

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied Oss - 2019

Bijlagen bij toelichting
Bijlage 21 - ruimtelijke onderbouwing Waterstraat 3, Berghem



Ruimtelijke onderbouwing

Boerderij de Notelaar

Waterstraat 3

5351 NK Berghem

eco-recreatie

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie en programma	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	10
2.3	Beoogde situatie	8
2.4	Stedenbouwkundige karakteristiek	10
2.5	Functionele karakteristiek	10
2.6	Groen en water	10
2.7	Beeldkwaliteit	10
Hoofdstuk 4	Beleidskader	11
4.1	Wettelijk kader	11
4.2	Rijksbeleid	12
4.3	Provinciaal beleid	15
4.4	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 5	Verantwoording	37
5.1	Milieu- en omgevingsaspecten	37
5.3	Waarden	45
5.4	Defensie	52
5.5	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	52
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	54
6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Inspraak	54

BIJLAGEN

1. Beplantingsvakkenoverzicht Landschappelijke inpassing
2. Samenvatting en toetsresultaat www.dewatertoets.nl
3. Afmetingen poel

4. Plantverbanden Landschappelijke inpassing
5. Bodemonderzoek NEN 5725

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan

Boerderij de Notelaar

Waterstraat 3

5341 NK Berghem

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

(Woon)boerderij De Notelaar is in 2011 in het bezit gekomen van de huidige eigenaren. Sindsdien zijn de eigenaren bezig de boerderij met natuurlijke materialen te herstellen. Daarbij exploiteren ze nu ter plaatse een theeterras en houden ze workshops tot 8 personen. Hiervoor is door de gemeente Oss een ontheffing verleend.

De eigenaren willen graag wat meer activiteiten organiseren dan nu mogelijk is o.b.v. de ontheffing. Het gaat dan om een kleinschalige uitbreiding (dus bovenop de ontheffing) in de vorm van:

- workshops en bijeenkomsten tot maximaal 50 personen met daaraan ondergeschikt horeca en detailhandel (denk bij dit laatste aan: een potje zelfgemaakte jam, een kookschort van biologisch katoen, een boek over yoga/ mindfulness, het inmaken van groenten en fruit of afvalloos leven, et cetera);
- een Bed & Breakfast met maximaal 4 kamers voor in totaal maximaal 8 personen;

E.e.a. wordt uitgevoerd volgens het principe van De Notelaar: 'Leven met aandacht'. Dit betekent o.a. ecologisch, duurzaam en bio-based.

Bovenstaande heeft tot gevolg dat de bestemming 'Wonen' met ca. 400 m² vergroot dient te worden, dit zodat alle parkeerplaatsen en de boomgaard (t.b.v. buitenactiviteiten) binnen het bestemmingsvlak komen te vallen. Daarbij zal de bestemming 'Wonen' t.b.v. de recreatieve activiteiten ook een extra aanduiding krijgen.

De gemeente Oss heeft hiertoe een positieve principe-uitspraak gedaan, het plan past nl. in het beleid. Hierbij is wel aangegeven dat nog aan een aantal voorwaarden voldaan moet worden. O.a. moet aangetoond worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe dient deze ruimtelijke onderbouwing welke meegenomen zal worden in het bestemmingsplan buitengebied Oss - 2017.

1.2 Begrenzing plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de Waterstraat 3 te Berghem, op de dekzandrand in de bebouwingsconcentratie 'Duurendseind'. Het gebied kenmerkt zich als uitloopgebied voor de kernen Berghem en Oss en kan een toeristisch-recreatieve verbinding vormen tussen het stedelijk gebied met het buitengebied en de Maas.

De ligging en begrenzing van het projectgebied is met een witte lijn globaal weergegeven op onderstaande luchtfoto.



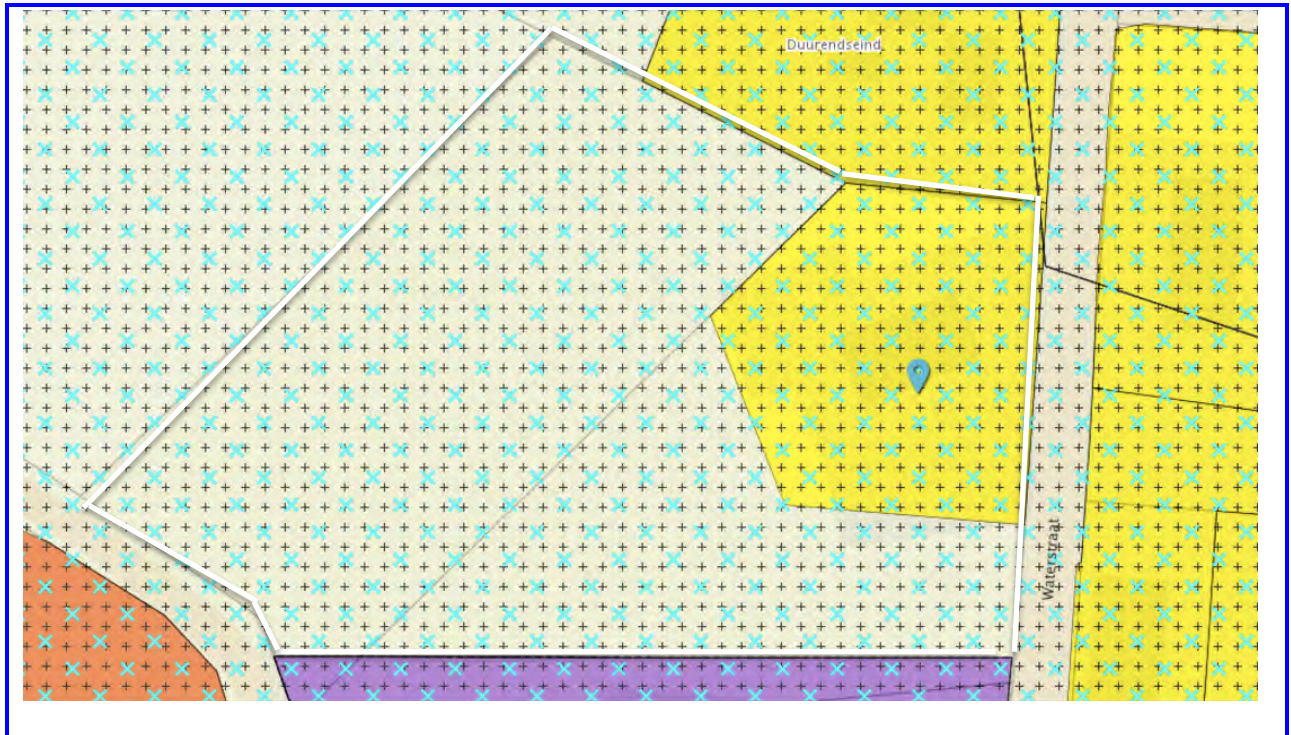
Het projectgebied is kadastraal bekend, gemeente Berghem, sectie D, nummers 1155 en 1157.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van Waterstraat 3 te Berghem vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010', vastgesteld op 1 juli 2010 door de gemeenteraad van Oss. De vigerende bestemming is deels 'Wonen' en deels 'Agrarisch'. Op het perceel is verder nog de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn naast het wonen direct ook enkele kleinschalige nevenactiviteiten toegestaan en middels een ontheffing is nog wat meer mogelijk. Zoals een theeterras. Hiervan hebben de initiatiefnemers in een eerder stadium gebruik gemaakt voor hun huidige aanwezige theeterras.

De gewenste uitbreidingen van de initiatiefnemers passen niet binnen de vigerende bestemming 'Wonen' en de bijbehorende ontheffingsregels of de bestemming 'Agrarisch'. Bovendien valt een gedeelte van de tuin bij de woning (ingericht als boomgaard) buiten de woonbestemming. Om de gewenste uitbreidingen mogelijk te maken dient de bestemming veranderd te worden (middels een kleine uitbreiding van de bestemming 'Wonen' en het toevoegen van een aanduiding die de lading van de gewenste activiteiten dekt op zowel de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Agrarisch'.

Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Waterstraat 3 te Berghem zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl weergegeven.



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en programma

2.1 Bestaande situatie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ontheffing t.b.v. het gebruik verleend om binnen de woonbestemming, ondergeschikt aan het wonen, een kleinschalig theeterras te exploiteren en workshops te houden (dit laatste voor maximaal 8 personen tegelijk). Zie de foto's hieronder.



Op het theeterras worden enkel ecologische en zelfgeproduceerde producten geserveerd, zoveel mogelijk uit de regio. Alles wordt met aandacht bereid. De workshops zijn uiteenlopend. Hierbij kan gedacht worden aan workshops over ecologisch en duurzaam leven, bio-based bouwen, meditatie/ yoga, knutselen met gebruikte materialen, koken uit eigen tuin, et cetera.

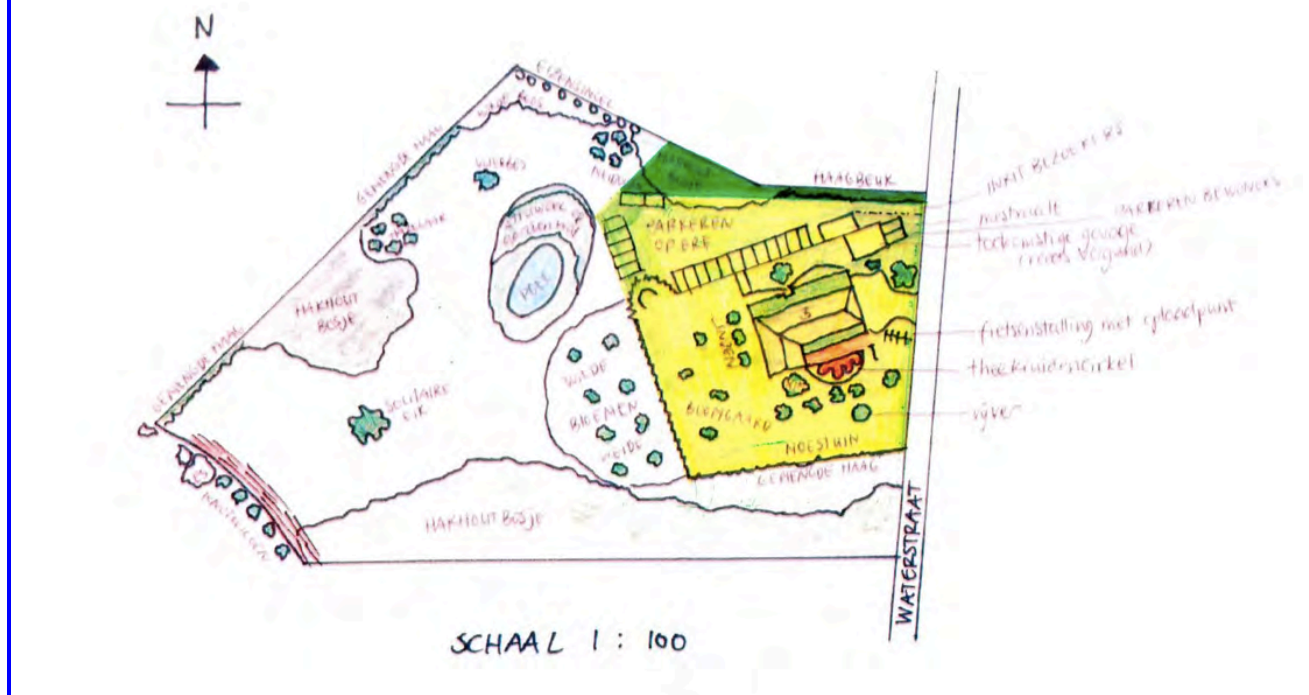
2.2 Beoogde situatie

De toekomstige situatie zal er als volgt uit komen te zien:



Hierbij is het voorste gedeelte van de (woon)boerderij incl. de verdieping in gebruik voor de nevenactiviteiten en het achterste gedeelte voor het wonen. Voor wat betreft de nevenactiviteiten gaat het in totaal om 88m² in pandige ruimte (workshop-/ bijeenkomstruimte, keuken en toiletten) + 4 tweepersoons kamers voor de bed en breakfast (1 beneden, 3 boven). De buitenruimte wordt functioneel gezien dubbel gebruikt, voor het wonen, maar ook voor bovengenoemde nevenactiviteiten en de routegebonden horeca.

Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop op de inrichtingstekening de nieuw beoogde bestemmingsvlakken zijn weergegeven. Geel = bestemming 'Wonen', Groen = bestemming 'Groen'.



2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek

De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het vergroten van het functiegebruik voor nevenactiviteiten bij de woonbestemming. Aan de bebouwing wijzigt, op het toevoegen van een overkapping voor zonnepanelen boven zes autoparkeerplaatsen na, vrijwel niets. De uiterlijke verschijningsvorm van het perceel wijzigt daarmee vrijwel niet, waarmee wordt aangenomen dat de stedenbouwkundige situatie aanvaardbaar is. Het perceel is reeds landschappelijk ingepast. Een uitgebreide omschrijving van deze inpassing vindt u in paragraaf 5.3.3.

