

**Toelichting bestemmingsplan
Koepelweg 1 Berghem**

Onherroepelijk

Bestemmingsplan 'Koepelweg 1' te Berghem
Gemeente Oss

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. BESTAANDE SITUATIE	17
3.1 Bestaande situatie omgeving plangebied	17
3.2 Bestaande situatie plangebied	17
4. PROGRAMMA VOOR HET PLANGEBIED	19
4.1 Volkhuysvesting	19
4.2 Ruimtelijke kwaliteit	19
4.3 Verkeer	20
5. WAARDEN, RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN	21
5.1 Bodem	21
5.2 Archeologie	22
5.3 Bedrijven en milieuzonering	23
5.4 Waterparagraaf	26
5.5 Geluid	30
5.6 Luchtkwaliteit	31
5.7 Externe veiligheid	31
5.8 Flora en fauna	32
6. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN	37
6.1 Planbeschrijving	37
6.2 Verantwoording Bio-kavels	37

7. HANDHAVING	39
7.1 Beleidskader	39
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma	40
7.3 Handhaafbaarheid	40
 8. TOELICHTING OP DE REGELS	 41
8.1 Algemene opzet	41
8.2 Toelichting op de verbeelding	42
8.3 Toelichting op de regels	42
 9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 47
 10. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 49
10.1 Inspraak	49
10.2 Overleg	49
10.3 vaststellingsprocedure	50
 SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4: Quicksan flora- en fauna	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op het terrein Koepelweg 1 in Berghem (gemeente Oss) op het perceel waar nu nog een varkenshouderij met 2305 vleesvarkensplaatsen aanwezig is, de bedrijfsvoering te staken en drie burgerwoningen te bouwen en de bestemming van de bestaande bedrijfswoning te veranderen in een burgerwoning. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de provinciale beleidsregeling Verplaatsing Intensieve Veehouderij (VIV) en de BIO-regeling. De gemeente heeft toegezegd mee te werken aan het initiatief en heeft de initiatiefnemer verzocht een bestemmingsplanwijziging op te laten stellen.

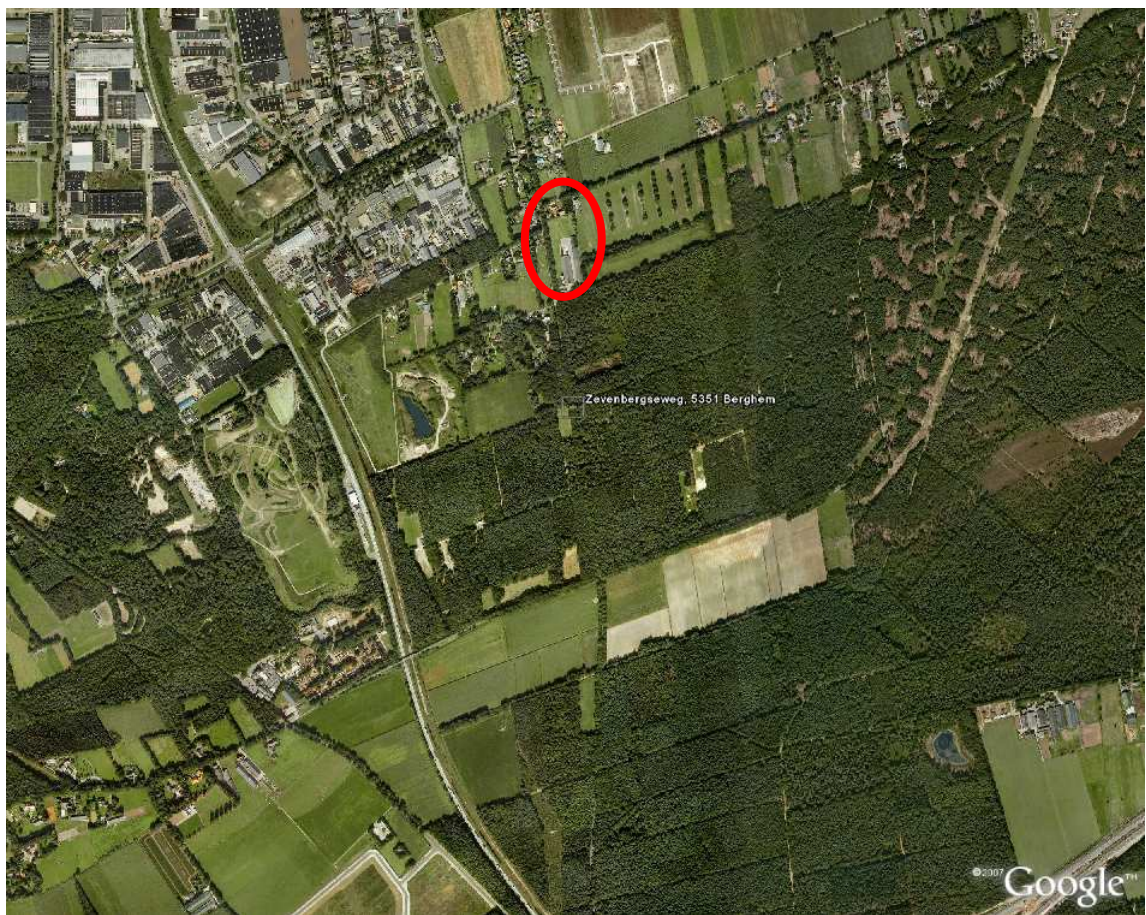
1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van de kern Berghem, aan de hoek Zevenbergseweg - Koepelweg. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,4 ha.

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oss op 1 juli 2010 wordt het plangebied aangeduid als 'Agrarisch met waarden – landschap'.

De beoogde ontwikkeling sluit niet aan bij het vigerende planologische kader zoals is vastgesteld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010'. De gemeente is bereid medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging. Onderhavig bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling wel mogelijk.



Figuur 1 Het plangebied

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens is ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte¹ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Verstedelijking wordt geconcentreerd in de economische kerngebieden die in de provincie Noord-Brabant samen het Nationaal Stedelijk Netwerk 'Brabantstad' vormen. In deze kerngebieden wordt naar intensief ruimtegebruik gestreefd en krijgt de infrastructuur speciale aandacht. De gemeente Oss ligt binnen een nationaal stedelijk netwerk, regio Waalboss en dus ook binnen het Netwerk Brabantstad.

¹ Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

Ruimtelijke doorwerking in plangebied

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. De Nota Ruimte gaat niet in op kleinschalige ontwikkelingen en het plan betreft geen verstedelijkingsopgave zoals in de Nota bedoeld. Het initiatief betreft het bouwen van drie woningen in het buitengebied. De provincie en de gemeente hebben hier in het kader van de Nota Ruimte beleid voor opgesteld. Als blijkt dat het initiatief hier binnen past, dan voldoet de ontwikkeling tevens aan het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimte

Op 1 oktober 2010 nemen Provinciale Staten een beslissing over deze nieuwe structuurvisie. Na vaststelling van deze nieuwe Structuurvisie vormt dit document het provinciale beleidskader.

Op basis van de structuurkaart behorende bij de (ontwerp-)structuurvisie is het plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodemen watersysteem in het gebied. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Door middel van een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, als onderdeel van de toelichting op het plan, wordt hieraan voldaan.

Verordening Ruimte (fase 1 en 2)

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte fase 1. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

Met ingang van 24 juni 2010 moet bij het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ook rekening gehouden worden met het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2.

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'landelijke regio' zijn aangeduid. Uit de verantwoording dient te blijken dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder volgt een toelichting op het begrip ruimtelijke kwaliteit, zoals deze is opgenomen in de Verordening Ruimte, en de zorgplicht daaromtrent.

Uit de verantwoording dient daarnaast te blijken dat een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de te bouwen woning verzekerd is. Tevens dient uit de verantwoording te blijken dat er geen sprake is van een aanzet voor een groot-schalige stedelijke ontwikkeling.

In de verordening ruimte is het plangebied eveneens gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, als ook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken én te verbinden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen, het watersysteem. Door een landschappelijke inpassing is aangetoond dat het initiatief hieraan voldoet.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Gemeenten dienen bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling (dit zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is) buiten bestaand stedelijk gebied zorg te dragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en zij passen daarbij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe.

Ten behoeve van het behouden en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting van een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording waaruit blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwalitei-

teit en waarden van de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. Daarnaast dient in dit bestemmingsplan een verantwoording opgenomen te zijn waaruit blijkt dat een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water en spoor verzekerd is.

Doorwerking plangebied

De voorgestane ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de nieuwbouw van drie woningen aan de Zevenbergseweg/ Koepelweg in Berghem.

De bestaande ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving daarvan blijft met de voorgestane ontwikkeling behouden. Door de sloop van agrarische opstallen is zelfs sprake van een verbetering.

