

Bestemmingsplan

Kom Teeffelen - 2011

toelichting

Vastgesteld



Bestemmingsplan Kom Teeffelen – 2011

vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Wettelijk kader.....	9
2.2	Rijksbeleid.....	10
2.3	Provinciaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid.....	15
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	24
3.1	Ontstaansgeschiedenis.....	24
3.2	Bodem.....	25
3.3	Water.....	26
3.4	Verkeer.....	27
3.5	Stedenbouwkundige structuur.....	27
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden en beperkingen.....	28
4.1	Waarden.....	28
4.2	Milieuaspecten	31
4.3	Defensie	35
4.4	M.e.r.-beoordeling	35
Hoofdstuk 5	Handhaving.....	36
5.1	Beleidskader	36
5.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma.....	36
5.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht.....	37
Hoofdstuk 6	Toelichting op het plan.....	38
6.1	Plantoelichting.....	38
6.2	Ontwikkelingen	38
Hoofdstuk 7	Toelichting op de regels.....	44
7.1	Algemeen	44
7.2	Regels.....	44
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid.....	46
8.1	Conserverend karakter.....	46
8.2	Nieuwe ontwikkelingen.....	46
8.3	Conclusie	46
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
9.1	Vooroverleg	47
9.2	Zienswijzenprocedure	47

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Kom Teeffelen - 2011

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening van de geldende bestemmingsplannen voor de kern Teeffelen.

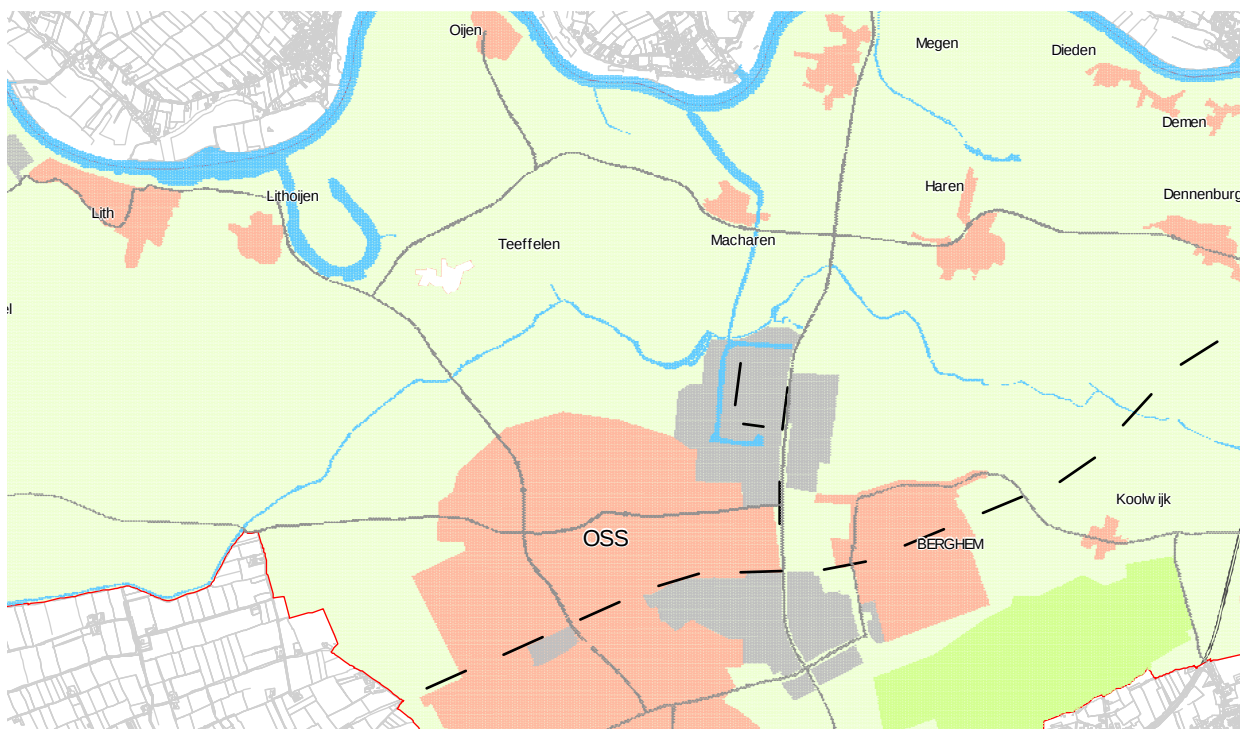
De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste éénmaal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Omvangrijke (woningbouw)ontwikkelingen worden via aparte bestemmingsplannen gerealiseerd. Dergelijke plannen hebben een eigen dynamiek. In dit plan wordt dan ook slechts een beperkt aantal (vooral particuliere) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor het overige heeft dit plan een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande, legale situatie en de bestaande regeling het uitgangspunt zijn geweest voor de gekozen bestemmingsregeling.

1.2 Begrenzing plangebied

Teeffelen ligt in het midden van de gemeente Oss, op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, zoals aangegeven op onderstaande afbeelding.



Bij het begrenzen van het plangebied is in eerste instantie uitgegaan van de plangrenzen van de geldende bestemmingsplannen. Vergelijking met de provinciale begrenzing van de 'kernen in het landelijk gebied' en met de bestaande ruimtelijke situatie heeft op plaatsen tot een aanpassing van deze plangrenzen geleid. Bij de begrenzing is gekeken naar een logische en functionele samenhang. De plangrenzen zijn daarom veelal gelijk gelegd aan herkenbare elementen als dijken, wegen en perceelsgrenzen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Kom Teeffelen – 2011 gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Bestemmingsplan "Kom Teeffelen"	10-04-1997
Bestemmingsplan "Aan- en bijgebouwenregeling"	04-04-2000
Bestemmingsplan "Bijwonen"	14-09-2006
Bestemmingsplan "Aan huis gebonden beroepen"	12-03-2002

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011' verliezen deze plannen, binnen het plangebied van dit plan, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 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 gemeenten 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 door de provincie van bestemmingsplannen is vervallen.
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen: er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk.
- 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.

2.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de Wet ruimtelijke Ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

De Grex-wet is noodzakelijk omdat de vroegere 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 nieuwe 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 slaagt met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet zij publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvoor de vaststellingsprocedure parallel loopt met die voor het 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 en een projectafwijkingbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in een 'bouwplan'. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011' is overwegend een conserverend plan. Het plan voorziet echter ook in een aantal nieuwe bouw mogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Dit gebeurt via zogenoemde anterieure overeenkomsten.

2.1.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Met deze wet worden acht waterbeheerwetten samengevoegd en vervangen. Het gaat daarbij om de volgende wetten:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan);
- Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan).

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor de regionale wateren bevatten de verordeningen en plannen de normen. De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren. Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke beleidsbijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het Rijk schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van 'het stellen van ruimtelijke beperkingen' naar 'het stimuleren van gewenste ontwikkelingen'. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De nadruk ligt op bouwen voor wonen, werken en voorzieningen, met ruimte voor groen en water.

2.2.2 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 (Waterbeheer 21^e eeuw) als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

De Waterwet schrijft voor dat de hoofdlijnen van het nationaal waterplan in ieder geval de volgende punten omvatten:

- a) een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b) een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c) een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid.

Daarnaast worden in het plan de volgende onderdelen opgenomen:

- a) de stroomgebiedbeheerplannen voor de stroomgebiedsdistricten Rijn, Maas, Schelde en Eems, voor zover die betrekking hebben of mede betrekking hebben op het Nederlandse grondgebied;
- b) b. het Noordzeebeleid;
- c) c. de functies van de rijkswateren

Over de grote rivieren, waaronder de Maas, zijn in het plan de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- Huidige afvoerverdeling handhaven;
- Bestaande buitendijkse ruimte behouden, beschermen en beheren;
- Ruimte voor de rivier om het riviersysteem op orde te brengen;
- Anticiperen op hogere rivierafvoeren en een hogere zeespiegel;
- Duurzaam behouden van bevaarbaarheid voor scheepvaart.

2.2.3 Waterbesluit

Het Waterbesluit vormt samen met de Waterregeling een uitwerking van bepalingen van de Waterwet. De Waterwet maakt het mogelijk of schrijft voor dat bepaalde onderwerpen worden uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur (bijvoorbeeld het Waterbesluit), een ministeriële regeling (bijvoorbeeld de Waterregeling) of in regelgeving van decentrale overheden. Dit waarborgt de samenhang tussen verschillende aspecten van het waterbeheer en bevordert ook de overzichtelijkheid van de waterbeheerregelgeving.

Bij het opstellen van het Waterbesluit is prioriteit gegeven aan die gevallen waarin de wet nadere regeling voorschrijft. Daarnaast is voor de gevallen waarin nadere regeling kan plaatsvinden het uitgangspunt gekozen om het accent vooral te leggen op 'codificeren', in plaats van 'modificeren' van bestaande regelgeving. Hierbij is het uitgangspunt uiteraard dat gestreefd wordt naar zo min mogelijk regels met een zo laag mogelijke regeldruk.

