhaag die uiteindelijk 1,25 meter hoog wordt. De onderste doorsnede op de volgende bladzijde laat de gewenste eindsituatie aan de westzijde zien.



Kosten

In onderstaande tabel zijn de kosten voor plantmateriaal en 10 jarig onderhoud opgenomen. De bedragen zijn gebaseerd op Bijlage F behoren- de bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant.

Kosten plantmateriaal (A)	Eenheid	Kosten		Totaal
Veldesdoorn	19 stuks	€ 113 / stuk		€ 2.147,00
Haag (L7)	450 stuks	€ 1,58 / struik		€ 711
Bosplantsoen / Hakhoutbosje (L3)	350 stuks	€ 1,58 / stek		€ 553
				€ 3.411,00
Beheerskosten (B)	Eenheid	Kosten	Totaal / jaar	Totaal / 10 jaar
Landschapsboom < 20 cm	19 stuks	€ 3,34 / stuk (eerste 5 jaar)	€ 63,46	€ 317,30
Landschapsboom > 20 cm	19 stuks	€ 5,54 / stuk (laatste 5 jaar)	€ 105,26	€ 526,30
Haag (L7)	90 meter	€ 1,17 / meter	€ 105,30	€ 1.053,00
Bosplantsoen / Hakhoutbosje (L3)	450 m2	€ 4,71 per are	€ 28,20	€ 282,00
				€ 2.178,60
				€ 5.589,60 (A+B)

Zoals u uit de tabel kunt opmaken, zijn de kosten voor het plantmateriaal en 10 jarig beheer hoger dan de vereiste € 5.000. In dit totaal zijn de kosten voor arbeid, grondwerk en boompalen etc. nog niet eens meegeteld.