2.4 Functionele karakteristiek

Er is sprake van de functies 'wonen' en 'recreatief dag- en nachtverblijf' in de vorm van workshops/ bijeenkomsten, een bed & breakfast en routegebonden horeca. Het initiatief is gelegen in een bebouwingsconcentratie (Duurendseind) welke getypeerd kan worden als een gemengd gebied. Er komt in de omgeving wonen, bedrijvigheid, horeca, agrarische bedrijvigheid en -gebruik, en sport voor. Het gebied kenmerkt zich als uitloopgebied voor de kernen Berghem en Oss. Het gebied kan een toeristisch-recreatieve verbinding vormen tussen het stedelijk gebied met het buitengebied en de Maas. In dergelijke gebieden hebben toeristisch-recreatieve functies die routegebonden toerisme en recreatie bedienen toekomst.

2.5 Groen en water

De voorzijde van het projectgebied bestaat uit bebouwing en met name functioneel groen (moestuin, boomgaard, bomen voor schaduwwerking, tuinvorming, erfafscheiding). Dit groen is voornamelijk inheems. Het gebied daarachter is ingericht als weide met hakhoutbosjes, een elzensingel en andere inheemse beplanting. Verder is een poel aanwezig. Vanaf de achterzijde wordt het zicht door dit ingerichte gebied weggenomen, wel zijn de doorzichten naar de omliggende weilanden gehandhaafd. Het gebied is geschikt voor vogels en kleine veld dieren die de eigenaren hier graag aan willen trekken. De inrichting van het projectgebied is in samenspraak met Brabants Landschap gebeurd.

2.6 Beeldkwaliteit

N.v.t., er wordt nl. geen nieuwbouw en/ of sloop gepleegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Wettelijk kader

3.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
 - o Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 - o Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

3.1.2 *Grondexploitatiewet*

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

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere

ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). De verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

3.1.3 Verdrag van Valletta/ Erfgoedwet

Op basis van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992) bestaat de verplichting om:

- te streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden voor rekening te laten komen van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces te laten zijn.

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

3.1.4 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd. De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het plangebied is niet gelegen in of vlakbij een natuurgebied van nationaal of internationaal belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)

- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
 2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
 3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
 4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.*
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
 6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
 7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Overkoepelend

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijkswaardewegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijkswaardewegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen:

- a) *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- b) *indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);*
- c) *blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)*

In dit geval gaat het om het uitbreiden van nevenactiviteiten bij een woonbestemming en een kleine uitbreiding van bebouwing (50m²), zodat een overkapping geplaatst kan worden. Het plan is kleinschalig. Het betreft hier met name daarom geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder punt i: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" en tot uiting komt in jurisprudentie hierover. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet nader doorlopen te worden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014*

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

Naast de Structuurvisie stelt de provincie een verordening ruimte op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor de gemeente Oss zijn:

- *Regionale contrasten*
De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen versterken.
- *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.
- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*
Het patroon van beken en kreken moet beter beleefbaar worden. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.
- *Een betere waterveiligheid door preventie*
Gestreefd wordt naar vergroting van de watervoerende capaciteit van het rivierbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk.
- *Concentratie van verstedelijking*
Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur.
- *Sterk stedelijk netwerk*
De provincie wil een sterk stedelijk netwerk van Brabantse steden. Goede bereikbaarheid tussen de steden onderling en andere omliggende stedelijke netwerken is belangrijk.
- *Groene geleidingszones tussen steden*

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

- *Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen*

Een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. 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. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden 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.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering

De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden.

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied

- De stedelijke structuur
- De infrastructuur



Structurenkaart

De groenblauwe structuur

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem. Het vormt de groenblauwe ruggengraat van het landschap en is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. Binnen deze groenblauwe structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, natuur- en watersystemen zijn beschermd en worden verbeterd door een goede onderlinge verbinding;
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken. Versterken van de identiteit van de landschappen;
4. Gebruikswaarde van natuur en water verbeteren. De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme.

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden:

- Het kerngebied groenblauw
Natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur, robuuste ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- De groenblauwe mantel
Overwegend gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- De gebieden voor waterberging
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Het landelijk gebied

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies. Binnen het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
3. Versterking van het landschap.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.

Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. De landbouwontwikkelingsgebieden en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied. Ook delen van het verwevingsgebied richten zich vaak primair op agrarische ontwikkeling.

- **Accentgebied agrarische ontwikkeling**

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. De komgebieden van de gemeente Lith maken hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw.

Transitie naar een zorgvuldige veehouderij

De wens tot verduurzaming van de agrarische sector heeft geleid tot de denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd'. De denklijn bestaat uit drie uitgangspunten:

- ontwikkelruimte is alleen mogelijk als dit op bedrijfsniveau bijdraagt aan een verdere verduurzaming door het treffen van extra maatregelen;
- de som van het effect van alle bedrijven in een gebied kan de draagkracht van een gebied te boven gaan;
- door het bieden van een economisch perspectief aan de landbouw en agrofood door meer toegevoegde waarde van het product, transparantie en nieuwe verdienmodellen.

De ontwikkeling van de agrarische sector is gericht op inpassing in het landschap en een transitie naar duurzame en zorgvuldige veehouderij.

De stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur heeft de provincie de volgende doelen:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden:

- **Stedelijk concentratiegebied**
In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De groene ruimten tussen de steden worden open gehouden.
- **Kernen in landelijk gebied**
De kernen in het landelijk gebied worden zo veel mogelijk ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

De projectlocatie is aangeduid als 'Mozaiek-landschap', 'Economisch kenniscluster', is onderdeel van het cultuurhistorisch landschap dat benoemd kan worden als 'Beerse en Baardwijkse Overlaat', is aangeduid als 'Geledingszone' en 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Zie onderstaande uitsneden uit de

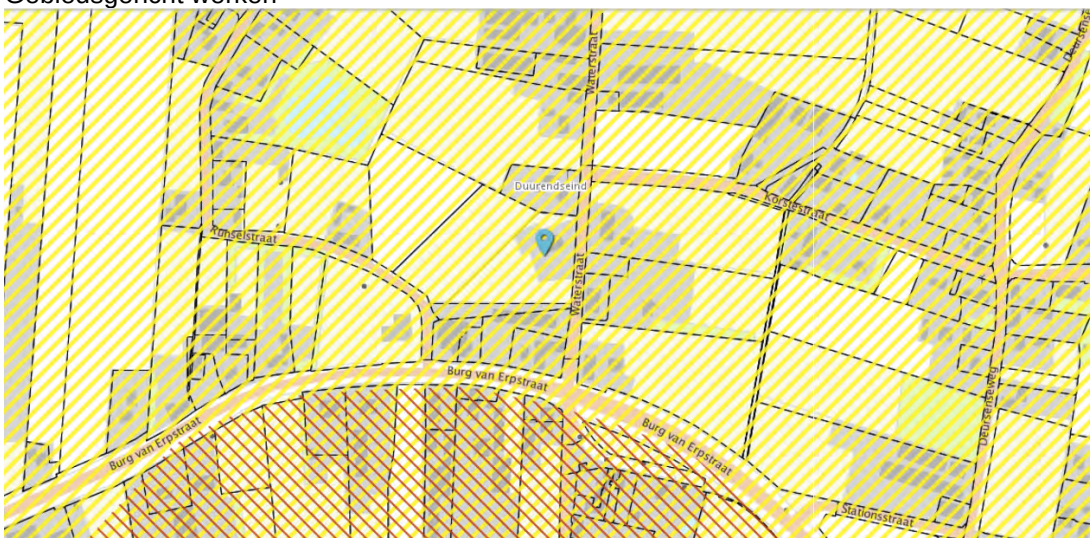
verschillende kaarten behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – herziening 2014. Zie het blauwe pijltje voor ligging van de projectlocatie.



Structurenkaart



Gebiedsgericht werken



Visiekaart

De provincie Noord-Brabant onderscheidt op basis van sterke tradities binnen de Brabantse economie en de kansen op het wereldtoneel diverse economische clusters. Om die clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van die clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Onderhavige ontwikkeling staat niet op gespannen voet met de ambitie ten aanzien van de economische clusters.

In onderhavig accentgebied agrarische ontwikkeling (gebied van Geertruidenberg tot Ravenstein) krijgt land- en tuinbouw die bijdraagt aan de versterking van het landschap de ruimte. Een nieuw op te richten functie moet dit dus niet in de weg staan. Onderhavig initiatief doet dit niet.

In het stedelijke kralensnoer op de overgang van zand naar klei zoals op onderhavige locatie zet de provincie in op behoud en ontwikkeling van groene geleidingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geleidingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De opgave is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De opgave is om de nieuwe ontwikkelingen zo in te zetten dat het landschap aan aantrekkelijkheid en duurzaamheid wint en er een nieuw evenwicht ontstaat tussen de rode en de groene ontwikkelingen op de dekzandrug en het Maasterras. Hieraan draagt onderhavig initiatief bij.

Onderhavig initiatief is kleinschalig en past inhoudelijk gezien en qua uitstraling goed binnen de aangeduide structuren en bestaande landschappelijke kwaliteiten. Dat het initiatief kleinschalig blijft wordt geborgd in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan. Het landschappelijke wordt gewaarborgd door middel van het landschappelijk inpassingsplan, dat met deze ontwikkeling publiek en privaatrechterlijk wordt vastgelegd. Bestaande omliggende functies worden als gevolg van de ontwikkeling niet belemmerd. Het initiatief is derhalve passend binnen de structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 geldt als vervanging van de Verordening ruimte 2012.

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

- **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**
Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.
- **Kwaliteitsverbetering van het landschap**
Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet zijn financieel, juridisch en

feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen.

- *Afwijking in verband met maatwerk*

Bij ontwikkelingen van een groot openbaar belang kan worden afgeweken van provinciaal beleid. Nieuwvestiging is echter alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen mogelijkheden zijn voor vestiging.

Deze algemene regels zijn van toepassing op zowel stedelijk, als landelijk gebied.

Later in deze toelichting wordt aangegeven hoe het initiatief bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:

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

Natuurnetwerk Brabant

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. In de groenblauwe structuur kiest de provincie voor een koppeling van het water- en natuursysteem van Brabant. Door meer samenhang in natuur en water worden het landschap en recreatiemogelijkheden versterkt. De in artikel 5 opgenomen ecologische hoofdstructuur maakt deel uit van de kern van de groenblauwe structuur. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er binnen de groenblauwe structuur ook gebieden opgenomen als verbinding tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijk gebied; de groenblauwe mantel (artikel 6).

Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

In artikel 5 zijn de regels opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNB. Deze regels gaan vooral over de (planologische) bescherming van het NNB, de wijziging van begrenzing en de mogelijkheden tot fysieke en financiële compensatie van aantasting van ecologische waarden.

Onderhavig projectgebied bevindt zich niet in het NNB.

De groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO (in deze verordening: de ecologische hoofdstructuur) en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde wordt in het algemeen aan ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gesteld en geeft daarmee verplichte invulling van de verplichte verbetering van de kwaliteit van het landschap zoals opgenomen in artikel 3.2.

Binnen de structuur groenblauwe mantel worden kaders gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er worden regels gesteld voor:

- bescherming groenblauwe mantel
- teeltbedrijven
- veehouderijen
- afwijkende regels veehouderij
- glastuinbouwbedrijven
- overige agrarische bedrijven
- wonen
- ruimte-voor-ruimte
- landgoederen
- niet-agrarische functies
- afwijkende regels recreatiebedrijven
- afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen
- afwijkende regels voor tuincentra
- kleinschalige voorzieningen
- watergebonden voorzieningen
- lawaaisporten
- wegen

De mogelijkheden die in dit bestemmingsplan voor niet-agrarische ontwikkelingen geboden worden dienen te passen binnen de kaders van de verordening.

Onderhavig projectgebied bevindt zich niet in de groenblauwe mantel.

De Verordening ruimte 2014 kent verder meerdere gebiedsaanduidingen en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 6.1.1 zal hier nader op worden ingegaan. Hier wordt tevens aangegeven hoe aan de voorwaarden van de aanduidingen wordt voldaan.