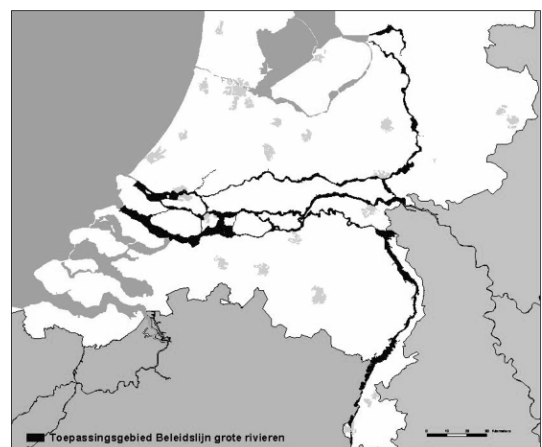
Belangrijke onderwerpen in het Waterbesluit zijn:

- de landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks: verdringingsreeks bij watertekorten;
- de toedeling van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen in beheer bij het Rijk: rijkswateren en regionale wateren;
- de procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren: beheerplannen;
- enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's;
- de vergunningplicht en algemene regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken: gebruik maken van een waterstaatswerk;
- de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan: een watervergunning aanvragen.

2.2.4 Beleidsregels Grote Rivieren

De beleidsregels berusten op artikel 6.12 van het Waterbesluit. Het toepassingsbereik van de beleidsregels wordt grotendeels gevormd door de rivieren de Maas, de Rijn, de Waal en de IJssel.

In aanvulling op artikel 6.12 van het Waterbesluit bepaalt de beleidsregel de voorwaarden waaronder toestemming voor diverse activiteiten in het rivierbed kan worden verkregen. Toestemming moet daarbij gezien worden als de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht bezien, nodig voor het verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 6.5 van de Waterwet en artikel 6.12 van het Waterbesluit. Daarnaast blijft van toepassing dat bouwen in het rivierbed geschiedt op eigen risico.



Voortvloeiend uit de Waterwet en het Waterbesluit wordt in de beleidsregels grote rivieren binnen het rivierbed een nader onderscheid gemaakt tussen een bergend regime en een stroomvoerend regime. In

de beleidsregels, met bijbehorende kaarten, wordt de exacte begrenzing van deze regimes vastgelegd. Vervolgens wordt de toelaatbaarheid van diverse soorten activiteiten beschreven waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- activiteiten bergend regime;
- riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- overige activiteiten.

De onderscheiden regimes en de toelaatbaarheid van verschillende activiteiten dienen in bestemmingsplannen te worden doorvertaald.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 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 inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

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.

Concentratie van verstedelijking is één van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen enerzijds de steden en anderzijds de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

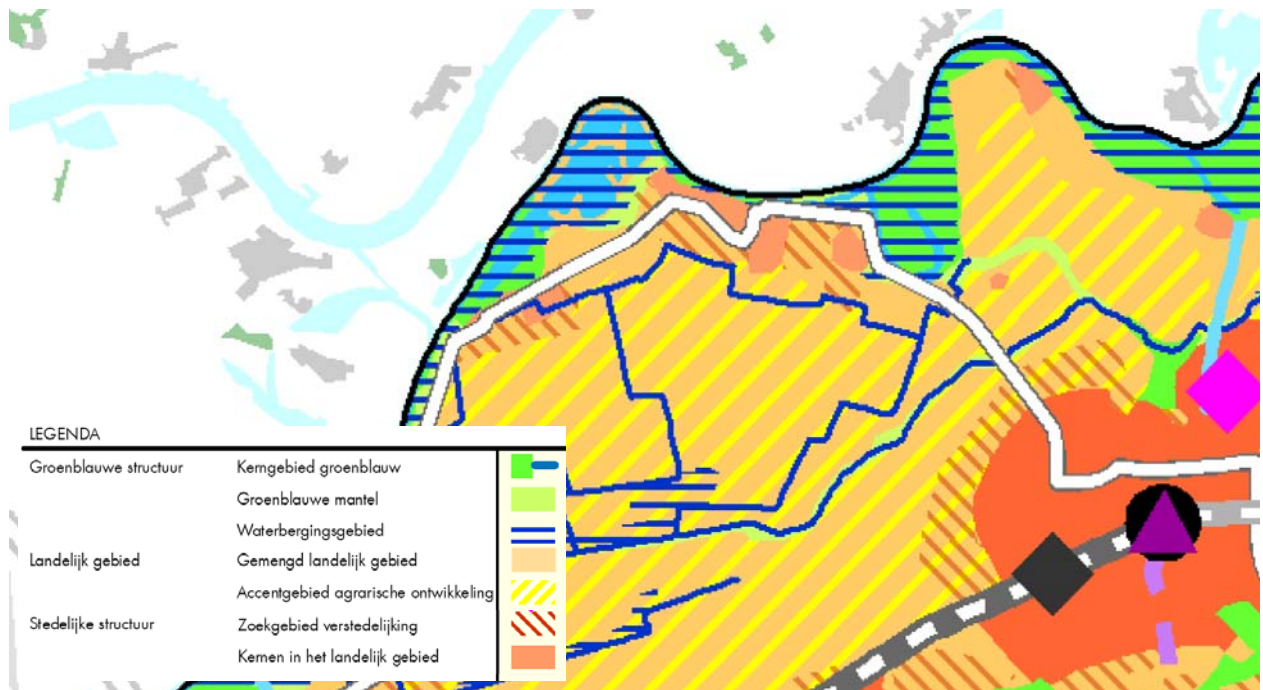
In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Stedelijke structuur

Teeffelen ligt binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied (met name Oss) en kernen in het landelijk gebied.

Teeffelen behoort tot de laatste categorie.

De groene geleidingzones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.



Structurenkaart, Structuurvisie Noord-Brabant

Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- concentratie van verstedelijking
- zorgvuldig ruimtegebruik
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- versterking van de economische kennisclusters

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Binnen de stedelijke structuur wordt naast het stedelijk gebied ook het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onderscheiden. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten aandacht besteden aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en het omliggende landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern):

1. Suburbane kernen

In de meer suburbane kernen van Brabant vragen de volgende opgaven aandacht:

- herstructureringsopgave van verouderde woonwijken en bedrijventerreinen;
- realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied;
- benutten van oude linten en ontginningsstructuren als multifunctionele zones en dragers van het stedelijk gebied;
- verbeteren van de relatie van stedelijke uitbreidingen met het omliggende landschap.

2. Dorpen

Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap. De provincie vindt het daarnaast van belang dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen.

3. Plattelandskernen

De kernen die de afgelopen decennia weinig zijn veranderd, hebben hun historische karakter en oorspronkelijke relatie met het landschap behouden. In deze plattelandskernen hebben weinig en soms zelfs geen planmatige ontwikkelingen in de vorm van woonwijken of werklocaties plaatsgevonden. Vanwege het behouden van de eigen identiteit en contrasten vindt de provincie het belangrijk dat er bij de ontwikkeling van deze kernen aandacht is voor het verweven van functies binnen de dorpse structuur.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen het provinciale beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

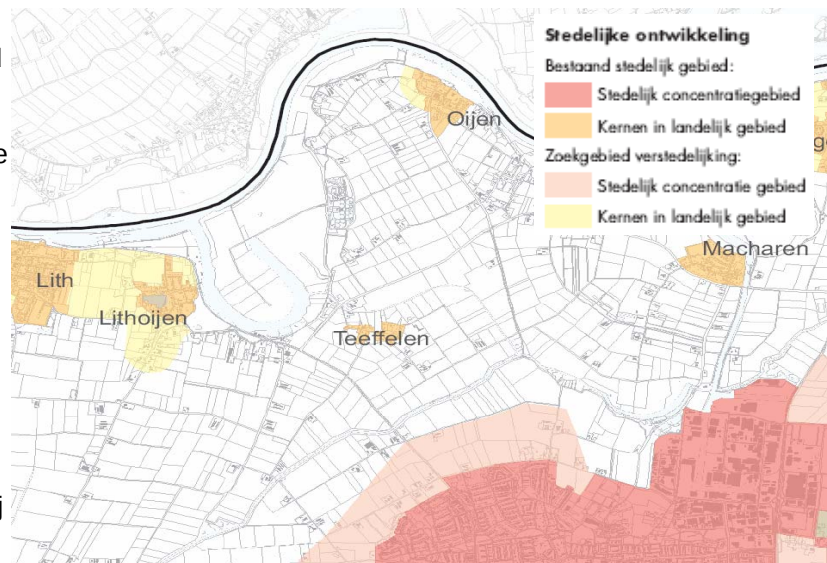
2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

In de Verordening ruimte, in fasen vastgesteld in 2010 en 2011, vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit Rijks- en provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Stedelijke ontwikkeling

Volgens de Verordening ruimte is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: 'nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies' (artikel 1.1 Verordening ruimte).