In het ontwerp wordt rekening gehouden met de omgeving. Het bouwplan zal op een zorgvuldige manier architectonisch ingepast worden.

De bouw van drie nieuwe woningen vormt geen grootschalige stedelijke ontwikkeling.

Beleidsregeling Verplaatsing Intensieve Veehouderij 2005

Met het oog op de revitalisering van het landelijke gebied van de Provincie Noord-Brabant hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant op 22 april 2005 zeven reconstructieplannen voor Oost- en Midden-Brabant en twee gebiedsplannen voor West-Brabant vastgesteld. Deze plannen zijn leidend voor het provinciale beleid voor de ontwikkeling en sanering van locaties voor de intensieve veehouderij.

In de reconstructieplannen (Oost- en Midden-Brabant) is een integrale zonering opgenomen voor de intensieve veehouderij, waardoor het gebied is onderverdeeld in drie typen gebieden, elk met een eigen regime voor de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen: landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. In landbouwontwikkelingsgebieden worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden, inclusief een beperkt aantal nieuwvestigingsmogelijkheden. In verwevingsgebieden worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden op duurzame locaties, zonder nieuwvestiging, en in extensiveringsgebieden is nauwelijks ontwikkeling mogelijk, afgezien van bestaande, in bestemmingsplannen verankerde rechten.

Het hoofddoel van de integrale zonering in de reconstructieplannen is om een afwaartse beweging van intensieve veehouderijen te stimuleren, vanuit de extensiveringsgebieden naar landbouwontwikkelingsgebieden of duurzame locaties in verwevingsgebieden.

Voorwaarden

Essentie is dat een bedrijf alle locaties in een extensiveringsgebied (binnen en buiten de provincie Noord-Brabant) rondom de functie natuur aanmeldt voor verplaatsing. Het is dus niet mogelijk met een deel van de locaties van een bedrijf in die extensiveringsgebieden deel te nemen. Dit om zo kosteneffectief mogelijk de doelen van de reconstructie- en gebiedsplannen te realiseren. Deelname is alleen mogelijk met locaties die in een extensiveringsgebied liggen.

Indien een bedrijf meer dan één locatie heeft en deze in extensiveringsgebieden in meer dan één provincie liggen, geldt als regel dat de provincie waar het grootste deel van de te verplaatsen productiecapaciteit (in NGE) eerste aanspreekpunt is. Deze provincie maakt dan met de andere provincie(s) afspraken over de uitvoering, waarbij het zo zal zijn dat de voorwaarden die in de desbetreffende provincie(s) gelden, van toepassing zijn op de locatie(s) in die provincie(s). Ook maken de provincies afspraken over wie de uitvoering verzorgt: dat kan één provincie zijn, maar het kan ook doelmatiger zijn dat de afzonderlijke provincies – gecoördineerd - de uitvoering verzorgen voor de locaties in hun eigen provincie.

De beleidsregeling heeft betrekking op het intensieve veehouderijgedeelte van bedrijven. Hierbij is ook de ligging van gronden van belang. Indien de gronden in de EHS (ecologische hoofdstructuur) of EVZ (ecologische verbindingszone) liggen, moeten deze onder natuurbeheer vallen of kunnen verkocht worden. Waar relevant kan het zo zijn dat door inzet van andere instrumenten of regelingen verplaatsing of beëindiging van het overige deel van het bedrijf wordt gefaciliteerd. Stapeling van verschillende regelingen op eenzelfde onderdeel van het bedrijf is niet mogelijk.

Een bedrijf dient voldoende omvang te hebben om gebruik te kunnen maken van deze beleidsregeling. Deze wordt als volgt bepaald:

1. Een gespecialiseerd intensieve veehouderijbedrijf dient ten minste 70 NGE groot te zijn. Indien de productiecapaciteit voor meer dan 75% uit varkenshouderij bestaat, volstaat 50 NGE. Deze omvang wordt bepaald over het totale bedrijf, dus ook over de eventuele locaties die buiten het extensiveringsgebied liggen;
2. Voor gemengde bedrijven geldt eveneens dat de totale bedrijfsomvang 70 NGE moet bedragen, de intensieve tak daarbinnen dient ten minste 40 NGE groot te zijn. Hier is er geen verschil tussen varkenshouderij en andere intensieve veehouderijtakken;
3. De intensieve veehouderij op de te verplaatsen locatie dient altijd tenminste 35 NGE groot te zijn (25 NGE bij meer dan 75% varkenshouderij). Voor de bepaling van de bedrijfsgrootte geldt alleen de legaal toegestane en daadwerkelijk aanwezige productiecapaciteit als grondslag.

Doorwerking plangebied

Het agrarische bedrijf ligt in een gebied dat volgens het reconstructieplan 'Maas en Meierij' is aangemerkt als 'extensiveringsgebied overig'. Het bedrijf ligt in de nabijheid van het natuurgebied 'Herperduin' en de kern Berghem. Hierdoor zijn ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie door belemmeringen van milieuhygiënische aard zeer beperkt. De verplaatsing van het agrarische bedrijf levert voordelen op voor het bedrijf zelf, maar heeft ook een algemeen belang in milieuhygiënische zin. Zo wordt een, op een kwetsbare locatie gelegen, bron van ammoniakemissie verplaatst en de amovering van de bedrijfsgebouwen levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.

Tevens voldoet onderhavig initiatief aan de voorwaarden zoals deze in de regeling 'verplaatsing intensieve veehouderij' beschreven staan (zie hierboven). Zo is onder andere door de initiatiefnemer 0,8 ha. uit de verbindingszone van de EHS verkocht aan de provincie Gelderland. De initiatiefnemer heeft inmiddels met de gemeente Oss op 4 november 2009 een overeenkomst gesloten waarin bovengenoemde regeling is vastgelegd.

Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Het Brabantse platteland is in ontwikkeling. Door economische omstandigheden stoppen veel agrariërs met hun bedrijf, maar er zijn er ook die op zoek gaan naar een nieuwe of nevenfuncties. Het zoeken naar inkomsten voor de agrarische sector is essentieel voor behoud en beheer van het Brabantse platteland. De nota Buitengebied in ontwikkeling schetst de ruimtelijke kaders voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook voor particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken.

Met het in juli 2004 vaststellen van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' hebben Gedeputeerde Staten de Brabantse gemeente de mogelijkheid gegeven een ruimer ontwikkelingskader toe te passen voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied. De mogelijkheden zijn gericht op hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties en (beperkt) toevoegen van nieuw bouwvolume. De provincie vindt het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom aantrekkelijk blijft. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Bij het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties is vooral gezocht naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Kortweg is het beleid van de provincie bedoeld om het buitengebied economisch en maatschappelijk vitaal te maken en houden, dat gepaard moet gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied.

Bij het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, dient de ruimtelijke visie en beleid van de provincie, zoals in het Streekplan 2002 uiteengezet, te voldoen aan de hand van vijf leidende principes:

1. de lagenbenadering;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De BiO-regeling biedt verruimde ontwikkelmogelijkheden gekoppeld aan kwaliteitsverbeteringen door bijvoorbeeld enerzijds sloop van overvloedige bebouwing en anderzijds groenontwikkeling en/of het toevoegen van bouwvolume. Het basisprincipe is dat de verruiming van mogelijkheden alleen aanvaardbaar is, doordat er ter plaatse (of elders) een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.

Vastgesteld wordt dat de voorgestelde beleidsverruiming geld waard is. Die financiële meerwaarde kan worden ingezet voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij verruimde ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied kan daarom een tegenprestatie worden gevraagd in de vorm van bijvoorbeeld landschapsverbetering op basis van een groenontwikkelingsplan en/of een landschapssaneringsplan dat stapsgewijs wordt uitgevoerd. Aan deze tegenprestatie moet een analyse, een concrete strategie en voorwaarden ten grondslag liggen. De uitvoering van de tegenprestatie moet worden zeker gesteld.

Doorwerking plangebied

In het plangebied staan in de huidige situatie agrarische opstallen. In de toekomstige situatie zullen deze opstallen verdwijnen. Hierdoor ontstaat er de mogelijkheid voor het ontwikkelen van woningen op deze locatie. Aan de hand van de BiO-regeling is dit in onderhavige situatie mogelijk. Hiervoor is een landschappelijk inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie buitengebied in beweging

Het buitengebied is volop in beweging. In rap tempo verdwijnen agrarische bedrijven en komen er andere activiteiten voor in de plaats. Een visie is nodig om de veranderingen in het buitengebied in de komende tien tot vijftien jaar op te vangen.

De gemeente Oss staat met de nieuwe visie voor een belangrijke opgave voor het buitengebied. Het gaat hierbij om:

- Het vinden van samenhang en het combineren van duurzame en concurrerende landbouw;
- Zorgen voor vitale natuur;
- Het scheppen van een vertrouwd herkenbaar landelijk gebied;
- Inzet voor duurzaam beheer en gebruik van water;
- Rekening houden met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd.