Gemengd landelijk gebied

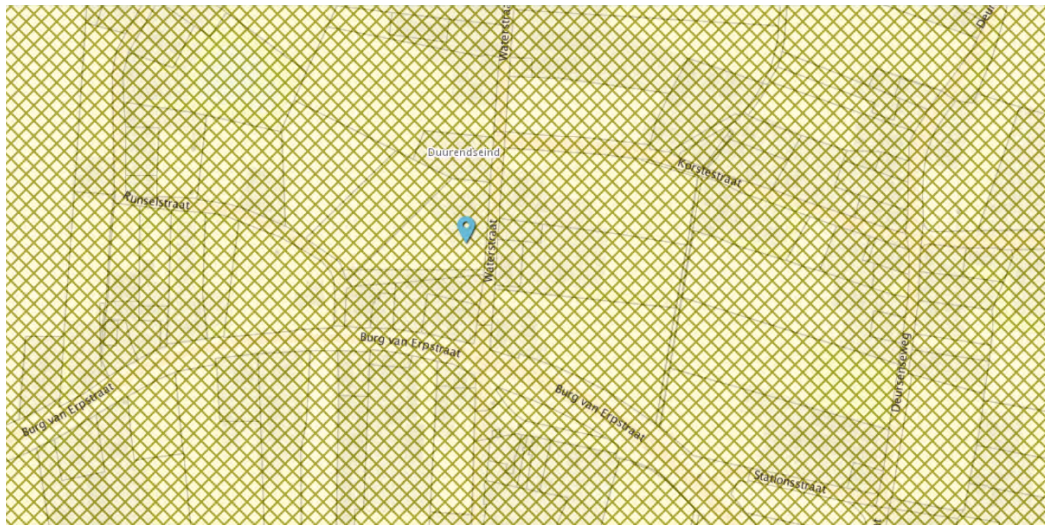
Dit artikel geeft twee mogelijke ontwikkelijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. Gemeenten houden bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Het artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Op delen van het gemengd landelijk gebied is een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land gelegd. Indien toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling geldt deze bepaling niet.

Binnen de structuur gemengd landelijk gebied worden kaders gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er worden regels gesteld voor:

- beschrijving gemengd landelijk gebied
- (vollegroonds)teeltbedrijven
- veehouderijen
- afwijkende regels veehouderij
- glastuinbouwbedrijven
- overige agrarische bedrijven
- wonen
- ruimte-voor-ruimte
- landgoederen
- niet-agrarische functies

- Het projectgebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Zie onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl (kaartlaag agrarische ontwikkeling en windturbines) en het daarop aangegeven blauwe pijltje.



1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5000 m² bedraagt: *Het bouwperceel bedraagt na uitbreiding van de woonbestemming (met ca. 400m²) niet meer dan 5000m². Het gaat na uitbreiding om ca. 3250m² bestemmingsvlak totaal.*
- b. Dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied; *Onderhavig projectgebied ligt in de door de gemeente aangeduide bebouwingsconcentratie 'Duurendseind'. De visie voor dit gebied sluit aan bij 'gemengde plattelandseconomie', wat voor dit gebied o.a. betekent dat kansen zijn voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en wonen. Hierbij is het belangrijk dat bij nieuwe ontwikkelingen bosjes en houtwallen toegepast worden. Dit draagt bij aan het herstel van het oorspronkelijke karakter van het gebied. Door het afbreken van grote agrarische gebouwen en het versterken van de landschapsstructuur is woningbouw in beperkte mate ruimtelijk voorstelbaar. Het initiatief draagt bij aan en past binnen de voorgestane gemengde plattelandseconomie, het gaat hier om toevoeging van kleinschalige bedrijvigheid (toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten bij de woonbestemming) in de vorm van dag- en nachtrecreatie. Recentelijk is daarbij in lijn met de visie al grootschalige aanplant van bosjes en houtwallen gedaan.*
- c. Is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt; *Geen sprake is van overtollige bebouwing. Het enig aanwezige pand is de (woon)boerderij. Op grond van het vigerende*

bestemmingsplan mag daarbij 100m² aan bijgebouwen geplaatst worden. Dit is redelijk en hieraan wordt dan ook niet getornd.

- d. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger; *Onderhavig bedrijf komt het dichtst in de buurt bij 'SBI-2008'-code 5510 Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering wordt een dergelijk bedrijf aangeduid als een categorie 1 bedrijf.*
- e. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven; *Er is geen sprake van twee of meer zelfstandige bedrijven.*
- f. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een zelfstandige kantoorfunctie met een baliefunctie; *Hiervan is geen sprake.*
- g. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m²; *Ondergeschikt aan de activiteiten workshops en bijeenkomsten is het mogelijk iets te kopen (eigengemaakt potje jam, et cetera) dat niet ter plaatse geconsumeerd wordt. Met een totaal oppervlak van 88m² in pandig voor de workshops en bijeenkomsten zal dit nooit leiden tot een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m².*
- h. Is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang; *Onderhavige ontwikkeling betreft nevenactiviteiten bij een woonbestemming. De omvang die middels het bestemmingsplan geregeld wordt is absoluut voldoende hiervoor.*
- i. De beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling; *De omvang van het perceel en de maximaal toegestane m²'s voor de nevenactiviteiten is voldoende voor een rendabele exploitatie van de beoogde activiteiten, maar is niet groot genoeg om een grootschalig ontwikkeling te realiseren. Dit zal daardoor ook niet aan de orde (kunnen) zijn.*

2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.

Het initiatief betreft een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, hierboven is aangegeven hoe/ dat voldaan wordt aan de bepalingen in het eerste lid.

3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. De ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/ of bestaande aantallen bezoekers/ overnachtingen;
- b. Overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
- c. De ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Voldaan wordt aan a, d en i van het eerste lid.

Uit voorgaande blijkt dat het initiatief passend is in het gemengd landelijk gebied.

De Verordening ruimte 2014 kent verder meerdere gebiedsaanduidingen en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hieronder wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de aanduidingen wordt voldaan.

Ecologische Hoofdstructuur

Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) zijn er, naast de ecologische hoofdstructuur zelf, twee aanduidingen opgenomen in de Verordening ruimte:

- ecologische verbindingszones;
- attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Het initiatief raakt geen van bovenstaande onderdelen.

Water

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte wateraanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn:

- Regionale waterberging
- Reservering waterberging
- Waterwingebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Aansluiting primaire waterkering
- Rivierbed
- Boringsvrije zone
- Behoud en herstel van watersystemen

Het initiatief raakt geen van bovenstaande onderdelen.

Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie aanduidingen op ten aanzien van:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

Op onderhavige locatie is sprake van de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak'. De waarden en kenmerken van het gebied zullen behouden blijven doordat geen sprake is van sloop of toevoeging van bebouwing. De landschapswaarden van het projectgebied zijn recentelijk versterkt met passend in het gebied toegevoegde beplanting.

In de Verordening ruimte worden slechts de cultuurhistorische vlakken aangegeven. De beschrijving van de cultuurhistorische waarden en kenmerken binnen die vlakken is te vinden in de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010) van de provincie Noord-Brabant.

Integratie stad – land

Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Ontwikkeling van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein is nadrukkelijk uitgesloten.

De voorwaarden waaronder stedelijke ontwikkeling mogelijk is, zijn:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing
- stedenbouwkundig en landschappelijk rekening houden met ruimtelijke kwaliteiten en structuren
- de stedelijke ontwikkeling is in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig met groene en blauwe landschapsontwikkeling

Een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen als het in een bebouwingsconcentratie ligt. Voorwaarden hiervoor zijn:

- verzekeren van een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen
- geen sprake van aanzet tot stedelijke ontwikkeling (zoals bedoeld in artikel 4)
- geen inbreuk wordt gedaan aan de artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Het initiatief raakt geen van bovenstaande onderdelen.

Regionaal bedrijventerrein

Bestemmingsplannen kunnen ter plaatse van de aanduiding regionaal bedrijventerrein voorzien in bedrijfspercelen met een omvang groter dan 5000 m².

Agrarische gebieden

Bestemmingsplannen kunnen gebieden aanduiden als:

- Beperkingen veehouderij
- Vestigingsgebied glastuinbouw
- Doorgroeigebied glastuinbouw
- Teel ondersteunende kassen
- Teeltgebied Zundert
- Maatwerk glastuinbouw

Beperkingen veehouderij

Voor de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. De regels binnen het gebied Beperkingen veehouderij gelden in tegenstelling tot de extensiveringsgebieden voor alle veehouderijen. Ook binnen de melkrundveehouderij, die van oudsher als extensief werd aangemerkt, is een tendens waar te nemen naar toenemende intensivering. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor grondgebonden veehouderijen; de voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn voor alle veehouderijen gelijk.

Het initiatief raakt geen van bovenstaande onderdelen.

Sanerings- en verplaatsingslocatie

Een bestemmingsplan kan in gebieden ter plaatse van de aanduiding sanerings- en verplaatsingslocatie voorzien in een passende herbestemming op locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:

- Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)
- Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV)
- Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB)
- Verplaatsingsregeling Intensieve veehouderij (VIV)

Het initiatief raakt geen van bovenstaande onderdelen.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Ter plaatse van de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan dient te verantwoorden dat:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing
- bij stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren

Een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen als het in een bebouwingsconcentratie ligt. Voorwaarden hiervoor zijn:

- verzekeren van een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen
- geen sprake van aanzet tot stedelijke ontwikkeling (zoals bedoeld in artikel 4)
- geen inbreuk wordt gedaan aan de artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Het initiatief raakt geen van bovenstaande onderdelen.

Zoekgebied voor windturbines

De ontwikkeling van windturbines is mogelijk binnen de aanduiding 'zoekgebied voor windturbines' als de ontwikkeling aansluit bij het karakter en de kwaliteit van het landschap in Noord-Brabant. Binnen de gemeente Oss zijn echter geen gebieden aangewezen als zoekgebieden voor windturbines.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015

De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de 'Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015'. Het plangebied van deze structuurvisie is het totale buitengebied van de gemeente Oss, met uitzondering van motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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:

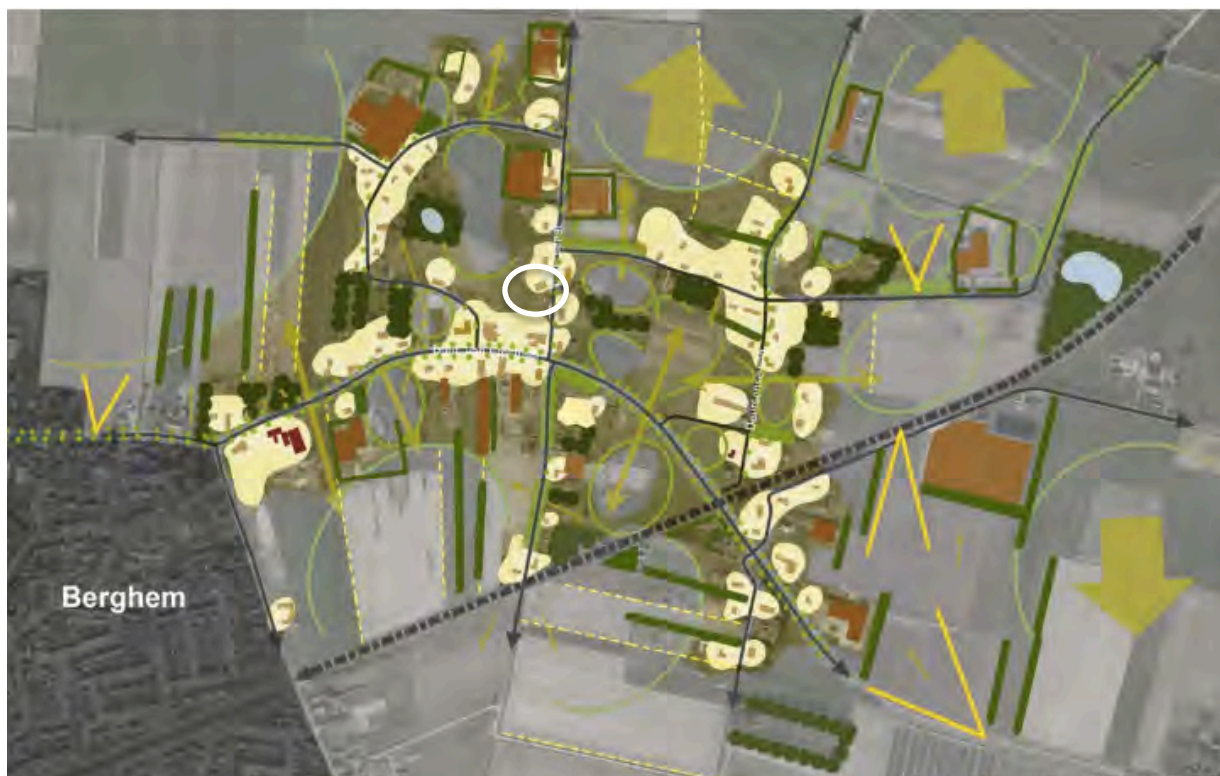
- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: 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 uitlooptgebieden 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 door vertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype. We maken onderscheid tussen:

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

Per landschapstype is 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. We beschrijven in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast geven we aan welke andere functies eventueel mogelijk zijn. Uitgangspunt is nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. In hoofdlijn zijn de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied beperkt tot drie mogelijkheden: in de vorm van een stedelijke ontwikkeling binnen zoekgebied verstedelijking, in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking.