In hoofdstuk 3 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. De afbakening van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in de bij de verordening behorende kaart.



Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het plangebied grotendeels is gelegen binnen de categorie 'bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'. Daarnaast ligt een deel van de noordrand van de kern en een deel aan de zuidwest zijde in agrarisch gebied'.

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.5 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die op dat gebied in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt. Deze wordt uitgedrukt in aantallen woningen en is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Daarnaast worden er enkele ontwikkelingen via dit plan gefaciliteerd, waaronder de uitbreiding van een bestaand bedrijf. De uit artikel 3.5 van de Verordening ruimte voortvloeiende verantwoording wordt in paragraaf 4.4 van deze toelichting gegeven.

In artikel 3.8 zijn regels opgenomen voor bedrijven in kernen in het landelijke gebied of hun zoekgebieden. In bestemmingsplannen voor dergelijke gebieden dienen bedrijven met een omvang van meer dan 5.000 m² in principe te worden uitgesloten, tenzij een dergelijke bestemming reeds is verwezenlijkt.

De Verordening ruimte kent verder meerdere gebiedsaanduidingen of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 7.3 zal hier nader op worden ingegaan.

2.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is in oktober 2007 de 'Ontwikkelingsvisie Thuis in Lith' vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

2.4.1 Ontwikkelingsvisie "Thuis in Lith"

Op 11 oktober 2007 is de Ontwikkelingsvisie gemeente Lith door de gemeenteraad vastgesteld. De Ontwikkelingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen, waarvan het planvormingstraject grotendeels gelijk opgelopen is:

- De strategische visie
- De dorpsontwikkelingsplannen

Strategische visie

De Strategische Visie heeft betrekking op de gemeente als geheel. In deze visie worden er naast algemene, ambitiegericht uitspraken, met name concrete uitspraken gedaan over de kernen en de kernrandzones. Het geeft een globale toekomstvisie voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente in de periode tot ongeveer 2020. Concrete uitspraken over de dorpen zijn onderdeel van de dorpsontwikkelingsplannen.

Het motto en tevens de hoofdambitie van de Strategische visie is 'Thuis in Lith'. Hiermee wil de gemeente aangeven dat ze veel waarde hecht aan het feit dat velen zich thuis voelen in en trots zijn op Lith (zowel bewoners, recreanten en ondernemers) en dat ze wenst dat dit ook in de toekomst zo zal blijven.

De ruimtelijke identiteit van de gemeente wordt getypeerd door 'dorpen aan de rivier'. Deze ruimtelijke kwaliteit draagt er ook aan bij dat de mensen zo trots zijn op de gemeente als geheel en gehecht zijn aan de kerkdorpen. Inzet van de gemeente is om de aanwezige kwaliteiten verder te behouden en de kansen die zich voor doen om de identiteit te versterken aan te grijpen. Initiatieven van particulieren zijn hierbij van groot belang.

De ontwikkelingsmogelijkheden en wensen variëren per zone. Er worden drie zones onderscheiden:

- de rivier- en uiterwaardenzone;
- de oeverwalzone;
- de komgrond zone.

Teeffelen ligt in de komgronden zone. Opgave in de komgronden zone is het behoud van de agrarische sector met de ruimte voor particulieren initiatieven (bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bebouwing) om kleinschalige bedrijfjes aan huis te vestigen met name in de recreatieve en ambachtelijke sector. In Teeffelen liggen kansen voor de versterking van de recreatie. Gedacht kan worden aan initiatieven om van Teeffelen een 'stopplaats' te maken in het recreatienetwerk door middel van informatievoorzieningen en bankjes.

Ten aanzien van wonen, geldt voor Teeffelen dat enkel incidentele inbreidingen op perceelsniveau mogelijk zijn. De woningbehoefte van Teeffelen wordt in principe opgevangen door Lithoijen wanneer er in Teeffelen geen mogelijkheden zijn.

Voorwaarde is wel dat de kernen als losse kralen met ieder een eigen identiteit behouden blijven. Iedere kern heeft een eigen identiteit en ze vullen elkaar aan.

Dorpsontwikkelingsplannen

Voor de kern Teeffelen is samen met de kern Lithoijen een Dorpsontwikkelingsplan opgesteld. In deze DOP wordt voor de middellange termijn vastgelegd welk beleid en welke projecten worden uitgevoerd om de kleine kernen in het landelijk gebied sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar te houden.

Het DOP bestaat uit een wensbeeld van de bewoners van de kernen, een aanhaking ervan op de opgestelde en in ontwikkeling zijnde beleidsdoelen, een vertaling naar een visiekaart en de daarbij behorende projecten die mogelijk uitgevoerd kunnen worden (de zogenaamde uitvoeringsagenda).



Visiekaart kern Teeffelen

2.4.2 Volkshuisvesting

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stellen periodiek een woningbouwprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn de woningbouwaantallen taakstellend; voor de landelijke regio's zijn het maxima. Hiermee wordt de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad versterkt. Voor de landelijke regio's geldt dat per landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsaanwas, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisc Bewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd.

Zoals eerder is aangegeven is in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant een verplichting opgenomen om bij bestemmingsplannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen te verantwoorden hoe de nieuwbouwplannen zich verhouden tot de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg.

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oss richt zich in principe op het voorzien in de woningbehoefte van iedereen, met specifieke aandacht voor starters, ouderen en lage inkomensgroepen. In het landelijk gebied worden daarbij echter andere accenten gelegd dan in het stedelijk gebied omdat de woningmarktsituatie en de woningbehoefte in het landelijk gebied in een aantal opzichten afwijken van het stedelijk gebied. Zo is het eigen woningbezit in het landelijk gebied aanmerkelijk hoger dan in het

stedelijk gebied, opteren starters in landelijk gebied meer voor zelfbouw dan in het stedelijk gebied en is er in landelijk gebied niet of nauwelijks behoefte aan gestapelde gebouwen. De uitgangspunten en de criteria van het kwalitatieve woningbouwprogramma zijn daarom niet zonder meer toe te passen op woningbouw in het landelijk gebied.

2.4.3 Cultuurhistorie

Erfgoedplan

Het erfgoedplan van de voormalige gemeente Lith was in 2001 het eerste in haar soort van Nederland. Het erfgoedplan dient zorg te dragen voor een de integratie van het erfgoed in het ruimtelijk beleid. Het biedt een leidraad voor het omgaan met cultuurhistorische waarden. Voor de kernen is het erfgoed (archeologische vindplaatsen en monumenten) geïnventariseerd.

Historisch waterplan

Het Historisch Waterplan van de voormalige gemeente Lith is een experimenteel Belvedere project. Dit project heeft als doel een combinatie te maken tussen het historisch watersysteem als kwaliteitsdrager, het watersysteem als basis voor ruimtelijke ordening en de cultuurhistorie. Onderzocht is of het historisch watersysteem ingezet kan worden bij het oplossen van knelpunten in het huidige watersysteem in het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

In het Historisch Waterplan is gezocht naar aanknopingspunten uit het verleden om vorm te geven aan de oplossingen voor de knelpunten in het heden en in de toekomst. Bij deze zoektocht is gebruik gemaakt van kennis van de inwoners van het gebied. Bij de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden moet expliciet aandacht worden besteed aan de wateraspecten. Dit is in diverse regelingen vastgelegd.

Padenplan

Het Padenplan Gemeente Lith (1999) betreft een beleidsplan tot behoud en herstel van de cultuurhistorische dorpspaden. In het beleidsplan zijn daarnaast een inventarisatie en beschrijving van de dorpspaden en bijbehorende knelpunten opgenomen. Het Padenplan draagt oplossingen aan om deze knelpunten op te lossen door voorstellen voor behoud en verbetering van de dorpspaden. Hier mee ligt binnen het rapport de nadruk op de beleidsvorming en concrete maatregelen. Het Padenplan is opgenomen in het 'Gemeente Lith Erfgoedplan' van 2001.

2.4.4 Welstand

In 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Gemeente Lith vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandsc commissie in aanmerking moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In het algemeen geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst.

Voor dit plangebied vallen onder welstandsniveau 1 (hoogste bescherming) de categorieën: Oude dorpsbebouwing (H2), Karakteristieke open plekken (G1), Bebouwing aan woonpaden (H6), een gedeelte van Bedrijventerreinen (B2), Dijkbebouwing (H5), een deel van Buitendijks (G6).