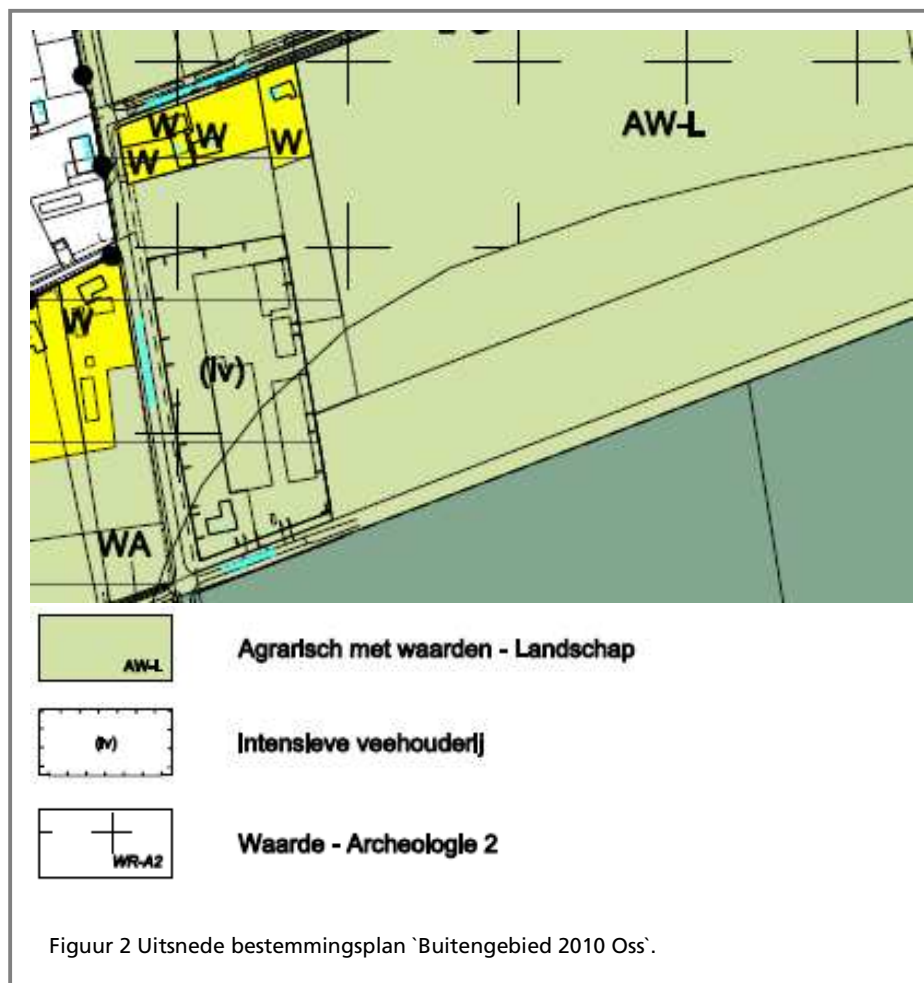
Bij nieuwe ontwikkelingen staat de kwaliteit van het landschap centraal in de visie. Het landschap bepaalt immers in sterke mate de kwaliteit van het buitengebied en wordt door iedereen ervaren. Een ontwikkeling maakt kans, indien een bijdrage/prestatie wordt geleverd aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Deze prestatie houdt in dat, met uitzondering van de kernkwaliteiten van het landschap, een nieuwe ontwikkeling tot een aanpassingen van het landschap mag leiden. Voorwaarde is dat daar een redelijke landschappelijke prestatie tegenover staat. Per saldo dient deze positief uit te vallen voor het behoud en het herstel van de kwaliteit van het landschap. Dit betekent dat de aantrekkelijkheid van het gebied wordt behouden, zonder dat het landschap onveranderd moet blijven.

De regels en aanwijzingen die hierbij horen staan aangegeven in de ontwerprichtlijnen. Met behulp van de ontwerprichtlijnen en aanwijzingen geeft de gemeente de initiatiefnemer `de opdracht mee` om zijn initiatief op een verantwoorde wijze in het landschap in te passen zodat per saldo een kwaliteitswinst wordt geboekt. De ontwerprichtlijnen geven tevens richting aan voor mogelijke bijdragen die van de initiatiefnemer worden gevraagd.

Het plangebied wordt in de ontwikkelingsvisie aangegeven als bebouwingsconcentratie (onderdeel van de hoofdzone stedelijke functies). Bij de bebouwingsconcentraties gaat het om stadsranden, buurtschappen, en bebouwingslinten. Voor enkele bebouwingsconcentratie, waaronder Zevenbergsestraat e.o. waar het plangebied deel vanuit maakt, zijn soms andere keuzes gemaakt, omdat deze gebieden zich niet laten vergelijken met het overige buitengebied.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010'

De Ontwikkelingsvisie buitengebied in beweging is vertaald in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2010 Oss'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010' is op 1 juli vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschap' en de functie-aanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast rust er op het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Figuur 2 illustreert dit.



Agrarisch met waarden - Landschap

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie;

- bed & breakfast als recreatieve nevenactiviteit in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie, in maximaal 2 slaapkamers en ten behoeve van maximaal 4 personen;
- ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke waarden;
- extensieve dagrecreatie;
- behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn gelegen op gronden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
- verkeer;
- nutsvoorzieningen;
- (voorzieningen ten behoeve van) waterkering en waterhuishouding;
- erf- en randbeplantingen;
- bezoekerstuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- kapelletje, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- de bescherming van het belang van grondwaterbescherming en drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' respectievelijk de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied'; met bijbehorende voorzieningen.

Binnen elk bouwvlak is niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.

In het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf':

- zijn mestopslag, sleufsilos en kuilvoerplaten uitsluitend binnen het bouwvlak mede begrepen;
- is intensieve veehouderij uitsluitend begrepen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- is de uitoefening van overige niet- grondgebonden agrarische bedrijven mede begrepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig niet- grondgebonden agrarisch bedrijf';
- is de uitoefening van het aan-huis-verbonden-beroep alsmede de verkoop aan huis van op het agrarisch bedrijf geproduceerde goederen mede begrepen, tot een maximum vloeroppervlakte van 25 m²;
- zijn paardenbakken uitsluitend mede begrepen indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de paardenbak heeft een maximale oppervlakte van 800 m²;
 2. de paardenbak is gesitueerd binnen het agrarische bouwvlak dan wel direct aansluitend daarop dan wel direct aansluitend op een bestemmingsvlak 'Wonen';
 3. de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van de as van de weg;
 4. het aantal paardenbakken bedraagt niet meer dan één per bijbehorend agrarisch bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak 'Wonen';
- zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het gebruik ten behoeve van de nevenactiviteit vindt plaats op of in directe aansluiting op het bouwvlak;
2. de vorm en omvang van de nevenactiviteit zijn beperkt tot de vormen en omvang van bedrijvigheid zoals die per adres zijn vermeld in de bijlage 'Aanwezige kleinschalige nevenactiviteiten';
3. er vindt geen buitenopslag voor niet-agrarische nevenactiviteiten plaats;
4. het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

In het doel 'ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke waarden' is in ieder geval de instandhouding begrepen van de landschapswaarden in de deelgebieden, zoals aangegeven op de bij deze regels horende kaart 'Landschappelijke zonering':

- komgebied: openheid, verspreide groenopstanden op bebouwde erven of langs wateringen en regelmatig, rationeel verkavelingspatroon, sloten en greppels;
- slagengebied op dekzand: regelmatig verkavelingspatroon, half-open karakter, plaatselijk kwel en smalle hooilanden met houtwallen in parallelle opstelling en greppels aan de rand van het bosheidegebied;
- kampenontginningen op dekzand: kleinschalig, half-open karakter, onregelmatig verkavelingspatroon, onverharde paden en grote variatie in landschapselementen, zoals houtwallen, bospercelen en singels;
- ontginningen op oeverwal en rivierduinen: besloten tot half-open karakter bij de kernen, opener karakter tussen de dorpen met vrij zicht naar de rivier en het komgebied, onregelmatige verkaveling, grote variatie in landschapselementen, zoals houtwallen, bos, singels en boomgaarden.

Het doel 'verkeer' is beperkt tot:

- de bestaande wegen en uitwegen, met inachtneming van het bestaande aantal rijstroken;
- verbreding van wegen ten behoeve van de aanleg van al dan niet vrijliggende fiets- en voetpaden, voorzover deze zijn gelegen binnen een zone van 30 m uit de as van de bestaande weg of uitweg.

In het doel 'nutsvoorziening' zijn uitsluitend bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten, mede begrepen.