Het initiatief moet passen binnen de structuurvisie 'Buitengebied Oss - 2015'. Onderhavige locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Duurendseind', zie onderstaande afbeelding en de witte cirkel daarop.



De bebouwingsconcentratie Duurendseind bevindt zich ten oosten van de kern Berghem. Het gebied is gelegen op de overgang van weilanden naar akkerbouwlanden. In het zuiden bevindt zich op enige afstand het natuurgebied Herperduin. In de directe omgeving zijn veel grote agrarische bedrijven. Ook in de bebouwingsconcentratie is de agrarische functie nog goed vertegenwoordigd. Er bevinden zich naast agrarische bedrijven, woningen en niet-agrarische bedrijven. Het gebied is doorkruist door de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen en de Berghemseweg. Door de stichting van kleine kernen is het gebied ontgonnen. Rond de kleine kernen ontstonden kleine akkers met verspreide agrarische bebouwing. Deze agrarische ontginningen waren onregelmatig van vorm en werden door houtwallen begrensd. Elke boerderij had zijn eigen akkers, een belangrijk kenmerk van het zogenaamde 'kampenlandschap' op de dekzandrand. De bebouwing waaiert uiteen tussen de open akkers. Deze akkers werden bemest vanuit potstallen. Op kruispunten van wegen zijn bebouwingsconcentraties ontstaan. In de bebouwingsconcentraties bevinden zich bijzondere bouwkundige elementen. Door schaalvergroting is de oorspronkelijke verkavelingsstructuur echter nagenoeg verdwenen. Belangrijk kenmerk van het gebied is de openheid tussen de bebouwingsclusters. Het gebied is geschikt voor akkerbouw.

Het gebied ontleent zijn bijzondere waarde aan het groene karakter tussen de bebouwing en de aanwezige bouwkundige elementen. Het biedt kansen voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en wonen. Het toepassen van bosjes en houtwallen bij nieuwe ontwikkelingen draagt bij aan het herstel van het oorspronkelijk karakter van het gebied. Het kenmerkende contrast tussen open en besloten landschap wordt hierdoor versterkt. Door het afbreken van grote agrarische gebouwen en het versterken van de landschapsstructuur is woningbouw in beperkte mate ruimtelijk voorstelbaar.

Het initiatief draagt bij aan en past binnen de voorgestane visie voor de bebouwingsconcentratie 'Duurendseind'. Het gaat hier om toevoeging van kleinschalige bedrijvigheid (toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten bij de woonbestemming) in de vorm van dag- en nachtrecreatie. Recentelijk is daarbij in lijn met de visie al grootschalige aanplant van o.a. bosjes en houtwallen gedaan.

Uit de kaart van de structuurvisie blijkt dat onderhavige locatie is gelegen op een dekzandrand. Zie onderstaande uitsnede en de daarop aangegeven witte cirkel.



Voor de dekzandrand is in de structuurvisie 'Buitengebied Oss – 2015' een uitgebreide visie opgesteld. Voorafgaand daaraan zijn de kwaliteiten en bedreigingen in beeld gebracht.

Kwaliteiten

- Het contrast tussen de oude verbindingswegen en rafelige dorpsranden en de rationele lineaire elementen loodrecht op de dekzandrug is waardevol;
- In de bebouwingsconcentraties op de dekzandrand is het aangenaam wonen, werken en recreëren;
- Het gebied heeft een zelfstandige toeristisch-recreatieve waarde, maar vormt ook als 'poort naar het buitengebied' een verbinding tussen stedelijk en landelijk gebied.

Bedreigingen

- De dekzandrand staat onder druk van verstedelijking;
- Grootschalige bebouwing kan het kleinschalige karakter verstoren;
- Buitenopslag, hekken en (schuil)hutten zorgen voor verrommeling van het landschap.

Visie Dekzandrand

De dekzandrand is de overgangszone van het lager gelegen kleigebied naar de hoger gelegen dekzandrug. Dit overgangsgebied is van oudsher een geschikte plaats om te wonen. Er liggen dan ook enkele bebouwingsconcentraties in het gebied. De dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een halfopen karakter. Nabij de kernen ligt een onregelmatig verkavelingspatroon. Verder van de kernen af kenmerkt het verkavelingspatroon zich door een van oorsprong smalle slagenverkaveling. Deze verkaveling is op veel plekken grootschaliger geworden. Het agrarische gebied op de dekzandrand bestaat vooral uit grootschalig land- en tuinbouwgebieden dat meestal een grote mate van openheid heeft. Het contrast tussen de kernen, rafelige dorpsranden en de oude verbindingswegen en de regelmatige slagenverkaveling geven dit gebied een eigen ruimtelijke karakteristiek. De overgangszone vormt een levendig landschap met een eigen dynamiek.

Op de dekzand kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter van het landschap weer worden teruggebracht. Verder kan het functioneel gemengde karakter van de dekzandrand verder ontwikkeld worden. Wonen, agrarische bedrijvigheid, toerisme, recreatie en overige bedrijvigheid zullen meer verweven raken. De functie als recreatief uitloophet gebied kan versterkt worden. Het perspectief van de veehouderij is in dit gebied beperkt. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen bestaande bedrijven en bewoners niet belemmeren. Hieronder wordt op het thema niet-agrarische bedrijvigheid nog verder ingegaan.

De mogelijkheden voor omschakeling van agrarische bedrijven worden geschetst in het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Op de dekzandrand worden vooral mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve bedrijven geschetst, waarbij er binnen de bebouwingsconcentraties ook mogelijkheden voor (kleinschalige) ambachtelijke bedrijvigheid liggen.

Het initiatief past door haar kleinschaligheid in omvang en toeristisch-recreatieve karakter prima binnen het beleid.

3.4.2 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. De toekomstvisie stelt dat Oss vele 'kostbare' plekken kent en een groots landschap, met ruimte voor landbouw en natuur. 'Het bewaren van dat kostbare voor de toekomst is een opdracht die we onszelf stellen'.

Onderhavig initiatief past als kleinschalige toeristisch-recreatieve voorziening goed binnen de Toekomstvisie Oss op weg naar 2020. Het initiatief draagt bij aan een gevarieerd landelijk gebied, waarbij behoud van het platteland hoog in het vaandel staat. Door respect voor de natuur, het landschap en ecologie en herstel hiervan onderdeel vormt van het initiatief wordt bijgedragen aan de leefkwaliteit van het Osse buitengebied.

3.4.3 Nota Landschapsbeleid - 2015

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid -2015 zorgt voor 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 (landschap)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.

In de Nota Landschapsbeleid - 2015 wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst.

Onderhavig projectgebied is gelegen op de dekzandrand. Hieronder is e.e.a. daarover opgenomen.

Landschappelijke kwaliteiten

De dekzandrand is een overgangszone van het lager gelegen kleigebied naar de hogergelegen dekzandrug. De dekzandgebieden zijn van oudsher de meest geschikte bewoningsplaatsen. De

dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een half-open tot besloten karakter en met nabij de kernen een onregelmatig verkavelingspatroon. Het contrast tussen de historisch gegroeide patronen van de oude verbindingswegen en rafelige dorpsranden en de rationele lineaire elementen van de grootschalige ontginningen geven dit gebied een eigen ruimtelijke karakteristiek.

Ontwikkelingsvisie

De gebieden op de dekzandrand kunnen een transformatie aan. Verandering van het landschap is hier mogelijk. Hieronder de onderdelen uit de visie die een relatie (kunnen) hebben met onderhavig plangebied.

- Op de dekzandrand kan een afwisselend en groen beeld worden gerealiseerd. Zo kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter weer worden teruggebracht. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen. Voor het verkavelingspatroon in deze overgangszone geldt dat gestreefd moet worden om bij de kernen en clusters de onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken. In het overige gebied is het doel de regelmatige slagenverkaveling loodrecht op de dekzandrug -met zeer smalle percelen- te behouden en verbeteren. Deze structuren kunnen benadrukt worden door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels. Nieuwe aanplant en herstel van houtwallen draagt bij aan de verhoging van de natuurwaarden in dit gebied.
- Er bestaan goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van natte hooilanden met bloemrijke kruidenvegetaties en amfibieënpoelen.
- Vanuit ecologisch oogpunt is het leggen van een relatie tussen zand- en kleigebied wenselijk, zoals met de smalle 'landschapszone' van Herperduin naar de Hertogswetering is gebeurd. Nieuwe functies kunnen bijdragen aan de gewenste landschappelijke verbeteringen. De slagenverkaveling met kavelrandbeplanting kan hierbij prima dienen als casco.

Aandachtspunten voor de uitvoering

- Herstel kavelrandbeplanting als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen.
- Onderzoeken hoe uitbreiding van kavelrandbeplanting kan worden bewerkstelligd op gronden van particulieren.
- Nieuwe ontwikkelingen en/of functies landschappelijk inpassen en laten bijdragen aan de gewenste landschappelijke verbeteringen.
- Onregelmatige blokverkaveling nabij kernen versterken.
- In het overige gebied regelmatige slagenverkaveling loodrecht op de dekzandrug versterken.

Erfbeplanting

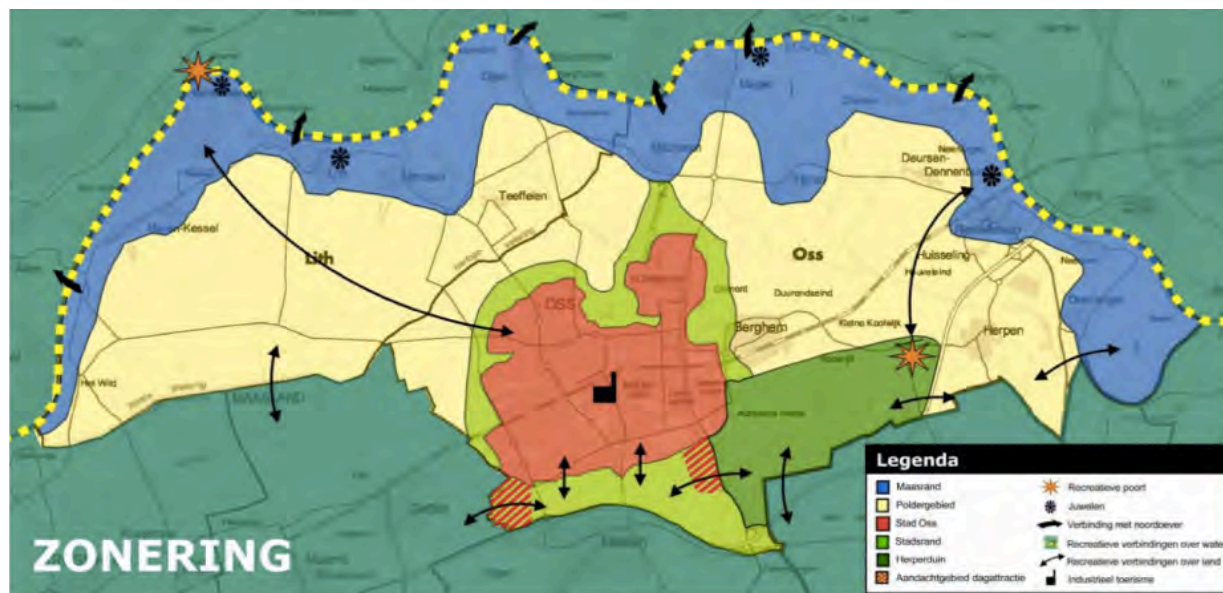
De vaak langgerekte verkaveling die hier door de nattere omstandigheden tot stand is gekomen vraagt om een zorgvuldige plaatsing van toekomstige bebouwing en de situering van beplanting. Beplanting moet geplaatst worden in de lengterichting, met de richting van de verkaveling mee. Te gebruiken bomen in houtwallen en –singels zijn els, es, esdoorn en eik. Nabij het bos op de dekzandrug wordt veel eik toegepast. De toepassing van elzensingels is op de nattere gronden voor de hand liggend. De te gebruiken beplantingssoorten zijn: els, es, (veld)esdoorn, haagbeuk, beuk, eik, (tril)populier, wilg, boskriek, hult, liguster, sleedoorn, hondsroos, gelderse roos.

Gepaard met de ontwikkeling gaat een bij bovenstaande uitgangspunten passende landschappelijke inpassing. O.a. is kavelrandbeplanting teruggebracht in het landschap door middel van de aanleg van struweel, houtwallen en een elzensingel. Bijvoorbeeld is ook sprake van een poel, welke geschikt is voor amfibieën.

3.4.5 Visie Toerisme en Recreatie

In de nota toerisme & recreatie staat de economische ontwikkeling en het behoud van de leefbaarheid centraal. Daarbij wordt met name gericht op de het landelijk gebied in de gemeente Oss en de voormalige gemeente Lith. Binnen de gemeenten wordt onderscheid tussen verschillende zones. Deze zones zijn de Maasrand, het poldergebied, de stad Oss, Herperduin en de stadsrand. Per zone worden de sterke en zwakke punten beschreven, maar ook de onderlinge relatie tussen de verschillende zones.