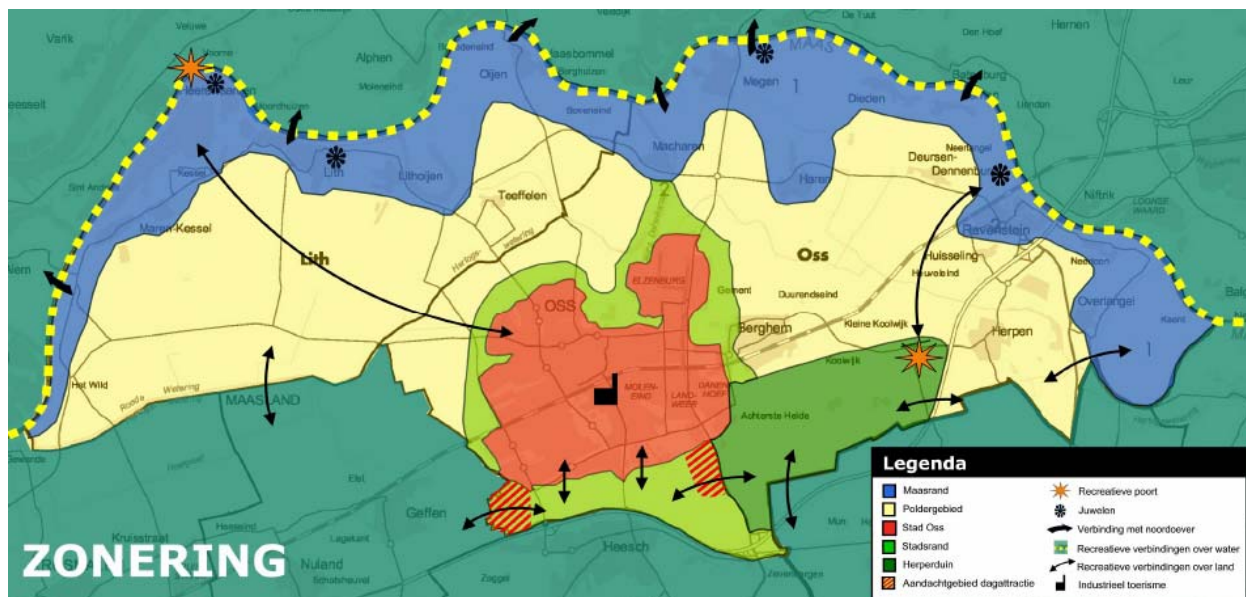
De categorieën Wederopbouwgebieden (W4-6), Overige geplande woonuitbreidingen (W8), een gedeelte van Bedrijventerreinen (B2), Buitengebied (G3) en een deel van Buitendijks (G6) vallen onder welstandsniveau 2.

2.4.5 Recreatie en toerisme

In de beleidsnota Toerisme en Recreatie Oss en Lith 'Verbonden aan de Maas' wordt invulling gegeven aan het recreatiebeleid van de gemeente Oss en de voormalige gemeente Lith. Het belangrijkste doel van de nota is 'een bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling en behoud van de leefbaarheid van met name het landelijk gebied'.

De belangrijkste toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten van de gemeente Oss zijn rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas. De ontwikkeling van toerisme en recreatie in Oss moet hand in hand gaan met het bewaren van deze kernkwaliteiten.

Op basis van ruimtelijk-functionele kenmerken en de occupatiegeschiedenis is een aantal ontwikkelingszones aan te wijzen in het gebied die elk een eigen ontwikkelingsrichting hebben. De onderscheiden zones zijn de Maasrand, het poldergebied, de stad Oss, Herperduin en de stadsrand. De kern Teeffelen bevindt zich binnen het 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 zetten we in 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.

2.4.6 Verkeer & parkeren

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Oss de mobiliteitsvisie 'Balans in beweging' vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie geeft de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'. Ten tijde van de vaststelling van deze visie behoorde het plangebied nog niet tot de gemeente Oss.

Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken, wordt verder uitgewerkt in drie deelplannen (over wegen, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor iedereen gelijk te zijn. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden naar gebieden (economisch belangrijke gebieden en woongebieden), vervoerswijzen (auto, fiets, openbaar vervoer) en doelgroepen (woon-werkverkeer, recreatief verkeer).

In het deelplan 'wegen' (mobiliteitsplan) wordt het gewenste netwerk voor de fiets, het autoverkeer en openbaar vervoer beschreven. Dit betekent dat per vervoerswijze aangegeven wordt welke wegen welke functie in de toekomst moeten vervullen. Op basis van dit deelplan wordt bepaald waar welke aanpassingen nodig zijn aan het wegennet. Het 'Mobiliteitsplan Oss 2020' is op 19 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied is wel opgenomen in dit deelplan.

Binnen de kern Teeffelen zijn in het Mobiliteitsplan Wegen geen 'gebiedsontsluitingswegen' aangemerkt. Alle wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als 'erftoegangswegen, type I'.



In onderstaande tabel zijn voor deze wegtypes de richtlijnen ten aanzien van snelheid en intensiteit gegeven.

	Wegtype	Maximum snelheid	Intensiteit (i) (mvt/etm)
Binnen bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	50 of 70 km/h	$i > 10.000$
	Gebiedsontsluitingsweg type II	50 km/h	$6.000 < i < 15.000$
	Erftoegangsweg type I	30 km/h	$4.000 < i < 6.000$
	Erftoegangsweg type II	30 km/h	$i < 4.000$
Buiten bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	80 km/h	$i > 20.000$
	Gebiedsontsluitingsweg type II	80 km/h	$6.000 < i < 20.000$
	Erftoegangsweg type I	60 km/h	$4.000 < i < 6.000$
	Erftoegangsweg type II	60 km/h	$i < 4.000$

2.4.7 Water

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

- Beleving van water: Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.
- Water als ordenend principe: De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.
- Waterkwaliteit: Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmatstaven voldoen. De vuiluitwerp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.
- Waterketen: De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Daar waar met dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid van het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft hiertoe voor het toetsen van de waterparagraaf uitgangspunten opgesteld. Deze worden behandeld in paragraaf 5.2.

2.4.8 Milieu

De belangrijkste ruimtelijk relevante onderwerpen die in dit plan aan de orde komen zijn luchtkwaliteit, bodem, geluid, geur en externe veiligheid. Voor het aspect bodem is geen specifiek beleid geformuleerd. Voor geluid, geur en externe veiligheid zijn afzonderlijk beleidsnota's vastgesteld.

2.4.9 Luchtkwaliteit

Er zijn in Oss nagenoeg geen overschrijdingen van de normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) door wegverkeer. In de Mobiliteitsvisie van Oss wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de effecten van de verschillende verkeersvarianten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Verkeer is immers van grote invloed op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Ook de landbouw draagt bij aan de verontreiniging met fijn stof. Echter het nagenoeg niet overschrijden van normen wil niet zeggen dat er geen verbeteringen mogelijk zijn. Naast het meeliften op de voortgang in de techniek en het vroegtijdig inbrengen van het onderwerp lucht in de planvorming, heeft Oss ter verbetering van de luchtkwaliteit als ambitie het verminderen van de milieu- en gezondheidsschadelijke emissies van gemotoriseerd verkeer in de woonomgeving.

2.4.10 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het nieuwe beoordelingskader bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Deze wet biedt de mogelijkheid aan gemeenten om, binnen bepaalde marges en afhankelijk van plaatselijke omstandigheden, een eigen lokaal geurbeleid te voeren. Daarvoor moet een gemeente de huidige geursituatie en te verwachten ontwikkelingen in kaart brengen en daarmee een geurgebiedsvisie opstellen.

Doelstelling van de geurgebiedsvisie is het opstellen van een gebiedsgericht geurbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Lith op basis van de Wgv, waarin een afweging is gemaakt tussen geurbelasting en geurbeleving en waarbij relevante ontwikkelingen zijn meegenomen. De gemeentelijke geurgebiedsvisies van Oss en Lith worden in 2012 geactualiseerd en samengevoegd tot één nieuwe visie.

2.4.11 Geluid

Door gewijzigde regelgeving hebben gemeenten sinds 1 januari 2007 nieuwe bevoegdheden op het gebied van geluid gekregen. Hierdoor kunnen gemeenten gericht inspelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren.

Volgens de Wet geluidhinder moet worden uitgegaan van de zogenaamde voorkeurswaarde (wettelijke maximumwaarde, namelijk 50 dB(A) voor bedrijven/48 dB voor wegverkeer). Dit streeft de gemeente Oss dan ook na door daar waar dat redelijkerwijs kan, uit te gaan van 48 dB als duurzaamheidnorm voor de leefomgeving. Bij nieuwe plannen dient aangegeven te worden of voldaan kan worden aan deze 48 dB. Zo niet, dan zal aangegeven moeten worden welke maatregelen (inclusief kostenoverzicht) nodig zijn om aan 48 dB te kunnen voldoen (duurzaamheidstoets geluid).