Het aanstaande bestemmingsplan 'Buitengebied 2010 Oss', kent voor burgerwoningen een maximale inhoud van 600 m³. Er kan een mogelijkheid tot aan-huisgebonden beroepen met een maximale oppervlakte van 25 m² in het plan worden opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zullen bijgebouwen met een oppervlakte van 100 m² worden toegestaan. Onderkeldering valt buiten de inhoudsmaat van de woning en is hiermee toegestaan.



Figuur 3 Omgeving plangebied

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Bestaande situatie omgeving plangebied

Het plangebied en de omliggende agrarische percelen zijn verkaveld in een slagenpatroon met zeer smalle kavels. Deze loopt van oudsher vanaf de bebouwingslinten het omliggende landschap in. De verkaveling is in de loop van de tijd deels verdwenen door schaalvergroting. Door de ontwikkeling van de wijk Piekenhoef (ten noorden van het plangebied) is het slagenlandschap alleen nog ten zuiden van de Heistraat te herkennen. Deze zone heeft een halfopen karakter.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Berghem. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de nieuwbouwwijk Piekenhoef zuid-oost. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied is een bebost duingebied gelegen aangeduid als EHS natuur. Aan de westzijde ligt, tussen de Bosstraat en Dennenweg, een open groen gebied. Hier zijn een aantal (voormalige) agrarische bedrijven aanwezig.

3.2 Bestaande situatie plangebied

In de huidige situatie zijn er agrarische opstallen in het plangebied aanwezig. Het gaat hierbij om:

1. twee vleesvarkensstallen;
2. mestopslag;
3. sleufsilos.

Deze agrarische opstallen zijn aan de oostzijde van de huidige bedrijfswoning gesitueerd. De bedrijfswoning wordt van de Zevenbergseweg gescheiden door een boomrij.

4. PROGRAMMA VOOR HET PLANGEBIED

4.1 Volkhuisvesting

Het huidige kavel wordt gesplitst en er worden drie nieuwe woningen gebouwd van maximaal 750 m³. Eventuele onderkeldering van de woningen is toegestaan en valt buiten de maximale inhoudsmaat. De verdeling in frontbreedte en rooilijn van de nieuwe percelen vloeit voort uit de ligging van de bestaande woningen direct ten noorden hiervan en verder ten noorden aan de Zevenbergseweg. Alle woningen liggen met de gevel aan de straatzijde achter de huidige voorgevelrooilijn van de bestaande woningen.

Woningen kunnen beschikken over een (losstaand) bijgebouw voor opslag en installaties. Deze bijgebouwen hebben een kap.

De bestaande woning aan de zuidzijde van het perceel blijft behouden. De tuin wordt vergroot en de inrit aan de Koepelweg blijft liggen. Bij de bestaande woning kan zelfs nog een nieuw bijgebouw geplaatst worden.

4.2 Ruimtelijke kwaliteit

Omgeving

Volgens de Nota Landschapsbeleid ligt het plangebied op de dekzandrand. De gebieden op de dekzandrand kunnen een transformatie aan. Verandering in het landschap is hier mogelijk. Het plangebied ligt op de grens met de dekzandrug, die wordt gekenmerkt door een grote mate van beslotenheid en grootschaligheid.

Op de dekzandrug kan het kleinschalige en halfopen tot besloten karakter weer worden teruggebracht om zo in het gebied een afwisselend groen beeld te realiseren. Het versterken van de kleinschaligheid kan door de aanplant van opgaand groen. Met betrekking tot het verkavelingspatroon in deze overgangszone moet er naar gestreefd worden om nabij de kernen onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken en in het overige gebied de regelmatige slangenverkaveling met zeer smalle percelen loodrecht op de dekzandrug te behouden en versterken. Deze structuren kunnen benadrukt worden door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels. Door nieuwe aanplant en herstel van houtwallen zullen ook de natuurwaarden in dit gebied verhoogd worden.

Plangebied

De percelen in het plangebied hebben een traditionele indeling; een voor- en een achtererf met bijpassend gebruik en beplantingssoorten.

De waardevolle en karakteristieke beplanting rond het bestaande woonkavel wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. De houtsingel aan de oostzijde zal worden behouden en aangevuld tot een aaneengesloten singel lopende van de Heiweg en Koepelweg. De aan de westzijde van het perceel, parallel aan de Zevenbergseweg, gelegen houtsingel zal ook behouden blijven. Tussen de percelen zullen houtsingels worden aangelegd.

De aanwezige (en te versterken) landschapelementen (laanbeplanting, bos en houtsingels) zijn van dien aard dat de woningen afdoende in het landschap ingepast zijn, erfafscheiding tussen percelen is derhalve niet nodig.

Beeldkwaliteit

De woningen hebben een traditionele en eigentijdse vormgeving. Dit komt tot uiting in de vorm en materialisering van de woningen; traditionele materialen (baksteen, hout, pannen of riet) en ingetogen kleurgebruik (roodbruin, aardetinten in de gevel, antraciet dak). Detaillering van de woningen is ingetogen en zorgvuldig toegepast. Mogelijk zijn bijzondere verwerkingen van baksteen in de vorm van een plint of rollagen of een verbijzondering in de gevel door grote glasvlakken (met geleding). De erfverharding bestaat uit grind of gebakken klinkers.

4.3 Verkeer

De nieuwe woningen worden ontsloten door maximaal twee nieuwe ontsluitingen op de Zevenbergseweg. De Zevenbergseweg is een doorgaande weg welke in noord-zuidrichting van en naar de kern Berghem loopt. Wegen nabij het plangebied, zoals de Koepelweg, Dennenweg, Heistraat en Bosstraat sluiten op deze Zevenbergseweg aan. Door de aanwezigheid van voldoende ontsluitingswegen in de omgeving van het plangebied wordt geconcludeerd dat een ontsluiting van de drie nieuwe te bouwen woningen meer dan voldoende is.

Parkeren voor zowel bewoners als bezoekers vindt plaats op eigen terrein. Parkeergelegenheid is mogelijk op het erf, in de bijgebouwen en/of geïntegreerd in de woningen.

5. WAARDEN, RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

5.1 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek² weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

Conclusie

Onverdacht terreindeel

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden is gebleken dat de bovengrond plaatselijk zwak puinhoudend is. Analytisch is in de bovengrond een verhoogd gehalte aan koper aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. In het grondwater uit Peilbuis Pb1 is een tussenwaarde-overschrijding voor koper en een streefwaarde overschrijding voor zink aangetoond. Na herbemonstering van Peilbuis Pb1 is wederom een tussenwaarde-overschrijding voor koper aangetoond. Na overleg met bureau Bodem van de provincie Noord-Brabant is besloten geen vervolgonderzoek te verrichten naar de aard en omvang van de koperverontreiniging in het grondwater omdat verwacht wordt dat sprake is van een verhoogde achtergrondwaarde. De hypothese 'onverdachte locatie' wordt vanwege de aangetoonde overschrijdingen in de grond en het grondwater verworpen. Het instellen van vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Stallen met mestputten

Tijdens de veldwerkzaamheden is gebleken dat de bovengrond plaatselijk sterk puinhoudend is. Analytisch zijn in de grond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde voor de parameters koper en molybdeen aangetoond. De hypothese 'onverdachte locatie' wordt vanwege de aangetoonde overschrijdingen in het grondwater verworpen. Het instellen van vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Bovengrondse dieseltank

Zintuiglijk zijn in de bodem en grondwater geen oliecomponenten waargenomen. Analytisch zijn in de bodem en grondwater geen overschrijding van de streefwaarde en of achtergrondwaarde aangetoond. De hypothese 'verdachte locatie' wordt verworpen.

² Inspectie van de bodem middels verkennend bodemonderzoek op een perceel gelegen aan Koepelweg 1 te Berghem, Provincie Noord-Brabant, Rapport 2009-0314 B-O, 18 januari 2010

Spuitsplaats/ ontsmettingsplaats

Tijdens de veldwerkzaamheden is gebleken dat de bovengrond plaatselijk sterk puinhoudend is. Analytisch is in de bovengrond een verhoogde gehalte aan zink aangetoond. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de onderzochte parameters aangetoond. In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde voor de parameter barium aangetoond. De hypothese 'verdachte locatie' wordt vanwege de aangetoonde overschrijdingen in de bodem en het grondwater bevestigd. Het instellen van vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Asbest in grond

Bij de visuele inspectie van de onderzoekslocatie is gebleken dat op de stallen asbestverdachte golfplaten aanwezig zijn, en dat er een stapel asbest verdachte platen op de klinkerverharding aanwezig is. Op het overige terreindeel zijn op de bodem geen materialen aangetroffen waarvan het vermoeden bestaat dat deze asbesthoudend zijn. In de bodem is asbestverdachte plaatmateriaal aangetroffen. In de verzamelmonsters MMA en MMB van de grond (rondom stallen) zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde aan asbest aangetoond. Een vervolgonderzoek en het treffen van maatregelen zijn niet noodzakelijk.