Zie onderstaande kaart met de toeristisch-recreatieve zonering erop. De projectlocatie bevindt zich ter hoogte van de bocht na het woord 'Berghem', richting het woord 'Duurendseind' in de geel gekleurde zone 'Poldergebied'.



In het poldergebied ligt het ambitieniveau voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie minder hoog dan bij de Maasrand. Bij de toeristisch-recreatieve ontwikkeling wordt ingezet op:

- het stimuleren van agrotourisme (dagrecreatie en kleinschalige verblijfsaccommodatie);
- het vormen van een grofmazig netwerk van wandelroutes en bekendheid geven aan dit netwerk;
- het creëren van opstappunten en pleisterplaatsen voor het fiets- en wandelnetwerk.

Op deze wijze wordt aangesloten bij de kansen die worden geboden vanuit het Reconstructieplan en ingespeeld op de groeiende behoefte aan authenticiteit en beweging.

Onderhavig initiatief vindt aansluiting bij de zone 'Poldergebied' zoals benoemd in de nota toerisme en recreatie (voorziet in een pleisterplaats, dagrecreatie en kleinschalige verblijfsaccommodatie) en is daarmee passend in dit beleid.

3.4.6 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader

De gemeente is op basis van de doorvertaling van het Verdrag van Valletta in nationale wetgeving verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. Voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, is er nog geen vastgesteld archeologiebeleid maar wel een conceptversie die bruikbaar is als onderbouwing in bestemmingsplantoelichtingen. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m² of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m² of meer

en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld.

Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte

Zoals hierboven ook al kort aangestipt vertaalt de gemeente Oss de wet inzake archeologische waarden en het gemeentelijke archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook de provinciale Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen. Bescherming van deze laatste categorie geschiedt doordat de 'vlakken' met aanduiding archeologisch landschap overeenkomen met de aanduiding aardkundig waardevolle gebieden in de Verordening ruimte.

Cultuurhistorie

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

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is het van belang in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten en van archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

De bescherming van monumenten vindt aldus via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de omgevingsvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de

Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens een 'monumentenvergunning' nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk.

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.

In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

De bescherming van gemeentelijke stads- of dorpsgezichten is eveneens geregeld in de Monumentenverordening 2010. Hierin is opgenomen dat de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vaststelt.

De archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het initiatief is 'middelhoog', zie onderstaande uitsnede uit het archeologiebeleid van de gemeente Oss.



Verklaring

Archeologische waarden:

	Historische Kern
	Monumenten
	Verwachtingswaarde hoog
	Verwachtingswaarde middelhoog
	Verwachtingswaarde laag
	Reeds onderzocht
	Versloord

Dit betekent dat het verboden is om op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 1.000 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, zoals graafwerkzaamheden, ploegen, ophogen, aanbrengen van diepwortelende beplanting, vijvers, et cetera.

Voor onderhavig initiatief behoeven geen grondwerkzaamheden uitgevoerd te worden groter dan 1000m². Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ligt onderhavige locatie in de regio 'Peelrand', is sprake van cultuurhistorisch vlak 'Beerse Overlaat' en is het landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat van toepassing. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Uit de Verordening ruimte blijkt dat op

onderhavige locatie de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' is opgenomen, waarvoor weer regels zijn opgenomen ter behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de aardkundige en cultuurhistorisch waarden en kenmerken. Het gaat dan om regels ten aanzien van:

- sloop, gedeeltelijke sloop, ingrijpende aanpassingen van gebouwen;
- graven, verbreden, verdiepen, dempen, tracéverlegging van waterpartijen of –lopen;
- verwijderen of kappen van (opgaande) begroeiing;
- ophogen, afgraven en egaliseren;
- aanleggen, verharderen, verbreden, verwijderen, wijzigen van paden- en wegentracés;
- aanplant van opgaande begroeiing of toevoegen nieuwe bebouwing

Van bovenstaande 'werkzaamheden' is alleen nog het toevoegen van bebouwing van toepassing. Daar het gaat om slechts 50m² extra (in de vorm van een overkapping) t.o.v. het aantal m²'s dat nu al bebouwd kan worden is het effect nihil.

Ter plaatse van onderhavige locatie is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle en/ of monumentale bebouwing.

3.4.8 Verkeer

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Ten aanzien van dit plangebied gaat het echter niet om een nieuwe situatie maar om het vastleggen van een bestaande situatie (enkele kleine ontwikkelingen daargelaten).

Er zijn binnen de Nota Parkeernormen Oss en CROW-publicatie 317 geen kengetallen voor de verkeersgenererende werking en parkeernormen. Voor de functie van Bed & Breakfast kan aansluiting worden gezocht bij de vergelijkbare functie van 1 ster-hotel. Voor de functie van 1 ster-hotel is een kengetal opgenomen voor parkeernormen in de Nota Parkeernormen Oss.

Op eigen terrein (halfverhard en onverhard) is informeel (parkeervlek, zoals passend bij een boerenerf) ruimte voor 19 auto's. Om aan te tonen dat het aantal passend is, zijn de parkeerplaatsen op inrichtingstekening ingetekend, maar deze worden informeel als één 'vlek' waar geparkeerd kan worden aangelegd. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf de waterstraat via een inrit (duidelijk aangegeven).

Conform de Nota Parkeernormen Nota Oss geldt bij de functie van 1 ster-hotel een parkeernorm van 4,5 parkeerplaats per 10 kamers. Met een aantal van 4 kamers komt de parkeerbehoefte van de Bed & Breakfast op 2 parkeerplaatsen. In totaal wordt binnen het plangebied voorzien in 19 parkeerplaatsen (exclusief parkeren woning). Per saldo blijven er dan $19 - 2 = 17$ parkeerplaatsen beschikbaar voor deelnemers aan workshops/ bijeenkomsten. Met een maximaal deelnemers aantal van 50 komt daarmee de gemiddelde maximale bezettingsgraad op $50 / 17 = 2,9$ persoon per voertuig. Aangezien het aantal van 50 deelnemers maximaal is en de inpandige ruimte voor workshops/ bijeenkomsten zich niet direct leent voor grote(ere) groepen deelnemers mag de maximale te verwachten bezettingsgraad en daarmee de het aantal beschikbare parkeerplaatsen als redelijk worden geacht.

Naast ruimte voor auto's zal op eigen terrein ook voldoende ruimte zijn voor fietsen, dit omdat de routegebonden horeca (ook als pleisterplaats) m.n. door fietsers bezocht zal worden. Daarbij zal een oplaadpunt voor elektrische fietsen gerealiseerd worden.

Parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

Verkeer: ontsluitingswegen

Voor de functie van 1 ster-hotel is een kengetal voor de verkeersgeneratie opgenomen in CROW-publicatie 317. De Waterstraat bevindt zich in Berghem en ligt buiten de bebouwde kom. De Waterstraat is in de wegencategorisering conform het mobiliteitsplan opgenomen als Erftoegangsweg type 2, 60 km/uur. Bij deze categorisering mag een maximale intensiteit van 4.000 mvt/etmaal toelaatbaar worden geacht. Vanuit het verkeersmodel gemeente Oss (basisjaar 2015) wordt voor het planjaar 2030 een intensiteit van 1.375 mvt/etmaal per gem. werkdag geprognoseerd. Met 4 kamers en een kengetal conform CROW-publicatie 317 van 12,7 voertuigbewegingen per 10 kamers komt de verkeersgenererende werking op 5 mvt/etmaal per gemiddelde werkdag. Er wordt ruimte geboden aan maximaal 50 deelnemers van workshops/ bijeenkomsten. Nu wordt er reeds ruimte geboden aan maximaal 8 deelnemers. Er is dus sprake van een uitbreiding met maximaal 42 deelnemers. 42 deelnemers genereren naar verwachting maximaal 2 vervoersbewegingen per werkdag. Hiermee komt de verkeersgenererende werking voor de workshop-/bijeenkomstdelnemers in totaal dus op maximaal 84 mvt/etmaal per gem. werkdag oftewel $84/1,1 = 76$ mvt/etmaal per gem. werkdag. De toekomstige totale intensiteit komt daarmee dan op maximaal $1.375 + 5 + 76 = 1.456$ mvt/etmaal per gem. werkdag. Dit blijft ruim onder de bij de wegencategorisering maximaal toelaatbare geachte intensiteit van 4.000 mvt/etmaal. De verkeersgenererende werking ten gevolge van de functie uitbreiding met Bed & Breakfast en aantal deelnemers workshops/ bijeenkomsten tot 50 personen mag dus als acceptabel worden aangemerkt.

Verkeer vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.4.11 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten - Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Hoofdstuk 4 Verantwoording

4.1 Milieu- en omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.1.1)
- Bodem (§ 6.1.2)
- Externe veiligheid (§ 6.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.2.4)
- Geur: industrieel (§ 6.1.5)
- Luchtkwaliteit (§ 6.1.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.1.7)
- Straling (§ 6.1.8)
- Water (§ 6.1.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.1.10)
- Gezondheid (PM)

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

In de buurt van onderhavig initiatief is bedrijvigheid gelegen. Het gaat om:

- Burgemeester van Erpstraat 101, waar een bouwmarkt (SBI-code 2008 – 4673 b.o. > 2000m²), grootste richtafstand o.b.v. VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering i.v.m. geluid van 50m) is gevestigd, en;
- Waterstraat 2, waar een agrarisch bedrijf in fokken en houden van overige graasdieren (schapen) (SBI-code – 0145), o.b.v. VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering grootste afstand i.v.m. geur van 50m, is gevestigd.
- Diverse bedrijvigheid op meer dan 90 meter afstand welke, omdat de aan te houden richtafstand niet groter is dan dat, buiten beschouwing is gelaten.

Daar sprake is van een gemengd gebied (bebouwingsconcentratie, diverse naast elkaar gelegen functies) mogen de afstanden met een afstandstrap verlaagd worden. Dit betekent dat voor de bouwmarkt en het agrarische bedrijf rekening gehouden moet worden met een afstand van 30m. Aan beide afstanden wordt (gemeten van de bestemmingsvlakken van de bedrijven tot aan de bebouwing in onderhavig projectgebied) zowel in de huidige als toekomstige situatie voldaan.

Ter plaatse van het plangebied wordt als nevenactiviteit bij de woonbestemming ook nieuwe bedrijvigheid opgericht. Kijkend naar de handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG, komt onderhavige bedrijvigheid het dichtst in de buurt bij 'SBI-2008'-code 5510 Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra (milieucategorie 1). Richtafstand 10m voor zowel gevaar, geluid als geur. Voor stof geldt geen aan te houden richtafstand. Ook hier geldt dat sprake is van een gemengd gebied, waardoor ook hier volstaan kan worden met een met één trap verlaagde richtafstand. Op die manier hoeft niet per sé met een richtafstand tot gevoelige functies rekening gehouden te worden. Toch wordt – om eventuele overlast te beperken – een afstand van 10 meter vanaf het bestemmingsvlak 'Wonen' tot aan

naastgelegen gevoelige bebouwing in acht genomen. Dit betekent dat ten noorden van het perceel, op het perceel, een strook van 2,5 meter breed opgenomen wordt met de bestemming 'Groen'. Dit om een afstand van 10 meter tot aan de dichtstbij gelegen gevel van Waterstraat 3A te Berghem te kunnen garanderen (deze staat op 7,5 meter vanaf de erfgrans). Hiermee wordt aan de richtafstand van 10 meter voldaan (gemeten vanaf onderhavig bestemmingsvlak tot aan de bebouwing van gevoelige functies in de omgeving) .

Milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief en het initiatief vormt geen belemmering voor nabij gelegen gevoelige functies. Sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

In geval van onderhavig initiatief behoeft in het kader van de bestemmingsplanwijziging geen bodemonderzoek o.b.v. NEN5740 te worden uitgevoerd. Een historisch bodemonderzoek op basis van de NEN5725 is voor nu voldoende. Zie daarvoor bijlage 5, waaruit blijkt dat er ter hoogte van onderhavige locatie geen bodemgegevens bekend zijn. Dit geeft aan dat de aanwezigheid van bodemverontreiniging die het initiatief negatief kan beïnvloeden niet verwacht wordt.