De Wet geluidhinder kent daarnaast ook een ten hoogst toelaatbare waarde. Het college van burgemeester & wethouders heeft de bevoegdheid om zogenaamde hogere grenswaarden vast te stellen, bijvoorbeeld bij vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied (gedeeltelijk) nabij een weg, spoorlijn of industrieterrein ligt.

2.4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving.

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor

inrichtingen is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'. Het beleid voor buisleidingen is beschreven in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Binnen de contouren met de hoogste risico's (PR = 10⁻⁶) rond een risicobron mogen geen woningen of andere objecten worden opgericht, waarin zich grote aantallen personen bevinden. Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt – in tegenstelling tot het PR - geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. Met betrekking tot de externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht. Hierbij geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toeneemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

De gemeente Oss wil haar inwoners een veilige omgeving bieden. Deze ambitie wordt, voor wat betreft externe veiligheid, in de op 19 mei 2011 vastgestelde gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ingevuld en uitgewerkt. De gemeente Oss is terughoudend in het op voorhand uitsluiten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door bijvoorbeeld het vaststellen van een (bovenwettelijk) risicoplafond of het hanteren van een strikte ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en risico-ontvangers. In de beleidsvisie is beschreven in welke gevallen de gemeente toch een strikte scheiding van risicobronnen en risico-ontvangers hanteert en onder welke voorwaarden deze wel mogen worden gemengd. De toevoegingen ten opzichte van landelijke wetgeving bestaan uit de volgende hoofdlijnen:

- Binnen de contouren met de hoogste risico's (maar lager dan de risico's waarop de scheiding tussen bronnen en ontvangers in landelijke wetgeving is gebaseerd) worden op voorhand geen zeer kwetsbare objecten toegestaan. Dit zijn gebouwen bestemd voor het verblijf van minder zelfredzame personen, zoals minderjarigen, zieken of gehandicapten;
- Binnen de risicocontouren geldt dat naarmate de risico's kleiner zijn, er in de afweging minder aandacht hoeft te worden besteed aan een onderbouwing van de noodzaak van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling;
- Voor bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, geldt:
 - Dat zij alleen zijn toegestaan op bedrijventerreinen;
 - Dat de PR = 10⁻⁶ binnen de perceelsgrens van de risicobron moet vallen.

Verder is een aantal lokale wegen aangewezen waarover routeplichtige gevaarlijke stoffen uitsluitend vervoerd mogen worden. Voor het transport buiten die aangewezen route moet de vervoerder een ontheffing aanvragen. De route voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Oss is beperkt tot de N329 en alle wegen op de industrieterreinen Elzenburg, de Geer, Moleneind, Landweer en Danenhoeft.

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Dit betekent dat de gemeente Oss bij de meeste ruimtelijke besluiten de verantwoordingsplicht zal moeten invullen. In de Beleidsvisie externe veiligheid worden hierbij planologische kaders gegeven, waarmee de scheiding tussen risicobronnen en risico-ontvangers en de voorwaarden waaronder deze wel kunnen worden gemengd, worden uitgewerkt. De kaders zijn gebaseerd op een zone-indeling, gebaseerd op de reikwijdte van effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen, gemeten vanaf de risicobron. Bij de kaders is tevens aangegeven of een object toelaatbaar is, en zo ja, met welke 'zwaarte' de noodzaak van realisatie op de betreffende locatie onderbouwd moet worden en hoe uitgebreid de rest van 'de verantwoording' moet worden ingezet. Bij 'Zwaarte 1' dient de noodzaak nadrukkelijk te worden aangetoond, bij 'Zwaarte 2' hoeft de noodzaak niet nadrukkelijk te worden aangetoond.

Langs waterwegen en provinciale en gemeentelijke wegen is, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen, geen planologisch kader opgenomen. Het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen is hier dusdanig klein dat er voor is gekozen om niet van tevoren ruimtelijke keuzes te maken.

2.4.13 Mantelzorg

Omdat de gemeente de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith op 14 september 2006 bestemmingsplan “Bijwonen” vastgesteld.

Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse vrijstellingsregeling voor tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg en is van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan “Bijwonen” is door de gemeenteraad op 14 september 2006 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 8 februari 2007. De voorschriften in het bestemmingsplan ‘Kom Teeffelen – 2011’ met betrekking tot mantelzorg komen op hoofdlijnen overeen met de voorschriften uit het bestemmingsplan ‘Bijwonen’.

2.3.14 Bomenbeleidsplan

Het bomenbeleidsplan ‘Boomvisie’ is een richtinggevend en kaderscheppend beleidsplan voor de bomen binnen de voormalige gemeente Lith voor de periode 2007-2017. Het bomenbeleidsplan biedt hiermee een kader voor een zorgvuldige afweging ten aanzien van bomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de hand van het bomenbeleidsplan kan bij ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig voorwaarden gesteld worden voor het behouden van bestaande bomen of criteria opgesteld worden voor nieuwe aanplant. Het bomenbeleidsplan ‘Boomvisie’ vormt hiermee een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. De beoogde resultaten van het bomenbeleidsplan zijn:

- Een duurzame, samenhangende bomenstructuur met een gezond en veilig bomenbestand, dat een minimum aan overlast veroorzaakt;
- Bescherming en behoud van monumentale en andere beschermingswaardige bomen;
- Een hogere waardering van bewoners voor bomen, leefgenot en –milieu.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontwikkeling van het gebied waarbinnen Teeffelen ligt is in sterke mate bepaald door de rivier de Maas en rivieren die hier voorheen stroomden. De rivier is de vormende kracht in dit gebied. Deze rivieren hebben de laatste 10.000 jaar veel materiaal afgezet. Doordat bij overstromingen de stroomsnelheid dicht bij de rivier hoger was dan verder bij de rivier vandaan bezonken de grotere deeltjes (zand en lichte klei) dicht bij de rivier en de kleinere deeltjes (zware klei) op grotere afstand van de rivier. Hierdoor ontstonden parallel aan de rivier hoger gelegen rivierklei-/zandgronden, ook bekend als stroomruggen of oeverwallen. Verder van de rivier af ontstonden lager gelegen, zwaardere komgronden.

Door de ligging aan de rivier en het ontbreken van bedijking was er in het gebied jaarlijks terugkerende wateroverlast. De hoge gronden van de oeverwallen en de rivierduinen overstroomden zelden en boden een relatief veilige woonplaats. Bewoning heeft zich in deze gebieden dan ook lange tijd beperkt tot deze hoger gelegen gebieden. De waterstanden waren destijds overigens niet zo hoog als tegenwoordig, door het ontbreken van dijken.

De oeverwallen hadden als voordeel dat ze zeer geschikt waren als akkerbouwgrond, vanwege de natuurlijke vruchtbaarheid en de goede bewerkbaarheid. Op deze oeverwallen zijn de kernen langs de Maas ontstaan. Ook nu zijn de oeverwallen mede te herkennen aan de boomgaarden en kleinschalige akkers.

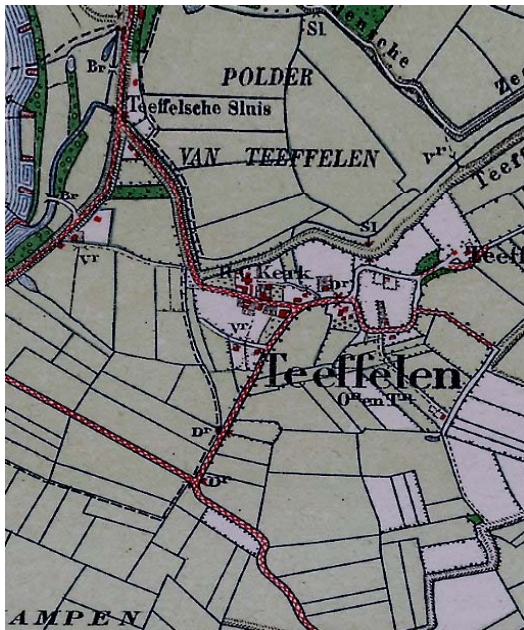
Teeffelen is de oudste kern binnen de voormalige gemeente Lith. Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat de kern onafgebroken bewoond is geweest sinds de late Bronstijd/vroege IJzertijd (2700 jaar geleden). En dergelijke onafgebroken periode van bewoning op dezelfde plaats is zeldzaam. De hele kern wordt aangemerkt als archeologisch waardevol. Verder komen in de kern diverse monumentale en karakteristieke gebouwen voor.

Aan de Maaskant hebben door de eeuwen heen veel dijkdoorbraken plaats gevonden. Zelfs de St. Elisabethsvloed van 1421 zorgde hier voor ellende.

Zowel de kerk als het klooster voor adellijke dames werden een prooi van het water. De zusters verlieten het klooster en in plaats van de verwoeste kerk werd de St. Antoniuskapel als parochiekerk in gebruik genomen. Deze werd toegewijd aan de H. Benedictus-abt.