De bodemkwaliteit op de het perceel Koepelweg 1 staat de realisatie van een woonbestemming ten behoeve van drie woningbouwkavels op die locatie niet in de weg.

5.2 Archeologie

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het dekzandlandschap waarbinnen het plangebied ligt een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Gezien de relatief lage ligging van het plangebied is deze verwachting hier echter hooguit middelhoog. Voor resten uit de late middeleeuwen tot de nieuwe tijd geldt gezien de ligging in gebied dat pas aan het einde van de negentiende eeuw is ontgonnen, een lage archeologische verwachting. Om de mate van intactheid van de bodem vast te stellen zijn in eerste instantie binnen het plangebied 17 verkennende boringen gezet. Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied overal verstoord is tot (diep) in de C-horizont. Bij de inrichting tot agrarisch bedrijf blijkt de bodem in extreme mate te zijn vergraven. Tevens zijn hierbij pakketten baksteenpuin opgebracht. Nergens zijn nog resten van de oorspronkelijke bodemopbouw aangetroffen. Restanten gerelateerd aan de laat-middeleeuwse landweer zijn eveneens niet aangetroffen. De extreme mate van bodemverstoring maakt het zeer onwaarschijnlijk dat binnen het plangebied archeologische resten bewaard kunnen zijn gebleven. Om deze reden is geen karterend booronderzoek uitgevoerd.

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen Waardestelling en Beleidsadvies, in dit rapport niet nader uitgewerkt. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Oss, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Ten noordwesten van het plangebied is een bedrijventerrein aanwezig. Het meest dichtbij gelegen bedrijf bevindt zich op circa 200 meter van de grens van het plangebied. Tussen het bedrijventerrein en het plangebied zijn reeds woningen aanwezig. In het volgende overzicht zijn de in de nabije omgeving aanwezig zijnde bedrijven opgenomen.

Soort bedrijf	SBI-code 2008	Benodigde afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Buts Meulenpas BV, Alanenweg 1	291	200	460
Aquaworks BV, Alanenweg 5	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	10	400
Vos Schoonmaakbedrijf BV, Alanenweg 6	812	50	390
Handelsonderneming Bastiaansen, Alanenweg 8a	461	10	350
Tegelbedrijf van der Stappen BV, Alanenweg 9	4673	50	340

³ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Autobedrijf Fred Schamp, Alanenweg 10	451, 452, 454	30	320
Total Graphics Oss BV, Alanenweg 15	18129	30	270
M. van den Hazekamp Int. Transport, Alanenweg 16	494	100	230
Van der Riet Electronisch buro, Alanenweg 18	461	10	250
Autobedrijf van Leeuwen Oss, Alanenweg 19f	451, 452, 454	30	220
Dico Carwash Systems, Alanenweg 19	45205	30	210

Uit bovenstaand overzicht wordt duidelijk dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geur

Per 1 januari 2007 is de Wet 'geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet.

Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit ontplooid wordt dient getoetst te worden of:

1. het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven;
2. niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt.

1. woon- en leefklimaat

Om agrarische bedrijven heen ligt een geurhindercontour. Deze is mede ingevoerd om het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen.

2. niemand onevenredig in zijn belangen schaden

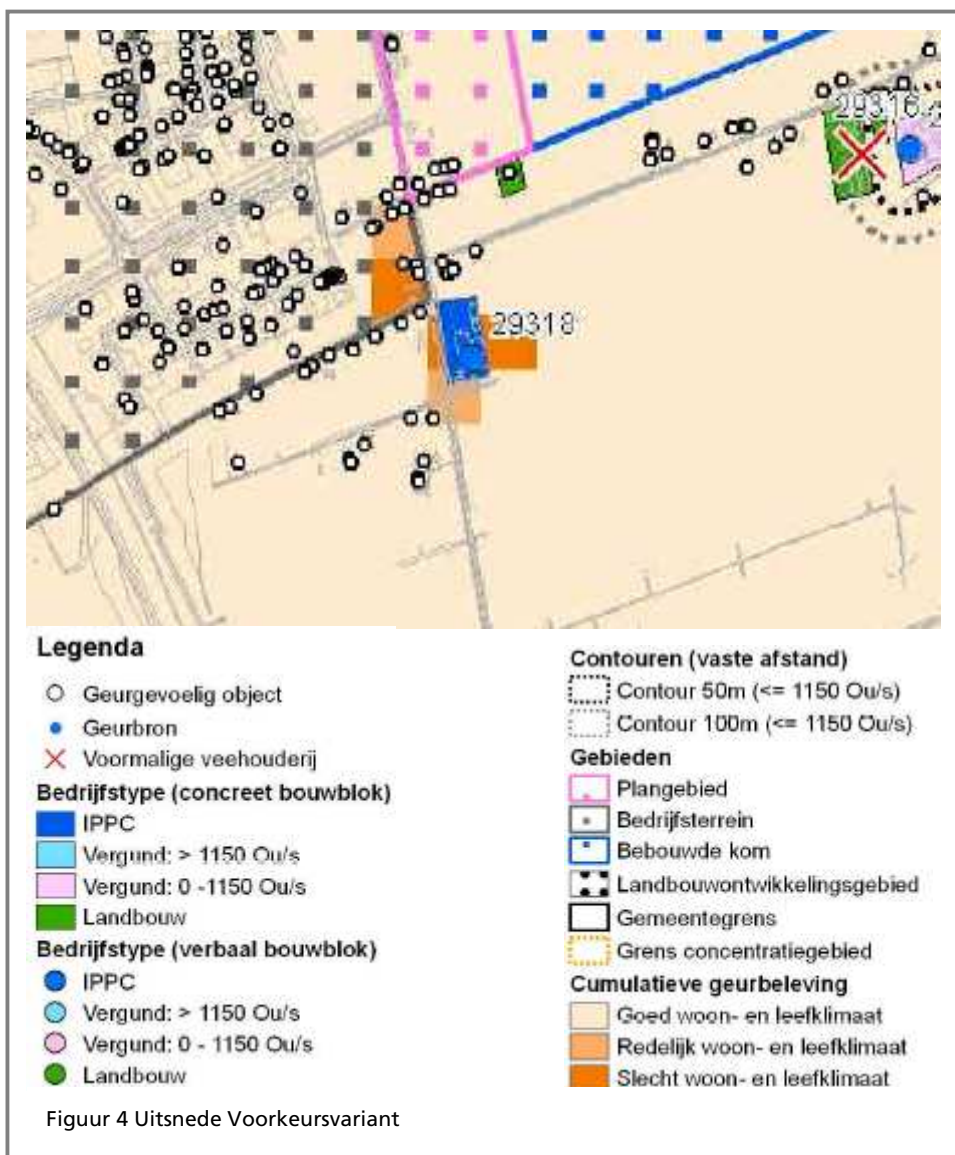
Een reeds bestaande activiteit mag geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok.

In 2009 heeft de gemeente Oss een geurverordening opgesteld. Hierin zijn de volgende doelstellingen van belang:

1. verbeteren/voorkomen van de mogelijk slechte geursituaties die kunnen ontstaan in de autonome ontwikkeling;
2. hierbij de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen niet meer dan nodig beperken;
3. aansluiten bij de uitgangspunten en integrale zonering uit het Reconstructieplan Maas & Meierij;
4. het zoveel mogelijk veilig stellen van concrete uitbreidingsplannen voor woonlocaties;

5. het zoveel mogelijk veilig stellen van concrete inbreidingsplannen voor woonlocaties.

Om aan te sluiten bij deze doelstellingen is door de gemeente Oss een Voorkeursvariant opgesteld waarbij de belangen van burgers en boeren optimaal behartigd worden. Figuur 4 is een uitsnede van de Voorkeursvariant.



Uit bovenstaande uitsnede wordt duidelijk dat het plangebied wordt aangeduid als een redelijk tot slecht woon- en leefklimaat. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van het agrarische bedrijf in het plangebied. Wanneer dit toekomstig verplaatst wordt, zal het woon- en leefklimaat in en om het plangebied aanzienlijk verbeteren.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen op het gebied van bedrijven en milieuzonering. Het verplaatsen van de varkenshouderij zal zelfs een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omgeving tot gevolg hebben. Dit komt doordat de huidige geurcontour horende bij de varkenshouderij zal verdwijnen.

5.4 Waterparagraaf

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Provincie Noord-Brabant heeft de watertoets opgenomen in haar Interim structuurvisie en de Paraplunota.