Het onderdeel bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

4.1.3 Externe veiligheid

Rijkskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een

ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

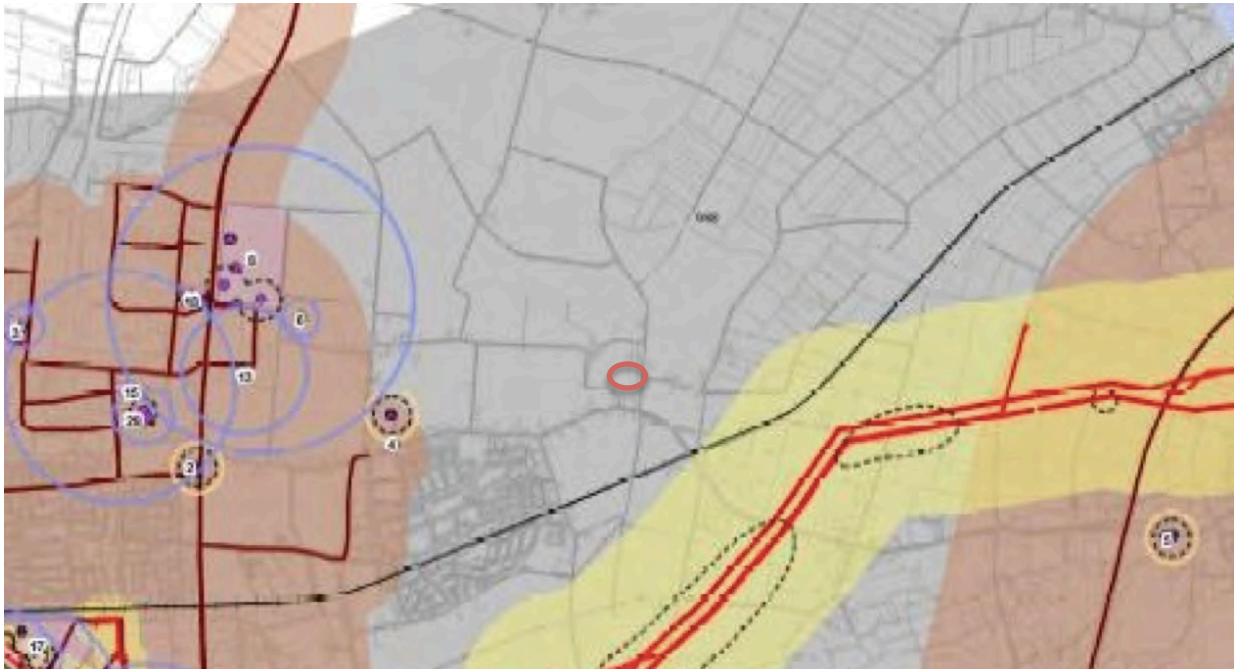
Gemeentelijk kader

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.

Het initiatief betreft een beperkt kwetsbaar object, zoals geformuleerd in het Bevi in artikel 1 onder c, f en h. De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar). Zie onderstaande uitsnede van de risicokaart, waarop de projectlocatie met een rode cirkel is aangegeven.



Verder is de projectlocatie gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, in dit geval een spoorweg (tracé Nijmegen-'s-Hertogenbosch). Zie de uitsnede van de kaart behorende bij de beleidsvisie externe veiligheid Oss en de daarop aangegeven grijze zone hieronder (voor projectlocatie zie rode cirkel).



Omdat het object op 470m van het spoor is gelegen, valt het object volgens de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Oss in zone IV > 300m: standaard verantwoordingsplicht. Dit betekent dat dit onderdeel met een standaard verantwoording onderbouwd kan worden. Zie hieronder.

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:

- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident,
- de aard van het mogelijke incident (blootstelling aan toxisch gas), het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein (kleiner dan 1 op 1.000.000).

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/ de Veiligheidsregio opgestelde 'risicoprofiel'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom vallen geheel binnen het dekkinggebied van het WAS.

4.1.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013". Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- de burger beschermen tegen geurhinder
- de veehouderijen niet onnodig beperken

ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

De gemeentelijke "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder" is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

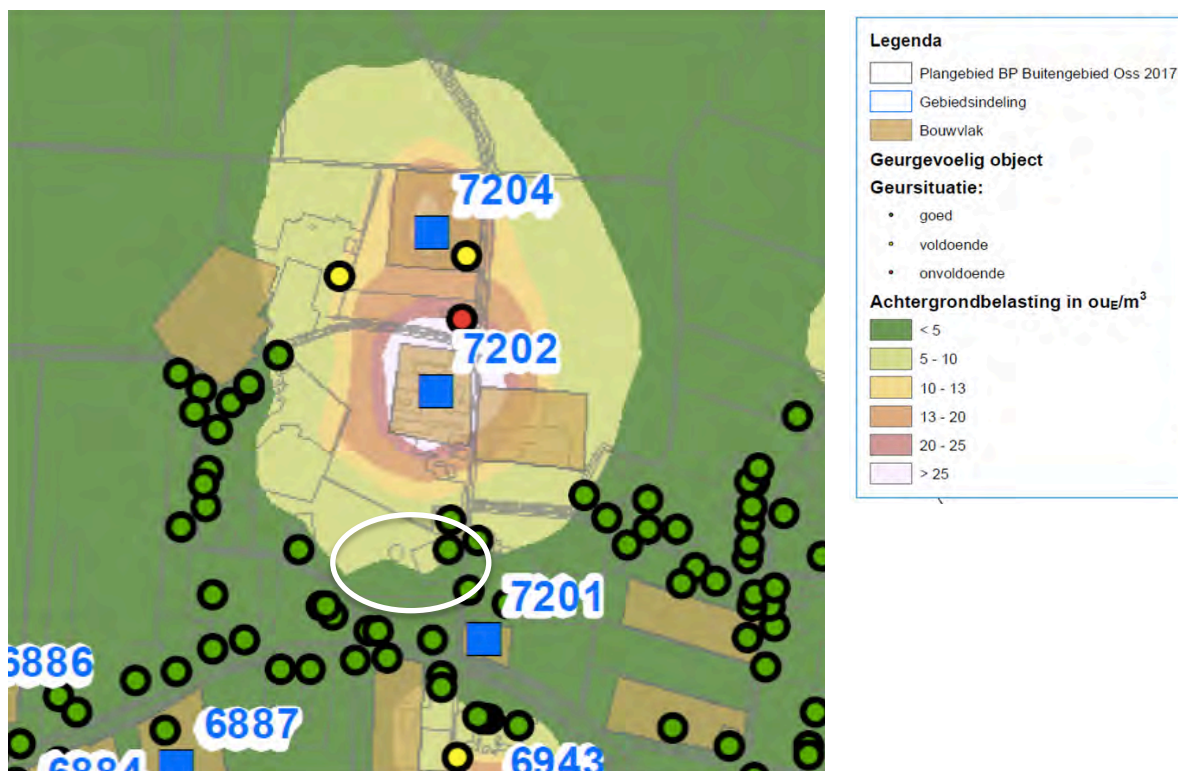
In artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij wordt een geurgevoelig object als volgt omschreven: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. De boerderij betreft gezien de activiteiten die daar plaatsvinden een geurgevoelig object. Eventuele bijgebouwen betreffen geen verblijfsruimtes en zijn daarom geen geurgevoelige objecten.

Voor het initiatief is de cumulatieve geurbelasting van veehouderijen in de omgeving (achtergrondbelasting) van het initiatief van belang om vast te kunnen stellen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

In de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013 is aangegeven dat een ruimtelijke ontwikkeling alleen doorgang kan vinden als deze een achtergrondbelasting heeft die als 'goed' of 'voldoende' geclassificeerd wordt. Voor recreatiegebieden geldt o.b.v. de beleidsregel dat geen sprake mag zijn van meer dan 13 OU/m³.

Om de achtergrondbelasting te kunnen bepalen is normaliter een onderzoek benodigd. Nu de gemeente recentelijk in het kader van de MER een (concept)berekening van de achtergrondniveau van geur heeft laten maken is dit in onderhavige situatie niet meer benodigd. Met deze berekening in samenhang met de in het beleid opgenomen achtergrondwaarden blijkt dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat (donker- en lichtgroen, tussen 0 en 10 OU/m³). Zie de afbeelding hieronder incl. witte cirkel ter globale aanduiding van het plangebied.



Voldaan wordt aan de beleidsregel. Sprake is van een goed woon- en leefklimaat en normering van 13 OU/m³ wordt niet overschreden.

4.1.5 Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Het initiatief is gelegen in de buurt van een bedrijf (bouwmarkt) aan de Burgemeester van Erpstraat 101 te Berghem. Op basis van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering gaat het om SBI-code 2008 – 4673 b.o. > 2000m², waarvoor geen richtafstand voor geur geldt. Industriële geurhinder is geen beperkende factor voor het initiatief.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Er is sprake van een NIBM-project. Het initiatief is behoorlijk kleiner dan bijvoorbeeld een woonwijk van 500 woningen dat ook als NIBM-project wordt aangemerkt. Verder betreft het initiatief geen gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit, zoals een school of verzorgingstehuis.

4.1.8 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

De projectlocatie is niet gelegen in een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. De straling van bovengrondse hoogspanningslijnen is geen beperkende factor voor het initiatief.

4.1.9 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het "verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan" (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Op www.dewatertoets.nl is de digitale watertoets ingevuld. Hiervan zijn drie mogelijke uitkomsten/procedures:

- Geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten
- Verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten
- Normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het ruimtelijk plan de verkorte procedure geldt. Bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing treft u het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl (zie bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing).

Hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen en hergebruikt voor beregening van het terrein. Verder is op eigen terrein sprake van veel ruimte voor directe infiltratie van het regenwater en is sprake van een ruime poel en een vijver.

Gemeentelijk rioolbeheer

In het buitengebied wordt gebruik gemaakt van mechanische riolering. Deze is aangelegd voor het inzamelen en transport van huishoudelijk afvalwater (of wat daar naar aard en omvang gelijk aan is). Het uitgangspunt hierbij is de capaciteit die gelijk gesteld wordt aan een debiet van 1m³/h en dat vervolgens maximaal 5 keer één uur per etmaal. In onderhavige situatie is sprake van situatie die naar aard en omvang gelijk te stellen is met huishoudelijk afvalwater. De B&B heeft in de toekomstige situatie 4 kamers (à maximaal 2 personen). Bij een bezettingsgraad van 40% (regulier) zullen er 1168 overnachtingen plaatsvinden. Dit is de belasting van het riool op jaarbasis. 1168 gedeeld door het aantal dagen (365) is 3,2. Dit houdt in dat de jaarlijkse belasting op het riool te vergelijken is met een 5,2 persoons huishouden (inclusief de bewoners/ B&B-eigenaren).

T.a.v. piekbelasting het volgende. Daar de recreatieve activiteiten gespreid over de dag plaatsvinden zal geen sprake zijn van piekbelasting. De B&B-bezoekers maken in de ochtend of avond gebruik van de douches/ toiletten, overdag en vroeg in de avond zal t.b.v. de workshops, bijeenkomsten en routegebonden horeca gebruik gemaakt worden van o.a. de toiletten. Hierdoor zal geen sprake zijn van overbelasting van het riool.

4.1.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Het initiatief bevat geen geluidsgevoelige functies en betreft daarmee geen geluidsgevoelig object zoals geformuleerd in de Wgh. Uit jurisprudentie is echter wel gebleken dat recreatief nachtverblijf als geluidsgevoelig aangemerkt kan worden in die zin dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening/ goed woon- en leefklimaat. Daar het recreatief nachtverblijf plaatsvindt in de huidige woning die reeds in zijn totaliteit maatgevend is t.a.v. geluidsbronnen in de omgeving en zodanig geïsoleerd is dat geluidshinder nihil is, is besloten geen geluidsonderzoek naar industrielawaai uit te voeren. Aangenomen mag worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Waarden

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

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.3.1)
- Natuur (§ 6.3.2)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 6.3.3)

4.3.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan

opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het 'nee, tenzij' principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. In sommige gevallen dient voor een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing bij het ministerie te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt alleen verleend, als aangetoond wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten.

Op onderhavige projectlocatie zal buiten het toevoegen van een overkapping niet gebouwd worden, ook wordt geen natuur verwijderd (bomenkap, verwijderen struiken, o.i.d.). Het betreft de uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Wonen' met ca. 400m om de huidige boomgaard juist te kunnen bestemmen. En het toevoegen van een specifieke aanduiding i.v.m. de dagrecreatieve nevenactiviteiten bij de woonbestemming. Hiermee gaan geen werkzaamheden in het veld gepaard. Het betreft slechts een 'verschieping' van kleur incl. het toevoegen van een aanduiding op de kaart. De landschappelijke inpassing is reeds aangelegd. Hier en daar zal nog wat extra beplanting aangebracht worden. Passend bij het initiatief is dat ruimte geboden wordt aan flora en fauna om hun gang te gaan en dat met respect met de aanwezige flora en fauna omgegaan wordt.