Naast de ellende van dijkdoorbraken was er de jaarlijkse overstroming (soms vaker) van het poldergebied door de Beerse Maas. Om dijkdoorbraken in die sterk meanderende Maas te voorkomen was bij het dorpje Beers een overlaat gemaakt, zodat wanneer het Maaswater boven een bepaald peil was uitgestegen en de watercapaciteit te groot was om deze normaal af te voeren, deze Beerse overlaat in werking werd gezet. Het water stroomde dan de 'groene' rivier in om het hele poldergebied van noordoost Brabant onder water te zetten om ten westen van 's-Hertogenbosch weer terug in de Maas te stromen. De kanalisatie in de dertiger jaren van de vorige eeuw maakte hier pas een einde aan en deze Beerse overlaat werd in 1942 gedicht.

Teeffelen is ontstaan op een zandige opduiking in Beerse Overlaat. Het dorp bestaat uit een agrarisch bebouwingslint dat als een krans om de akker is gelegen en het lint van de Pastoor van Weerdtstraat. Deze hoofdstraat is gelegen op het hoogste punt van de nederzetting. Aan deze straat bevindt zich een concentratie van maatschappelijk belangrijke bebouwing, zoals de H. Benedictuskerk (1637 en later), pastorie en school. De agrarische bebouwing aan de oostzijde bestaat voornamelijk uit vrijstaande boerderijen. Na 1945 is dit lint verdicht met burgerwoningen. Vanuit verschillende richtingen uit het open gebied van de Beerse Overlaat zijn mooie zichtlijnen aanwezig naar dit historisch waardevolle dorp.



1912

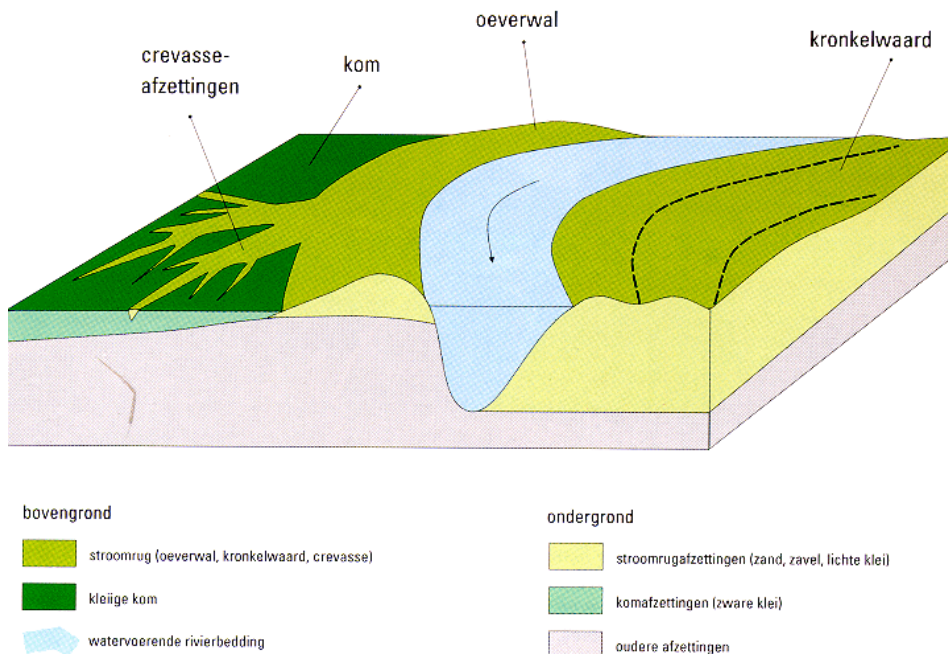


1991

3.2 Bodem

De gronden in de omgeving van Teeffelen bestaan hoofdzakelijk uit rivierafzettingen, voornamelijk afgezet door de rivier de Maas. De rivier voert zand- en slibdeeltjes mee, die worden afgezet zodra de stroming vermindert. Bij hoog water werd (voordat er dijken waren) een groot gebied overstroomd, waardoor de stroomsnelheid verminderde en deeltjes naar de bodem zakten. Vlakbij de stroomdraad werden de grovere en zwaardere deeltjes afgezet, verder van de stroomdraad af de fijnere deeltjes.

Zo ontstonden er twee bodemtypen: dicht bij de stroomdraad de hogere lichte rivierkleigronden (stroomruggronden) en verder daarvan af de lagere zware komkleigronden. Als in deze situatie het rivierwater steeg, brak het op een gegeven moment door de hogere stroomruggen heen in een langgerekte kolk, die crevasse werd genoemd. Later, toen de dijken waren aangelegd, vonden de meeste afzettingen buitendijks plaats. Op veel plaatsen lagen de uiterwaarden oorspronkelijk dan ook hoger dan de aangrenzende binnendijkse gronden. Als de dijk doorbrak ontstond er een ronde, diepe kolk, een wiel.



Vorming rivierenlandschap

De kern van Teeffelen ligt nabij een vroegere Maasmeander die nu slechts nog aan één zijde met de Maas verbonden is. De kern heeft zich ontwikkeld op de stroomruggronden (oeverwallen). De ondergrond van oeverwallen, de stroomrugafzettingen, bestaat uit zand, zavel en lichte klei. De oude stroomruggen zijn de min of meer zandige gronden langs verlaten stroomdraden van de Maas.

Bodemopbouw

De kern Teeffelen ligt op een lage, deels begraven rivierduin (donk). Op de bodemkaart (Bodemkaart van Nederland 45 Oost, Stiboka 1976) is de kern aangemerkt als oude bewoningsplaats. Daaromheen staan kalkloze poldervaaggronden, bestaande uit zware klei, gekarteerd.

De bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er ter plaatse van het plangebied op basis van de boorbeschrijving van B45E0437 (dinoloket, TNO) globaal als volgt uit:

Bodemopbouw ter plaatse van het plangebied

Diepte [m –mv]	Laagaanduiding	Formatie	Samenstelling
0- ca. 3	Deklaag	Echteld	Klei
Ca. 3-18	1 ^e watervoerend pakket	Kreftenheye	Zeer grof zand met sterk zandige grindlagen
18-60	1 ^e watervoerend pakket	Waalre	Afwisseling van zandlagen variërend van matig fijn tot zeer grof zand en enkele leemlagen
60-80	1 ^e watervoerend pakket	Oosterhout	Zeer fijn tot matig fijn zand. Zwak grindig en met enkele schelpenlagen
80- > 90	Scheidende laag	Breda	Zeer fijn, matig siltig zand

Deze boring bevindt zich ten zuiden van de kern Teeffelen. In de kern zelf zal de afdekkende kleilaag ontbreken door de aanwezigheid van de donk. Voor de kern Teeffelen is ten behoeve van het bestemmingsplan een historisch bodemonderzoek verricht. De onderzoeksresultaten voor Teeffelen zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 3 van de toelichting.

3.3 Water

Het plangebied omvat de gehele kern Teeffelen. Dit gebied ligt in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Het gebied bestaat uit bebouwing van de dorpskern met daaromheen agrarisch gebied dat voornamelijk bestaat uit weidegrond. Het maaiveld in het plangebied bevindt zich op circa 5 m +NAP.

3.3.1 Grondwater

Op de bodemkaart staat voor de poldervaaggronden grondwatertrap III* gekarteerd. Ter plaatse van de rivierduin is geen grondwatertrap gekarteerd. In onderstaande tabel staan de betekenissen van de grondwatertrappen weergegeven.

Betekenenissen grondwatertrappen

Grondwatertrap	I	II	III	IV	V	VI	VII
GHG (m-mv)	(<0,2)	(<0,4)	<0,4	>0,4	<0,4	0,4-0,8	>0,8
GLG (m-mv)	<0,5	0,5-0,8	0,8-1,2	0,8-1,2	>1,2	>1,2	>1,6

* achter Gt II, III, V betekent "droger deel", GHG dieper dan 0,25 m-mv;

* achter Gt VII betekent "zeer droog deel", GHG dieper dan 1,4 m-mv;

3.3.2 Oppervlaktewater

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Teeffelensche Wetering. Deze mondt, buiten het plangebied via de Teeffelensche sluis, uit in een oude arm van de Maas. Ten zuiden van het plangebied, op circa 200 meter van de dorpskern ligt eveneens een watergang. Het plangebied is niet beschermd conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant.

Langs de Teeffelensche Wetering wordt een ecologische verbindingszone ontwikkeld. Het plangebied grenst in het westen aan een zoekgebied rivierverruiming op basis van het reconstructieplan van provincie Noord-Brabant (wateratlas Noord-Brabant).