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Waterparagraaf digitale watertoets⁴

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater- en afvalwaterverwerking van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;

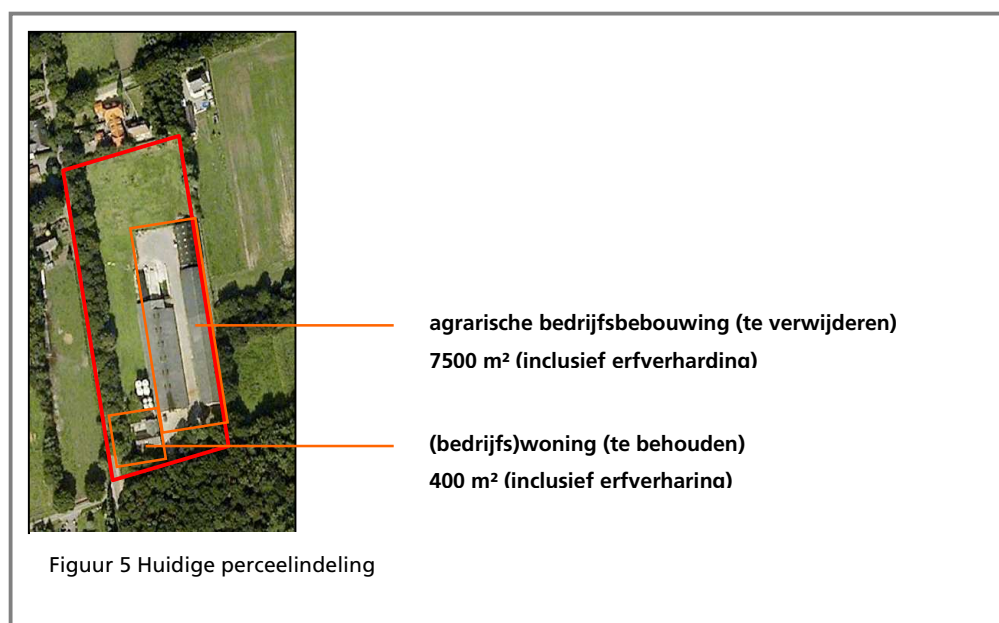
⁴ De watertoets is door BRO digitaal uitgevoerd via www.dewatertoets.nl op 23 april 2010

- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

Beschrijving van het watersysteem

Ligging en gebruik

Het plangebied heeft een omvang van 1,5 hectare (15.000 m²). Het plangebied is deels groen ingericht (grasveld en bossages) en deels verhard als gevolg van de aanwezigheid van een woning, agrarische opstallen en terreinverhardingen. In onderstaande figuur is de indeling globaal aangeduid.



Bodem en grondwater

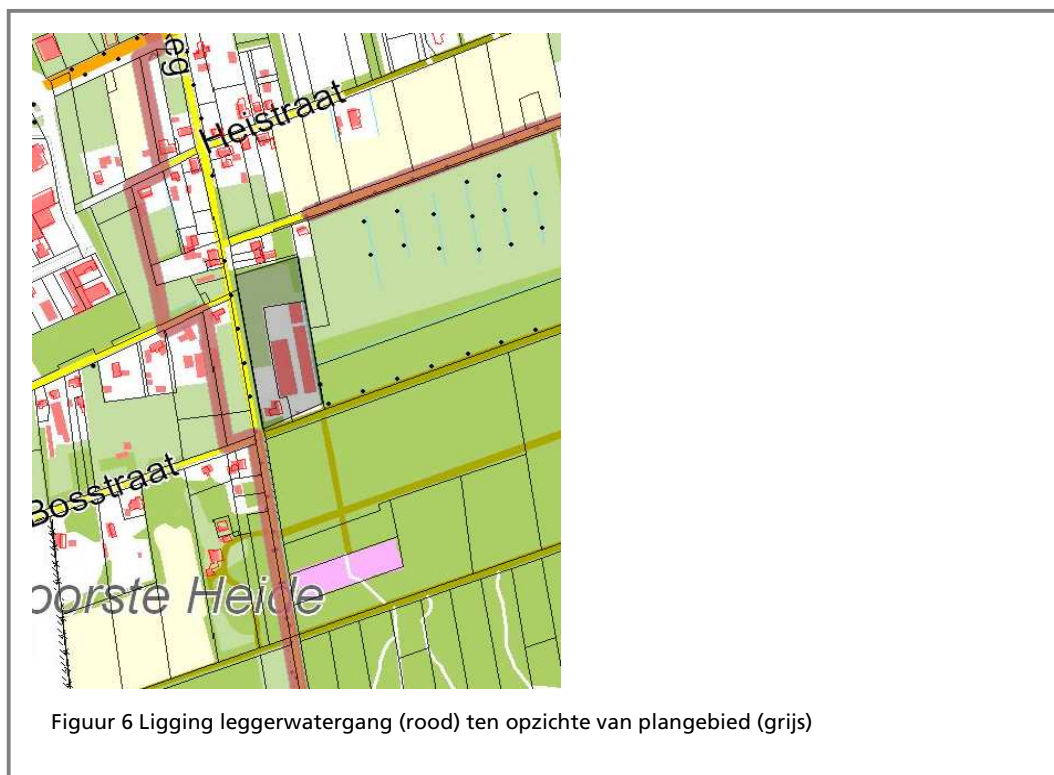
Het plangebied ligt op een dekzandrug, die bestaat uit laarpodzolgronden met leemarm of zwak lemig fijn zand. Deze gronden zijn kenmerkend voor oudere ontginningen. Ten zuiden van het plangebied ligt een bos op duinvaaggronden met leemarm of zwak lemig fijn zand.

De grondwaterstand in het plangebied is vrij diep gelegen. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt op circa 100 – 140 cm-mv. De gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt op meer dan 180 cm-mv. Het plangebied ligt duidelijk in een overgangsgedebied van lage grondwaterstanden ten zuiden van de Koepelweg naar hogere grondwatertanden ten noorden van het plangebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuidwesten/ westen van het plangebied is wel een leggerwatergang aanwezig. De ligging van deze legger-

watergang is aangegeven in de navolgende figuur. Er vinden geen ontwikkeling binnen een zone van 5 meter van deze leggerwatergang.



Water in relatie tot de ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie; [de wijze waarop de oorspronkelijke situatie is vastgelegd in een bestemmingsplan vormt hierbij een belangrijke toetsingsbasis]
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;

- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Grootte plangebied	15.000 m ²	15.000 m ²
Onverhard oppervlak	7.100 m ²	13.400 m ²
Verhard oppervlak	7.900 m ²	1.600 m ² *

* hierbij is uitgegaan van 3 nieuwe woningen met een oppervlak van 200 m² en daarbij erfverhardingen met een omvang van eveneens 200 m². Verhardingen van de te behouden woningen bedragen 400 m²

Bij de ontwikkeling is dus duidelijk sprake van een afname van verharde oppervlakken. Met het oog op de waterhuishouding is dit een gunstige ontwikkeling. Als gevolg van een afname van verharde oppervlakken kan meer hemelwater op een natuurlijke manier infiltreren in de (onverharde) ondergrond.

Als gevolg van deze afname is compenserende waterberging niet aan de orde. Vanzelfsprekend is een deugdelijke afvoer van hemelwater van daken en erfverhardingen een aandachtspunt bij de ontwikkeling. De afvoer van hemelwater via de riolering is in elk geval uitgesloten.

Afvoer hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater dienen de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer te worden doorlopen; In eerste instantie is hergebruik van afvloeiend hemelwater aan te bevelen, bij voorbeeld het gebruik van regentonnen. Daarnaast biedt de planlocatie alle randvoorwaarden voor het infiltreren van afvloeiend hemelwater in de ondergrond. De percelen zijn voor het overgrote deel groen ingericht. Hierdoor is voldoende ruimte om hemelwater van daken en erfverhardingen te laten infiltreren in de ondergrond. Om de infiltratie van hemelwater te bespoedigen wordt aanbevolen de hemelwaterafvoeren aan te sluiten op grindkoffers. Gezien de open en groene opzet van het plan wordt ervan uitgegaan dat hemelwater van erfverhardingen, zonder tussenkomst van voorzieningen, kan infiltreren in de ondergrond. Buffering en afvoer naar oppervlaktewater is praktisch gezien niet uitvoerbaar.

Aangezien hemelwater niet via de riolering wordt afgevoerd en in het milieu (ondergrond) wordt gebracht is de kwaliteit van het afgevoerd hemelwater een aandachtspunt. Om vervuiling van grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te worden vermeden.

Afvoer vuilwater

Het vuilwater (huishoudelijk afvalwater) wordt aangesloten op de bestaande riolerings van de gemeente Oss. Voor zover bekend zijn er hierbij geen capaciteitsproblemen te verwachten.

Ontwateringsdiepte

Het plangebied kent een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand die is gelegen op circa 100 – 140 cm-mv. De ontwateringsdiepte (afstand grondwaterspiegel en maai-veld) is daarmee voldoende groot om bebouwing te realiseren. Ophogen van het terrein is niet aan de orde.