Gezien de aard van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat geen flora en fauna aangetast wordt. Een flora- en faunaonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

4.3.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het initiatief betreft een bed en breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten bij een woonbestemming. Dit betreft een categorie 1 ontwikkeling. Gepaard hiermee gaat echter ook het vergroten van het bestemmingsvlak 'Wonen' (met ca. 400 m² zodat de huidige boomgaard binnen het bestemmingsvlak valt). Dit betreft een categorie 3 ontwikkeling, wat betekent dat de ontwikkeling een grote impact heeft op de omgeving en dat sprake moet zijn van een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap. Hieronder zal eerst de berekening van de bestemmingswinst en tegenprestatie weergegeven worden:

Nieuwe waarde

Toe te voegen woonbestemming à 400 m² x € 50,- (reële grondwaarde tuin > 1000m²) = € 20.000,-

Huidige waarde

Agrarisch zonder bouwvlak à 400 m² x € 5,- = € 2.000,-

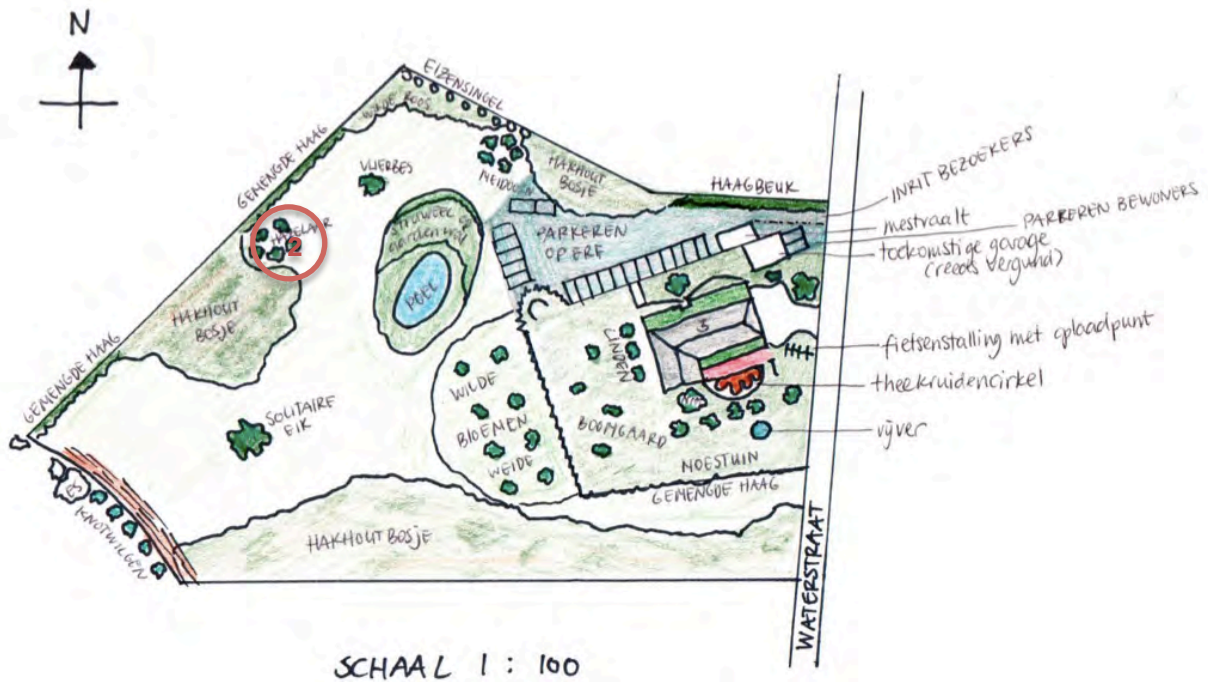
Bestemmingswinst

€ 20.000,- -/- € 2.000,- = € 18.000,-

Tegenprestatie

20% van € 28.000,- = **€ 3.600,-**

De initiatiefnemers zijn recentelijk al gestart met het landschappelijk inpassen van het perceel, e.e.a. volledig in lijn met de nota landschapsbeleid – 2015. Hieronder is het landschappelijk inpassingsplan met daarop de beplantingsvakken weergegeven.



De beplantingslijst van de plantvakken + de gemengde haag, struweelhaag en de elzensingel is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Daarnaast zijn nog fruitbomen (5) en solitaire geplaatst (zomereik (1), hazelaar (2), knotwilgen (3) en is een poel (4) aangelegd (zie voor de afmetingen bijlage 3).

Op basis van de Groen Blauw Stimuleringskader inpassing een waarde van: €

4

vergoedingsystematiek en –grondslagen behorende bij het Noord-Brabant vertegenwoordigt de landschappelijke 10.421,10. Hiervoor is de volgende berekening gebruikt:

Aanleg

- 20% van de totale uitvoeringskosten mag aan planvorming worden besteed. Hieronder wordt het opstellen van een inrichtingsplan verstaan. Hiervoor wordt € 950,- meegenomen.

- Verder als

1

bestaat dit volgt opgebouwd:

5

onderdeel uit de inrichtingskosten, deze zijn

3

- Aanplant bosplantsoen (plantvak 1 t/m 5), elzensingel, struweelhaag: 1848 stuks à € 1,58 = € 2919,84

- Aanplant laanbomen (zomereik): 1 stuk à € 60,62 = € 60,62
- Aanplant knotwilgen: 3 stuks à € 10,88 = € 32,64
- Aanplant fruitbomen: n.v.t.
- Aanplant gemengde haag: n.v.t.
- Aanleg poel: 335 m³ à € 5,40 = € 1809,-

Totaal gaat het om aanleg van € 5772,10

Onderhoud

Het onderhoud van de landschappelijke inpassing mag over een periode van 10 jaar meegerekend worden. In onderhavige situatie gaat het om:

- hakhoutbosjes L3 (plantvak 5, 1 en 3): 29,8 are à € 4,71 = €140,36
- elzensingels L2: 30 m à € 0,56 = € 16,80

- struweelhaag 6 jaar L6A: 50 m à € 0,73 = € 36,50
- knip- en scheerheg L7: 131 m à € 1,17 = € 135,27
- landschapsboom L8A2, L8B2, L8B3: 1 à € 5,54 = € 5,54
- knotboom L9A: 3 à € 2,68 = € 8,04
- Hoogstamfruitboom L10B: 5 à € 15,86 = € 79,30
- Amfibieënpool L11A (100-300m): € 43,09

Totaal gaat het om een onderhoudsvergoeding van € 464,90 per jaar. Doorgerekend over 10 jaar: € 4649,-

Waardedaling

Daar de grond welke ingericht is voor natuur- en landschapswaarden kan deze niet meer gebruikt worden voor akkerbouw. Dit betekent een waardedaling. Daar dit gezien het reeds gecalculeerde bedrag voor aanleg en onderhoud niet meer relevant is v.w.b. de te compenseren bestemmingswinst is dit buiten beschouwing gelaten.

De waarde die de landschappelijke inpassing vertegenwoordigt overstijgt het te investeren compensatiebedrag. Het saldo is + € 6.821,10.

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte (destijds art. 2.2, nu artikel 3.2) in werking getreden. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld.

In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader.

Toepassingsbereik

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

Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die we regionaal hebben afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

1. de *notitie Toepassingsbereik* en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwaliteitsverbetering

Binnen de regio is geen unaniem beeld over de toepassing van de landschappelijke tegenprestatie die geleverd moet worden. Er wordt ingezet op keuzevrijheid voor de afzonderlijke gemeenten.

Afspraken kwaliteitsverbetering

1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.

2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

Methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen

De regio vindt het belangrijk dat er ruimte is voor lokaal maatwerk. Uitgangspunt is een methodiek die uitgaat van een forfaitair bedrag op basis van grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst).

Afspraken methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen

- berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering (bestemmingswinst). Dit berekende forfaitair bedrag bepaalt de omvang van de te leveren prestatie;
- gedifferentieerd systeem van functies, inspanningen en (grond)waarden;
- een minimale basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering, gemeenten kunnen een hogere inspanning vragen;
- duidelijkheid aan initiatiefnemers bij start planontwikkeling.

Basisinspanning

De *notitie Toepassingsbereik* is het vertrekpunt voor bepalen van de basisinspanning die bij de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorgestaan. Voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen wordt aangesloten bij de eerdere afspraken voor rood-voor-groenkoppeling bij stedelijke uitbreidingen en het voorstel uit de handreiking.

Afspraken basisinspanning

Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- categorie 1: geen inspanning;
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- categorie 3: de beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in zoekgebied voor verstedelijking: Vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs;
- Infrastructuur: Maatwerk waarbij kwaliteitsverbetering integraal onderdeel is van de gebiedsontwikkeling;
- Overige (planmatige) ontwikkelingen zoals windturbines, reclamemasten, zendmasten voor telecommunicatie: Maatwerk aanpak.

Maatregelen kwaliteitsverbetering landschap

In de evaluatie kwam onduidelijkheid over de maatregelen en kosten die kunnen worden ingebracht voor kwaliteitsverbetering van het landschap naar voren. Om de aanpak voor kwaliteitsverbetering binnen de regio gelijk te schakelen zijn de richtlijnen hieronder kort samengevat.

Fysieke maatregelen

Op basis van de regeling voor kwaliteitsverbetering landschap uit de Verordening ruimte is voorwaarde dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap.

Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn, afschrijving economische boekwaarde en aanbrengen van functioneel groen op erf, vallen niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering landschap.

Richtlijn inbreng kosten kwaliteitsverbetering landschap:

Inrichting- en beheerkosten voor aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen baseren/relateren aan gegevens (prijzen, minimale oppervlakten, soorten) die beschikbaar zijn vanuit STIKA dan wel andere gestandaardiseerde normbedragen voor maatregelen.

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Bij de gemeenten in de regio Noordoost is voldoende beleidskader voor de beoordeling en sturing van ruimtelijke ontwikkelingen en de daarmee verbonden kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat gemeenten in de regio beschikken over:

- een structuurvisie of voornemens zijn deze op te stellen/ te actualiseren;
- een actueel beleidskader en/ of parate gebiedskennis om de inrichtingsvoorstellen voor kwaliteitsverbetering te beoordelen en aan te sturen.
- een ambitiekaart met regionale landschapsopgaven voor investering in (sub)regionale landschapsversterkende projecten.

Afspraak ruimtelijk kwaliteitsbeleid

1. Gemeenten dragen zelf zorg voor het benodigde ruimtelijk kwaliteitskader.
2. Gemeenten hebben regierol voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Verantwoording en monitoring

In de Verordening Ruimte is opgenomen dat van de kwaliteitsverbetering die is verzekerd via een financiële bijdrage in een landschapsfonds regelmatig verslag moet worden gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg. Voor de kwaliteitsverbetering via een bestemmingsplan zijn geen nadere vereiste voor de verantwoording opgenomen. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en handhaving van de kwaliteitsverbetering.

Afspraken verantwoording en monitoring

1. Regelmatig wordt in het kader van de Monitor Verordening ruimte verslag gedaan van de financiële bijdrage aan en besteding van het landschapsfonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap.
2. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en de handhaving van de kwaliteitsverbetering.
3. Initiatieven om kennis en kunde over kwaliteitsverbetering te delen, worden in principe door regio /provincie ondersteund.

Categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 m³;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot 100 m² in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1500 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen of andere bestemming zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m² aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet-agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;

- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agraris) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agraris) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:

- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In het voormalige provinciale ruimtelijke beleid (Streekplan, Paraplunota ruimtelijke ordening) waren de hiervoor genoemde oppervlakte- en inhoudsmaten opgenomen als gangbare bovenmaten tot waar gemeenten de mogelijkheid kregen deze ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Het zou niet juist zijn voor deze mogelijkheden nu opeens een extra inspanning te eisen.

Categorie 2: landschappelijke inpassing

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;.
- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief. Mits voorzien van een goede onderbouwing hiervan, kunnen ook andere ontwikkelingen tot deze categorie worden beschouwd.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Tevens kan in het bestemmingsplan bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

Categorie 3: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Tot deze categorie behoren alle ruimtelijke ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of categorie 2 vallen; dit betreft onder andere de volgende ontwikkelingen:

- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m²), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een (agrarische) Bedrijfswoning boven 750 m³;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750 m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Notie mbt woningen via art. 8.2 / art. 9.2 Vr

Het realiseren van een woning op basis van artikel 8.2 en artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst.

4.3.4 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

4.3.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Onderzocht is of een mer of een mer beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit mer is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. Onderhavig initiatief is niet mer (beoordelings)plichtig.

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5

Haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft het toevoegen van recreatieve activiteiten bij een woonbestemming en het uitbreiden van die woonbestemming met ca. 400m². De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om via de Grondexploitatiewet kosten die te maken hebben met grondexploitatie te verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden tot ontwikkeling brengen. Deze mogelijkheid spitst zich toe op bouwplannen. Wat onder bouwplannen verstaan wordt, staat in artikel 6.2.1 Bro. Artikel 6.2.1 Bro stelt

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Onderhavig project betreft geen bouwplan zoals bedoeld in de Bro. Dit betekent dat de gemeente de kosten voor de planologische procedure als gevolg van de particuliere ontwikkeling, via een overeenkomst op de initiatiefnemers verhaalt. Dit geldt ook voor planschade et cetera.

Voor het overige betreft het plan een particulier initiatief voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer.