3.3.3 Afvalwater

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

3.4 Verkeer

Kom Teeffelen is gelegen nabij de kruising van de provinciale weg J.F. Kennedybaan, een gebiedsontsluitingsweg tussen Lithoijen en Oss, en de provinciale weg Beatrixweg, een gebiedsontsluitingsweg tussen Lithoijen en Megen/Ravenstein. Het is door de aanwezigheid van deze wegen dat de kern Teeffelen weinig doorgaand verkeer kent.

De lokale ontsluitingsstructuur omvat vier wegen, waarvan alleen de Singel geheel binnen de kern is gelegen. De wegen hebben een verblijfsfunctie. De Pastoor van Weerdstraat vormt de verbinding van de dorpskern met de twee nabijgelegen provinciale wegen. De Hoefstraat en de Rotsestraat hebben enkel een ontsluitende functie voor de verspreid gelegen boerderijen in de omringende polder. De Pastoor van Weerdstraat zou door haar ontsluitende functie en de hieraan gelegen bijzondere bebouwing de hoofdstraat genoemd kunnen worden. Dit uit zich niet direct in een profielverbreding of de bestratingswijze. De Singel is een rondgaande straat, waar de woningen aan weerszijden zijn gelegen. In de gehele kern is enkel een straatruimte ten behoeve van gemotoriseerd verkeer aangelegd. Langzaam verkeer wordt afgewikkeld via de hoofdrijbaan.

Dit benadrukt het dorpse karakter van deze omgeving. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of in de berm. Aan de Pastoor van Weerdstraat is bij de kerk een verharde strook aangelegd ten behoeve van het parkeren.

3.5 Stedenbouwkundige structuur

Teeffelen ligt als enige kern van de voormalige gemeente Lith niet aan de Maas. Het heeft een zeer oude bewoningsgeschiedenis. De oorspronkelijke dorpsstructuur zoals deze voorkomt op oude kaarten is tot op heden vrijwel ongewijzigd gebleven. De westzijde bestaat uit de Pastoor van Weerdstraat, het oostelijk deel bestaat uit een ringvormige wegenstructuur (singel). Naar alle zijden zijn waardevolle open zichten naar het open rivierenlandschap, dan wel over open poldergebied.

In Teeffelen zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Ook zijn er een aantal agrarische bedrijven aanwezig.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen

Dit hoofdstuk beschrijft de randvoorwaarden en beperking vanuit milieu, water, defensie, natuur en cultuurhistorie in het algemeen. Het richt zich met name op het conserverende deel van het bestemmingsplan. Daar waar in dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, wordt in separate ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken aangetoond dat er geen milieutechnische of andere belemmeringen zijn. Deze ontwikkelingen worden beschreven in Hoofdstuk 5. De bij de ontwikkelingen behorende ruimtelijke onderbouwingen zijn per geval als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In dit hoofdstuk wordt voor de aspecten externe veiligheid en geluid wel meer specifiek ingegaan op nieuwe ontwikkelingen.

4.1 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevordert. Onderhavig bestemmingsplan is in overwegende mate een conserverend plan, de bestaande situatie wordt vastgelegd met een actuele regeling. De mogelijkheden om in te spelen op aanwezige waarden zijn dan ook zeer beperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter proactief rekening te worden gehouden met aanwezige waarden.

4.1.1 Cultuurhistorische waarden

Het ruimtelijk beleid dient erop gericht te zijn om de erfgoedfunctie te behouden en te versterken. Uit de cultuurhistorische waardenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de provincie Brabant blijkt dat er een aantal monumenten in het plangebied gelegen zijn.

De archeologische monumenten in de kern van Teeffelen zijn:

- Terrein aan de Hoefstraat, Honig: Terrein met sporen van bewoning vanaf de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen.
- Terrein aan de Pastoor van Weerdstraat: Terrein met sporen van bewoning uit de late ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen.

De volgende historische bouwkunsten zijn in de kern Teeffelen aanwezig:

Rijksmonumenten

- Pastoor van Weerdstraat 9: Kerk van de H. Benedictus uit 1657.
- Pastoor van Weerdstraat 6: Boerderij 4e kwart 19e eeuw.

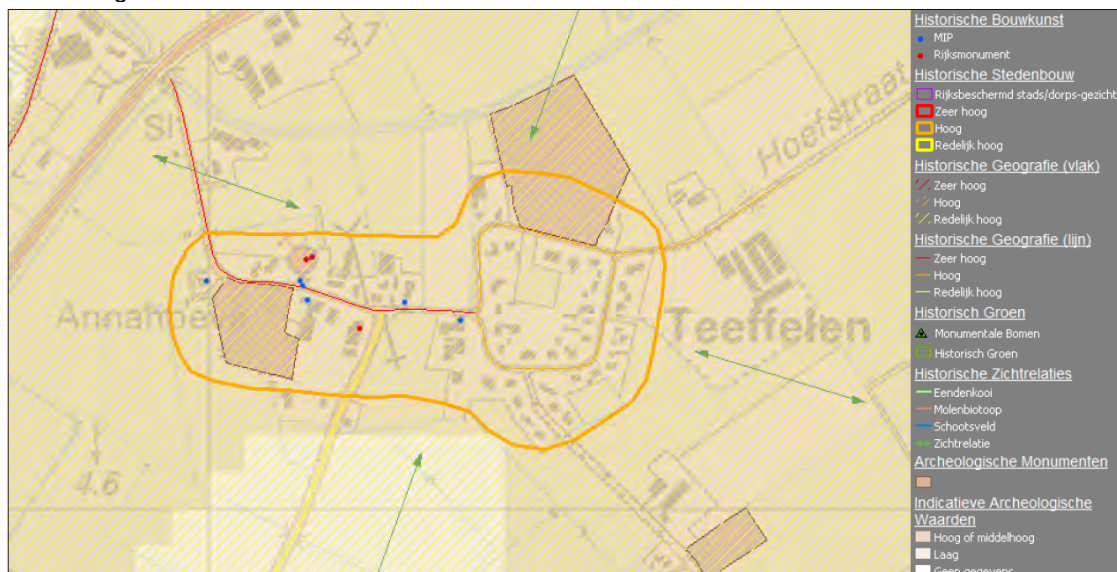
Gemeentelijke monumenten

- Pastoor van Weerdstraat/Singel: Mariakapel uit 1950.
- Pastoor van Weerdstraat: Gedenkteken uit 1920.
- Pastoor van Weerdstraat 9: Gietijzeren kruisbeeld aan smeedijzeren kruis op bakstenen sokkel.
- Pastoor van Weerdstraat 10: Woonhuis uit 1880.
- Pastoor van Weerdstraat 11: Kerkelijke dienstwoning uit 1890.
- Pastoor van Weerdstraat 12: Boerderij uit 1880.
- Singel 55: Boerderij uit 1920.
- Singel 1: Boerderij uit 1915.

4.1.2 Archeologische waarden

Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (Provincie Noord-Brabant) wordt vrijwel het gehele plangebied aangemerkt als gebied met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde. Dit wil zeggen dat er een relatief grote kans bestaat op het aantreffen van archeologische restanten.

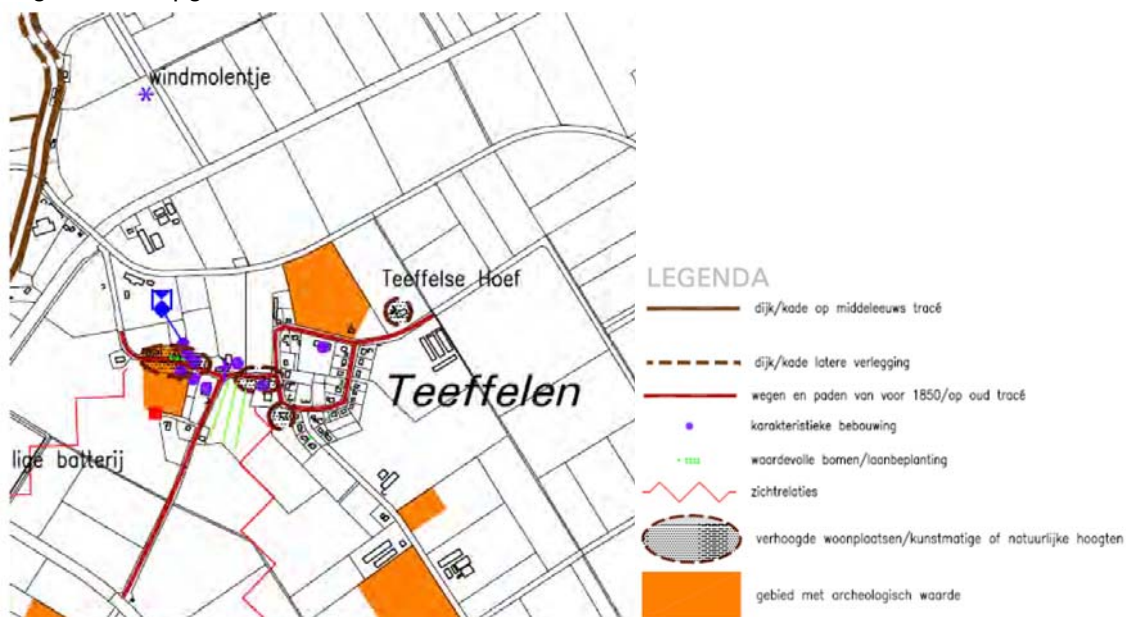
De historische geografie bestaat uit de Beerse Overlaat met een redelijk hoge waarde. De Beerse Overlaat (of Beersche Overlaat) is een vroegere verlaging in de dijk van de linkeroever van de Maas die in 1942 is gedicht.