Conclusie

Deze ontwikkeling kan, gezien vanuit een duurzaam waterbeheer onbelemmerd doorgang vinden, aangezien het voorziet in een sterke afname van het verharde oppervlak. Hemelwater wordt niet afgevoerd via de riolering, maar ter plaatse in de bodem gebracht. Er worden met deze ontwikkeling geen bestaande water(schaps)belangen geschaad.

5.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd⁵. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

Conclusie

In het kader van de nieuwbouw van drie woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een woonbestemming aan de Zevenbergseweg-Koepelweg te Berghem is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege wegverkeerslawaaï van de Zevenbergseweg, de Heistraat en de Koepelweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De Wet geluidhinder legt derhalve geen restricties aan op het onderhavige plan.

⁵ Akoestisch onderzoek Zevenbergseweg, Koepelweg te Berghem, K+ Adviesgroep bv, juni 2010

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woning). Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Aan de hand van de risicokaart en de kaart Verordening ruimte fase 1 van de provincie Noord-Brabant kan onderzocht worden of er sprake is van belemmeringen.

Bevi-inrichtingen

Er bevinden zich geen risicobedrijven in de nabije omgeving van het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De A50 ligt op circa 2.000 meter afstand van het plangebied. Hieruit wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten het invloedsgebied van de A50 ligt.

Buisleidingen

Het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding, waardoor één van de drie geprojecteerde woningen binnen dit invloedsgebied ligt. Dit betekent dat verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Het huidige groepsrisico binnen de invloedsgebieden van, bedrijven, vervoersassen en aardgastransportleidingen wordt in hoofdzaak bepaald door de aanwezigheid van personen binnen de bebouwde kommen van Oss en de overige kernen. Aangezien dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op bestemmingen of activiteiten binnen de bebouwde kommen, draagt het berekenen van het groepsrisico niet bij aan het inzicht in het groepsrisico.

Het groepsrisico binnen het plangebied is zeer laag, omdat de personendichtheid in deze omgeving ook zeer laag is. Het groepsrisico is om deze redenen niet berekend.

Rekening moet worden gehouden met een beperkte toename van personen in dit gebied. Aangezien het object aan de rand van het invloedsgebied van de aardgastransportleiding ligt, is de invloed op het groepsrisico te verwaarlozen.

Spoorwegen

Het invloedsgebied vanwege transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is in onderhavig geval niet van toepassing. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1.200 meter van de spoorlijn `s Hertogenbosch-Nijmegen.

Conclusie

Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van externe veiligheid.

5.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Tevens is met oog op de landschappelijke inpassing advies gegeven op welke wijze natuurwaarden in het plangebied behouden of versterkt kunnen worden. In het onderstaande wordt hiervan verslag gedaan.

Methode

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 22 maart 2010 een kort veldbezoek gebracht aan het gebied. Hierbij is de te slopen bebouwing van de buitenzijde geïnspecteerd. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals provinciale verspreidingsatlassen. Natuurloket is geraadpleegd: er zijn echter geen gegevens aangekocht omdat er volgens Natuurloket geen geschikte gegevens voorhanden zijn.

Ecologische beschrijving

Het plangebied ligt in een strook agrarisch gebied die ingeklemd ligt tussen de grootschalige nieuwbouwwijk Piekenhoef en het bosgebied Voorste Heide. Dit bosgebied bestaat uit een gemengde aanplant van Grove den en Amerikaanse eik, met daartussen Ruwe berk.

Het plangebied zelf is voor een groot deel bebouwd of verhard. Op het onbebouwde deel van het plangebied loopt een houtsingel parallel aan de Zevenbergseweg. Deze bestaat voornamelijk uit zomereiken. Ook aan de zuid- en oostzijde van het plangebied staan enkele zomereiken. Verder bestaat de begroeiing uit een gras- en ruigtevegetatie.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. In een straal van 5 kilometer rondom het plangebied liggen geen wettelijk beschermde natuurgebieden. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Het plangebied ligt buiten door de Provincie Noord-Brabant aangewezen natuurgebieden van de Groene Hoofdstructuur (GHS). De ontwikkeling zal leiden tot een afname van verstoring van de nabijgelegen gebieden van de GHS. Ook met planologische gebiedsbescherming hoeft daarom geen rekening gehouden te worden.

Beschermde soorten

Flora en vegetatie

Op basis van de in het plangebied aangetroffen biotopen zijn ter plaatse geen bijzondere plantensoorten te verwachten. Wel is er een redelijke kans op het voorkomen van de vrij algemene Brede wespenorchis in de houtsingel. Deze soort is wettelijk beschermd volgens het lichtste beschermingsniveau (beschermingsniveau 1). Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bovendien zal de houtsingel geheel behouden worden. Het grasveld wordt intensief beheerd en is begroeid met slechts enkele zeer algemene kruidachtige soorten. In een dergelijke vegetatie is het voorkomen van beschermde plantensoorten is met zekerheid uit te sluiten.

Diersoorten

De houtsingel in het plangebied zal gebruikt worden door enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 voorkomen, zoals Haas, Konijn, Veldmuis, Bosmuis, Egel, Mol en Huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het bos ten zuiden van het plangebied komen ook de strenger beschermde grondgebonden zoogdieren Eekhoorn en Das voor. De ecologische betekenis van het plangebied voor deze soorten is in de huidige situatie marginaal. Negatieve effecten op deze soorten zijn uit te sluiten.

Tijdens het veldbezoek is gelet op potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen in de aanwezige bebouwing. Alle inheemse vleermuissoorten zijn streng beschermd. In de varkensstallen zijn ventilatiegaten aanwezig in het metselwerk waardoor in principe vleermuizen naar binnen kunnen vliegen. De stallen zijn echter nog volledig in gebruik. Hierdoor is de kans dat vleermuizen vaste rust- of verblijfplaatsen in de stal hebben, verwaarloosbaar klein. De stallen hebben geen andere van buiten toegankelijke nauwe ruimten die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen, zoals spouwen of gevelbetimmeringen.

De beplantingsstructuur in het plangebied is erg geschikt als foerageergebied of vaste vliegroute voor vleermuizen. In de landschappelijke inpassing blijven de bestaande beplantingsstructuren behouden en worden nieuwe structuren bijgeplant. Hierdoor zal de waarde van het gebied voor vleermuizen behouden blijven of vergroot worden.

In de randbeplanting zullen diverse vogelsoorten tot broeden kunnen komen. Doordat deze gehandhaafd blijven is verstoring van vogels uit te sluiten. De te slopen varkensstallen zijn niet geschikt voor gebouwbewonende vogels zoals uilen, zwaluwen of mussen.

De onverharde delen van het plangebied kunnen deel uitmaken van het landbiotoop van algemene amfibiesoorten zoals Bruine kikker en Gewone pad. Voor dergelijke soorten geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Volgens inventarisatiegegevens van Ravon (Hunink, 2006) komen verderop in het natuurgebied Herperduin de soorten Rugstreeppad en Poelkikker voor. In de directe omgeving van het plangebied komen echter geen strenger beschermde amfibiesoorten voor. Wel komt in het hele bosgebied Levendbarende hagedis voor. Deze zal mogelijk ook in de houtwal in het plangebied kunnen voorkomen. Doordat deze behouden blijft, zal schade aan de soort uit te sluiten zijn.

In het plangebied en de omgeving zijn geen permanente oppervlaktewateren aanwezig, zodat het voorkomen van vissen uitgesloten is. Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten in het plangebied is tenslotte uit te sluiten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving.

Conclusies en advies

Als gevolg van de geplande ontwikkeling zullen geen overtredingen van de natuurwetgeving plaatsvinden. Adviezen om de natuurwaarde van het plangebied te vergroten, zijn opgenomen in de landschappelijke inpassing.

6. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN

6.1 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft een agrarisch bedrijf en een woning met bijbehorende tuin en groot perceel. Het ligt in de kernrandzone aan de zuidoostkant van de gemeente Oss, op de kruising van de Zevenbergseweg en de Koepelweg. Het intensieve agrarische bedrijf wordt gesaneerd. Deze sanering wordt voor de helft gefinancierd door een subsidie in het kader van de regeling 'Verplaatsing Intensieve Veehouderij' (VIV) en voor de andere helft door de realisatie van drie woningbouwkavels. Onderhavige ontwikkeling is onder andere mogelijk doordat gebruik wordt gemaakt van de 'Buitengebied in Ontwikkeling' regeling en de 'VIV-regeling'. Over de 'VIV-regeling' is een overeenkomst met de provincie Noord-Brabant gesloten. Met de gemeente Oss is een overeenkomst voor de ontwikkeling van drie woningbouwkavels gesloten.

Onderhavige ontwikkeling sluit daarnaast aan op de 'BiO-regeling'.