5.2 Inspraak

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente Oss heeft ook een eigen inspraakverordening, daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om een inspraakprocedure te doorlopen door het bestemmingsplan waar deze ontwikkeling onderdeel van is in zijn geheel als voorontwerp ter inzage te leggen. Dit, omdat dat grootschalige plan diverse ontwikkelingen kent welke gevolgen kunnen hebben voor omwonenden en dergelijke.

Deze ontwikkeling loopt mee in het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017. Het voorontwerp van dit plan heeft van donderdag 12 mei 2016 tot en met woensdag 22 juni 2016 ter visie gelegen. De gemeente heeft ten behoeve van onderhavige ontwikkeling in die periode geen inspraakreactie ontvangen.

5.3 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg heeft ook t.b.v. het bestemmingsplan buitengebied Oss -2017 plaatsgevonden, waar onderhavig plan onderdeel van uitmaakt. Het verslag van het uitgevoerde vooroverleg zal om die reden integraal opgesteld worden en onderdeel gaan uitmaken van het totale bestemmingsplan. Om die reden wordt daar hier t.a.v. dit plan – ook omdat er geen specifieke zaken t.a.v. dit plan in het vooroverleg naar voren zijn gekomen - niet nader op ingegaan.

Bijlagen

1. Beplantingsvakkenoverzicht Landschappelijke inpassing
2. Samenvatting en toetsresultaat www.dewatertoets.nl
3. Afmetingen poel
4. Plantverbanden Landschappelijke inpassing
5. Bodemonderzoek NEN 5725

Inrichtingsplan Waterstraat 3 Berghem d.d. 5 juni 2018

Bosplantsoen 2 jarig materiaal (60-100)	
Naam (ned. naam/lat. Naam)	Te
Beuk / Fagus sylvatica (H) (3 jarig)	
Es / Fraxinus excelsior	
Haagbeuk / Carpinus betulus(H)	
Zomereik / Quercus rubur	
Zwarte els / Alnus glutinosa	
Gelderse roos / Viburnum opulus	
Hazelaar / Corylus avellana	
Egelantier / Rosa rubiginosa	
Hondsroos / Rosa canina	
Kardinaatsmuts / Euonymus europ.	
Kornoelje ,rode / Cornus sanguinea	
Krent / Amelanchier lamarckii	
Liguster / Ligustrum vulgare (H)	
Lijsterbes / Sorbus aucuparia	
Meidoorn tweestijlig /Crat-Laevigata	
Sleedoorn / Prunus spinosa	
Veldesdoorn / Acer campestre(H)	
Vogelkers / Prunus padus	
Vuilboom / Rhamnus frangula	
Zoete kers / Prunus avium	
Wegedoorn / Rhamnus catharticus	
Aalbes / Ribus rubrum	
Zwarte bes / Ribus nigrum	
Trosvlier /Sambucus racemosa	
Vlier gewone / Sambucus nigra	
Wilde peer / Pyrus pyraister	
Wilde appel / Malus sylvestris	
Witg bos / Salix caprea	
Witg grauwe / Salix cinerea	
Witg geoorde / Salix aurita	
Mispel / Mespilus germanica	

Of vergelijkbare inlandse soorten.

Plantverbanden landschappelijke inpassing

Plantvak	Plantverband
Plantvak 1	1,25 x 1,25
Plantvak 2	1,25 x 1,25
Plantvak 3	1,25 x 1,25
Plantvak 4	1,25 x 1,25
Plantvak 5	1,5 x 1,5

beplantingstype: Elzensingel.
lengte/opp.vlakte: 30 meter
plantverband: 2 stuks per meter

beplantingstype: Laanbomen
plantverband: volgens tekening

beplantingstype: Knotbomen, wilg
plantverband: zie tekening, min. 8 meter

beplantingstype: Hoogstamfruitbomen
plantverband: plantafstand min. 10 m;

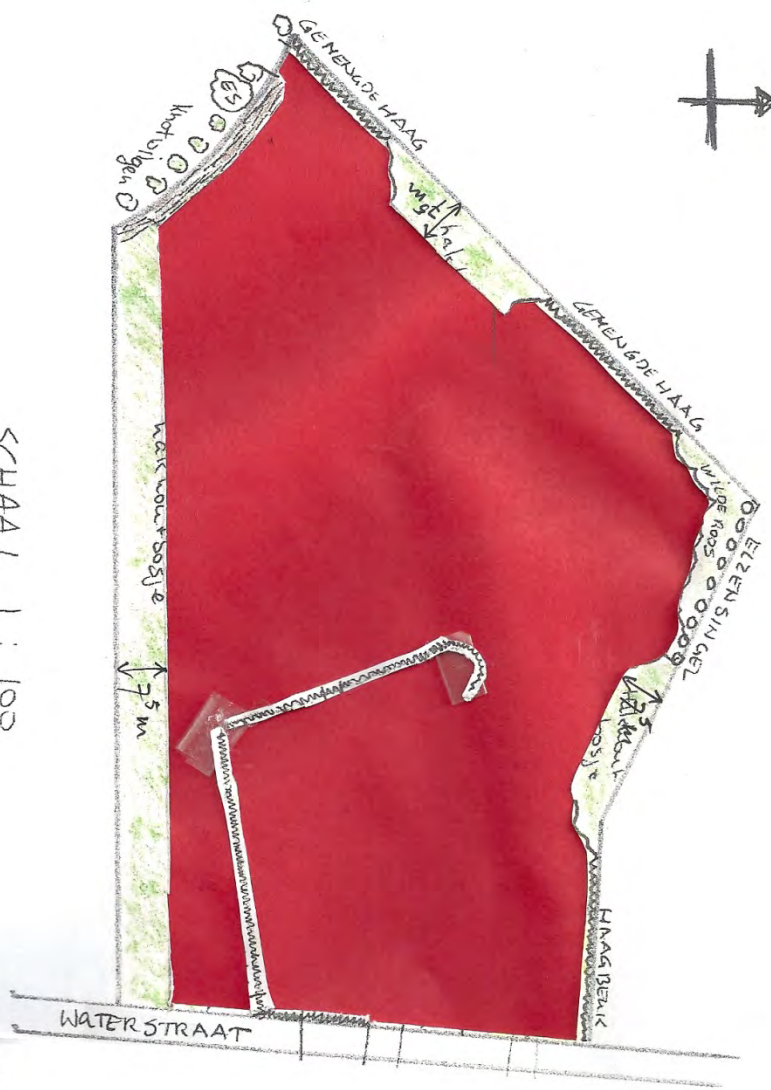
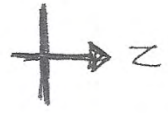
beplantingstype: gemengde haag.
lengte/opp.vlakte: 131 meter
plantverband: 0,25 cm (4 per meter)

beplantingstype: struweelhaag.
lengte: 50 meter (33+17)
plantverband: 3 stuks per meter

PROJECTNRS. W 11154 / W 14591

- BOERDERIJ DE NOTELAAR
WATERSTRAAT 3 BERGHEM

- SCHREURS & DE LUIJ
- DATUM: ~~22 AUG 2017~~
05 JUN 2018



SCHAA L 1 : 100



datum 27-3-2016
dossiercode 20160327-38-12699

Instemming waterschap met ontwikkeling via doorlopen korte procedure Digitale Watertoets

Geachte heer/mevrouw,

Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Wij verzoeken u bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente meestal het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig. U kunt hierover contact op te nemen met het Waterwetloket: (073) 615 83 33 of info@aaenmaas.nl.

Heeft u vragen of opmerkingen over de Digitale Watertoets? Neem contact met ons op via watertoets@aaenmaas.nl.

Tot slot streeft waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie via de Digitale Watertoets aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

Ligging plangebied



De WaterToets 2014



datum 27-3-2016
dossiercode 20160327-38-12699

Samenvatting uitkomsten digitale watertoets

Persoonlijke gegevens aanvrager

Projectnaam: Waterstraat 3, Berghem
Naam aanvrager: Nikol van de Goor
Organisatie: Pittiger in planologie
Straat/Postbus: Verwestraat
Huisnummer: 32
Postcode: 5491BZ
Plaats: Sint Oedenrode
Telefoon: 0619743337
E-mail: 0619743337

Contactpersoon gemeente

Naam gemeente: Oss
Contactpersoon: Ruben van den Broek
Telefoon: 140412
E-mail: r.van.den.broek@oss.nl

Kaartmateriaal

Heeft het ingetekende plangebied kaartmateriaal geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Oss

Vragen:

Houdt het plan uitsluitend een interne functieverandering voor een gebouw in? Hierbij is ook geen sprake van een verhardingstoename en/of afkoppeling van hemelwater?

nee

Is er sprake van een directe lozing van afvalwater op oppervlaktewater?

nee

Vervolg vragen:

Omvat het plan een verhardingstoename of een afkoppeling van hemelwater(oppervlak) waarbij het oppervlak 2000 m2 of meer bedraagt?

nee

Betreft het de bouw van minimaal 100 woningen en/of de (her)ontwikkeling van een bedrijventerrein?

nee

Is er sprake van een grondwateronttrekking (inclusief drainage)?

nee

Aanvullende vragen:

Hoe wordt in het plan het hemelwater verwerkt?

- 1 Via een gescheidenstelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd **ja**
- 2 Via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater
- 3 Via een gemengd stelsel

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?**nee**

De WaterToets 2014

Plantverbanden landschappelijke inpassing

Plantvak	Plantverband
Plantvak 1	1,25 x 1,25
Plantvak 2	1,25 x 1,25
Plantvak 3	1,25 x 1,25
Plantvak 4	1,25 x 1,25
Plantvak 5	1,5 x 1,5

beplantingstype: Elzensingel.
lengte/opp.vlakte: 30 meter
plantverband: 2 stuks per meter

beplantingstype: Laanbomen
plantverband: volgens tekening

beplantingstype: Knotbomen, wilg
plantverband: zie tekening, min. 8 meter

beplantingstype: Hoogstamfruitbomen
plantverband: plantafstand min. 10 m;

beplantingstype: gemengde haag.
lengte/opp.vlakte: 131 meter
plantverband: 0,25 cm (4 per meter)

beplantingstype: struweelhaag.
lengte: 50 meter (33+17)
plantverband: 3 stuks per meter

2010 VO van Oort, kenm. HEU.330610. De bovengrond was ten opzichte van de interventiewaarde (Iw***) ernstig verontreinigd met PAK's. Het grondwater was licht verontreinigd met barium en di chloor etheen.
2011 Nader bodemonderzoek door van Oort, kenm. HEU.834611. De ondergrond was licht verontreinigd met PAK's. De omvang van de ernstige verontreiniging met PAK's is in beeld gebracht. Er is sprake van max. 22 m³ ernstig verontreinigde grond. Er is geen sprake van een geval zoals bedoel in de Wet bodembescherming.
2011 Evaluatie van de saneringswerkzaamheden door van Oort, kenm. HEU. Er is ca. 100 ton grond verwijderd.

Tankenbestand: geen info

Historisch bodem bestand:

- Waterstraat 5, brandstoffengroothandel, kolen (1923-1951)
- Burg. van Erpstraat 99, schietbaan Winnetou (1979)
- Burg. van Erpstraat 101, graanmalerij (1934)
- Burg. van Erpstraat 103, brandstoffendetailhandel, vloeibaar (1923-1989)

Bodemloket:

Op de provinciale inventarisatielijst bodem hebben de volgende locaties een vermelding:

- Burg. van Erpstraat 101 met locatie ID NB082802928;
- Burg. van Erpstraat 101-103 met locatie ID NB082800423.

Voor meer uitgebreide informatie over de status van deze percelen wordt verwezen naar www.bodemloket.nl

Aan de verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

*** Streefwaarde (Sw)/Achtergrondwaarde (Aw):**

De achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater en tot 2009 voor grond) zijn verbonden aan de risicogrenzen voor mens en ecosysteem. Ze geven het niveau aan waarbij sprake is van duurzame en goede bodemkwaliteit. Indien de aangetroffen concentraties de achtergrond- of streefwaarden niet overschrijden wordt de bodem beschouwd als niet verontreinigd.

**** Tussenwaarde (Tw):**

De tussenwaarde is de helft van de som van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde. Bij overschrijding van de tussenwaarde bestaat er in principe een noodzaak tot aanvullend onderzoek en wordt de bodem beschouwd als matig verontreinigd. Liggen de gemeten concentraties boven de achtergrond- of streefwaarde maar beneden de tussenwaarde dan wordt de bodem beschouwd als licht verontreinigd.

***** Interventiewaarde (Iw):**

De interventiewaarden geven het concentratieniveau aan waarboven ernstige of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens en ecosysteem. Afhankelijk van de omvang kan er bij concentraties boven de interventiewaarde sprake zijn van een saneringsnoodzaak. Bij overschrijdingen van de interventiewaarde wordt de bodem beschouwd als sterk verontreinigd.