De ontwikkeling wordt namelijk gekoppeld aan kwaliteitsverbetering door de sloop van agrarische bebouwing en groenontwikkeling. Het plan betreft de bouw van drie woningen welke gerealiseerd worden op basis van de 'BiO-regeling'. Het plangebied wordt gesplitst en de nieuwe woningen hebben een maximale inhoud van 750 m³. De verdeling in frontbreedte en de rooilijn van de nieuwe percelen is afgeleid van de bestaande woningen direct ten noorden van het plangebied en verder ten noorden aan de Zevenbergseweg. Alle woningen liggen met de gevel aan de straatzijde achter de huidige voorgevelrooilijn van de bestaande woningen. De woningen worden ontsloten door maximaal twee nieuwe ontsluitingen op de Zevenbergseweg. De tuin van de bestaande woning aan de zuidzijde van het perceel wordt vergoot en de inrit aan de Koepelweg blijft ongewijzigd.

6.2 Verantwoording Bio-kavels

Het bedrijf wordt verplaatst onder de voorwaarden van de provinciale VIV-regeling. Omdat het bedrijf gelegen is in een binnen de integrale zonering als extensivering-overig aangeduid gebied en binnen 250 meter van een voor verzuring gevoelig gebied, komt het bedrijf in aanmerking voor de verplaatsingsregeling maar betaalt de provincie slechts de helft van de VIV-vergoeding. De familie Jaspers ontwikkelt 3 bouwkavels van elk circa 1.200 m² op basis van de nota Buitengebied in Ontwikkeling voor de financiering van de verplaatsing.

VIV-bijdrage

De VIV-bijdrage is bepaald op een bedrag van € 1.021.506,- en als volgt opgebouwd:

Gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 760.000,--
Sloopkosten (3.689 m ² x € 25,-)	€ 92.225,--
Sloopkosten inplaatsingslocatie (1.720 m ² x 25 €)	€ 43.000,--
Verplaatsingssubsidie	€ 76.000,--
Grondprijs 1.43.66 ha	€ 50.281,--
Totaal VIV-waarde	€ 1.021.506,--

De eigen bijdrage van de familie Jaspers aan de VIV-vergoeding bedraagt 50% van € 1.021.506,- ofwel € 510.753,-. De eigen bijdrage aan de verplaatsingsvergoeding van het bedrijf wordt aangemerkt als een investering in ruimtelijke kwaliteit.

Buitengebied in ontwikkeling

Volgens de nota Verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte dient de investering in ruimtelijke kwaliteit in verhouding te staan tot de netto-opbrengst van de kavelontwikkeling en minimaal € 140,- per vierkante meter bouwkwavel te bedragen. De vereiste investering in ruimtelijke kwaliteit bedraagt daarom minimaal 3.600 m² x € 140,- = € 504.000,-.

De beëindiging en sloop van het bedrijf wordt aangemerkt als een investering in ruimtelijke kwaliteit . Door zelf de helft van de VIV-vergoeding voor haar rekening te nemen, bedraagt de eigen investering in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de familie Jaspers € 510.753,-. De investering in ruimtelijke kwaliteit door de initiatiefnemer bedraagt meer dan € 140,- per m² bouwkwavel.

Conclusie

Initiatief voor drie bouwkwavels op basis van de nota Buitengebied in Ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden.

7. HANDHAVING

7.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd.

Uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en navolging van regels.

In de “Probleemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteiten hiervan worden grotendeels in bestemmingsplan vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico van niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingsbeleid- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd, dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

7.3 Handhaafbaarheid

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. Zij voorzien in een verbod tot gebruik in strijd met de bestemming.

Zaken die niet in overeenstemming zijn met het nieuwe bestemmingsplan vallen in het algemeen onder het overgangsrecht. Dit overgangsrecht kan echter niet zo ver reiken dat zaken die in strijd zijn met het vóór dit bestemmingsplan geldende bestemmingsplan, mogen worden voortgezet of uitgebreid. Daarom zijn de situaties die strijdig zijn met het hiervóór geldende bestemmingsplan uitgezonderd van het overgangsrecht.

8. TOELICHTING OP DE REGELS

8.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Koepelweg 1 Berghem' van de gemeente Oss bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding (211x04158) zijn de bestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen-Vrijstaand' opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

Bouwplan past in bouwvlak

Het hoofdgebouw is voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan bouwvergunning worden verleend.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Bestemmings- of bouwvlakken kunnen worden gewijzigd of vergroot.

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Groen

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en speelvoorzieningen toegestaan.

Tuin

Binnen deze bestemming zijn ondermeer tuinen en erven toegestaan die horen bij de bestemming 'Wonen – Vrijstaand'.

Wonen-Vrijstaand

Binnen deze bestemming zijn onder andere vrijstaande woningen toegestaan met een beroep aan huis en parkeervoorzieningen.

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of ontheffing) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen

de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een bouwvergunning worden verleend.

- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 – Groen

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn groenvoorzieningen, bermen, beplantingen, speel- en verblijfsvoorzieningen, kunstobjecten, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

Bouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. Hiervoor geldt dat de inhoud niet meer bedragen dan 15 m³ en de hoogte niet meer bedragen dan 3 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. De overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 4 meter.

Artikel 4 – Tuin

Gebruik

Op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, ondergeschikte bebouwing. Daarnaast zijn aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat ze vóór de voorgevel een lagere bouwhoogte geldt.

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Voor het bouwen van carports geldt dat ze uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van de woning en op hoeksituaties tenminste 5 meter achter de voorgevel. De bouwhoogte van carports mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 5 – Wonen - Vrijstaand

Gebruik

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in vrijstaande woningen. Tevens zijn aan-huis-verbonden-beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m² en parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen toegestaan.

Bouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat ze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 3 meter bedragen. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen is aangegeven op de verbeelding. Daarnaast geldt het bouwperceel een bebouwingspercentage van maximaal 40%.

Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de afstand van tot één zijdelingse perceelgrens moet tenminste 2 meter bedragen. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3,5 meter respectievelijk 4,5 meter bedragen. Voor carports geldt dat ze tenminste 1 meter achter de voorgevel van de bijbehorende woning gebouwd mogen worden. De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 meter bedragen. Daarnaast zijn dakterrassen boven aan-, uit-, en bijgebouwen uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 6 – Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot maximale en minimale maatvoering en het bebouwingspercentage. Daarnaast is een bepaling opgenomen met betrekking tot de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening voor een aantal onderwerpen.

Artikel 8 – Regeling toepasselijkheid bouwverordening

Hierin staat geregeld dat de regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing blijven, behoudens ten aanzien van een aantal onderwerpen.

Artikel 9 – Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Artikel 10 – Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Artikel 11 – Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, wijzigingsbevoegdheid en aanlegvergunning. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 12 – Verwijzing naar wettelijke regelingen

Hierin is bepaald dat waarin dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 13 – Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 14 – Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wro omvat de verplichting voor het verhalen van kosten. Deze wet biedt gemeenten formele mogelijkheden voor kostenverhaal en bovenplanse kostenverevening.

Met dit plan wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. Dit wordt voor 50% gefinancierd volgens de provinciale `VIV-regeling`. Daarvoor is een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de provincie Noord-Brabant gesloten. De financiering van de overige 50% vindt plaats door de realisatie van drie woningbouwkavels op dit perceel. Hiervoor is een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oss gesloten. Hierin is ook het verhaal van eventuele planschade geregeld.

10. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

10.1 Inspraak

Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Het betreft hier een zogenaamd postzegelbestemmingsplan waarmee de bestemming van één perceel wordt gewijzigd, waarbij een agrarische bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming, waardoor de overlast sterk afneemt. De locatie bevindt zich in een rustige omgeving met een beperkt aantal omwonenden. Daarom is besloten om in dit geval de inspraakprocedure niet toe te passen

10.2 Overleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan Koepelweg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap Aa & Maas, alsmede aan de regionale brandweer en de Gasunie.

Waterschap Aa & Maas heeft op 2 december 2010 per brief gereageerd. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Het waterschap stemt positief in met betrokken ontwikkeling.

Gasunie heeft op 8 december per e-mail gereageerd en aangegeven geen opmerkingen over het plan te hebben.

De VROM-inspectie heeft op 6 januari 2011 per e-mail gereageerd. De inspectie heeft, gelet op de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De Provincie Noord-Brabant heeft op 12 januari 2011 per brief gereageerd. De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal beleid relevant zijn. Het voor-

ontwerpbestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Van de regionale brandweer is geen reactie ontvangen.

10.3 vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan is daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad

Het ontwerpbestemmingsplan Koepelweg 1, Berghem heeft in de periode van 13 januari 2011 tot en met 23 februari 2011 ter inzage gelegen. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar.

In het kader van deze zienswijzeprocedure zijn geen zienswijzereacties ontvangen.