Archeologische en cultuurhistorische waarden Teeffelen

Erfgoedkaart

Op basis van een uitgebreide gebiedsinventarisatie door de voormalige gemeente Lith is een erfgoedkaart opgesteld.



4.1.3 Natuur

In het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan voor de kom van Teeffelen heeft er een ecologisch veldbezoek plaatsgevonden. Het doel hiervan is om een globaal beeld te krijgen van de ecologische kwaliteiten die het dorp Teeffelen herbergt, aan de hand van de aanwezige biotopen binnen de dorpsgrenzen en in de directe omgeving ervan. Gezien de verwachtingswaarden die vooraf enigszins te bepalen zijn, vanwege de kennis van ligging van het gebied in het open agrarische deel van Noord-Brabant, is met name gelet op het voorkomen van habitats waar typische “dorpse” soorten en soorten

van boerenerven voorkomen of kunnen voorkomen. In bijlage 2 is het complete flora- en faunaonderzoek toegevoegd, inclusief de relevante wet- en regelgeving.

Ecologische kwaliteiten Teeffelen

De ligging van Teeffelen biedt voor met name plattelandssorten geschikt leefgebied.

Het gebied kenmerkt zich dan ook door enkele laanboomstructuren, kleine bossages, knotwilgen, houtwallen, extensieve graslanden, binnenstedelijk gelegen groene elementen en boerderijcomplexen met open en halfopen schuren. Het open en deels extensief in beheer zijnde agrarisch gebied biedt met name voor weidevogels een geschikt leefgebied, maar ook voor andere soortgroepen.

Voorkomen beschermde natuurwaarden

Op basis van het veldbezoek en naar aanleiding van de aangetroffen habitats kan gesteld worden dat er in het dorp Teeffelen een aantal beschermde soorten kunnen voorkomen.

In de bijlage is een nadere omschrijving gegeven van de aanwezigheid van deze beschermde soorten.

Beschermde soorten die kunnen voorkomen

Soort	Gebiedsdeel	Flora- en faunawet
Zwanenbloem	Sloten	Tabel 1
Dotterbloem	Sloten	Tabel 1
Bittervoorn	Sloten (Teeffelensche Wetering)	Tabel 3
Kleine modderkruiper	Sloten (Teeffelensche Wetering)	Tabel 2
Rivierdonderpad	Sloten (Teeffelensche Wetering)	Tabel 2
Bermpje	Sloten (Teeffelensche Wetering)	Tabel 2
Grote modderkruiper	Sloten (Teeffelensche Wetering)	Tabel 3
Kamsalamander	Sloten, poelen	HR bijlage IV
Rugstreeppad	Sloten, poelen	HR bijlage IV
Heikikker	Sloten, poelen	HR bijlage IV
Poelkikker	Sloten, poelen	HR bijlage IV
Waterspitsmuis	Oeverzones met rietbegroeiing	Tabel 3
Diverse soorten vleermuizen	Stedelijke deel, open agrarisch gebied, waterlopen, beboste delen, laanboomstructuren, kerk Teeffelen	HR bijlage IV
Diverse soorten algemeen voorkomende broedvogels	Hele gebied	Bescherming tijdens broedseizoen (15maart-15juli)
Diverse soorten algemeen voorkomende soorten zoogdieren	Hele gebied	Zorgplicht Flora- en faunawet
Diverse soorten algemeen voorkomende soorten amfibieën	Sloten, poelen, vijvers in privétuinen	Zorgplicht Flora- en faunawet

Broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties en functioneel leefgebied	
Boerenwaluw	Zwarte kraai °°
Huiswaluw °	Gierzwaluw
Kerkuil	Zwarte roodstaart
Steenuil °	Huismus °
Sperwer	Ringmus °
Torenvalk	Groene specht
Grote bonte specht °	

° : soort aangetroffen in 2009 tijdens habitatgeschiktheidsbeoordeling Flora- en faunawet

°°: alleen nestlocatie, vanwege gebruik ervan door Ransuil

Wat te doen bij ruimtelijke ingrepen

Indien de gemeente Oss voornemens is ruimtelijke ontwikkelingen tot uitvoer te brengen binnen de onderhavige dorpsgrenzen (of er buiten) dient er allereerst bepaald te worden welke beschermde soorten en/of bijzondere habitats ter plekke van een planlocatie voorkomen. Dit kan uitgevoerd worden aan de hand van een habitatgeschiktheidsbeoordeling Flora- en faunawet (quickscan Flora- en faunawet). Hierin wordt globaal, zonder enig soortgericht onderzoek, bepaald op basis van het voorkomen van habitats welke soorten er voor kunnen komen.

Op basis van dit onderzoek wordt bepaald of er daadwerkelijk soortgerichte onderzoeken plaats moeten vinden alvorens de plannen tot uitvoer gebracht kunnen worden. Vanwege de aanscherping van het Natuurbeleid (Flora- en faunawet) is het raadzaam hier de lagenbenadering, zoals die door de Provincie Noord-Brabant gehanteerd wordt bij ruimtelijke ingrepen niet uit het oog te verliezen. Dit kan achteraf veel tijd en dus geld besparen.

Insteek van de lagenbenadering is kort gesteld heel eenvoudig:

Eerst uitzoeken welke knelpunten op welk vlak er mogelijk ontstaan (bodem, ecologie, archeologie, lucht, geluid, water en externe veiligheid, alvorens met de daadwerkelijk ontwerpschetsen te starten. Op deze manier kunnen de plannen vaak beter toegespitst worden naar het probleem waarbij de probleemoplossing ook makkelijker te minimaliseren valt. Indien andersom gewerkt wordt kan het zo zijn dat de plannen uiteindelijk op een of meerdere aspecten (ecologie en archeologie bijvoorbeeld) afketsen bij bevoegd gezag waardoor achteraf nog eens de plannen herzien moeten worden om aan de benodigde vergunningen te komen.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Inleiding

In en net buiten het plangebied bevinden zich 'bronnen' die milieueffecten kunnen hebben. De aanwezigheid van een aantal agrarische bedrijven dienen in dit verband genoemd te worden. In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het van belang deze milieueffecten in beeld te hebben.

Doordat het bestemmingsplan in overwegende mate conserverend van aard is, zijn de mogelijkheden om in te spelen op milieueffecten zeer beperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter proactief rekening te worden gehouden met milieueffecten.

Achtereenvolgens komen de volgende milieueffecten aan bod:

- Bodem en grondwater
- Geluid
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid

4.2.2 Bodem en grondwater

Voor het bestemmingsplan is de bodem- en grondwaterkwaliteit een punt van aandacht, in het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingslocaties. Voor die locaties geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief onderzoek, bestaande uit een historisch en verkennend onderzoek, voldoende als toetsing voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 6.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

4.2.3 Waterhuishouding

In paragraaf 3.3 is de huidige situatie m.b.t. water beschreven.

Bevoegdheid

Het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en het beheer van de waterkering in het plangebied zijn in handen van het Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch. Het beleid ten aanzien van het waterbeheer is neergelegd in de keur van het waterschap. Daarnaast behoort de Maas tot de wateren die in beheer zijn bij Rijkswaterstaat.

Waterlopen

De bestaande waterlopen betreffen leggerwaterlopen en vormen het hoofdwatersysteem. Zij zorgen voor de water aan- en afvoer in het gebied en de directe omgeving. Op grond van de Keur oppervlaktewateren Waterschap Aa en Maas zijn bepaalde activiteiten in, op of nabij deze waterlopen verboden.

Geplande ontwikkelingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft voornamelijk tot doel de bestaande situatie van een juridische regelgeving te voorzien. Bij nieuwe plannen dienen negatieve effecten op het watersysteem zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Er dient altijd rekening gehouden te worden met het aanwezige en te verbeteren watersysteem. De uitgangspunten van het waterschap met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen is opgenomen in bijlage 1.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder(s) onderdeel van deze watertoets. Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie samen te voegen in één geactualiseerd bestemmingsplan. Dit betekent dat er vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen zijn gepland binnen de bestemmingsplangrenzen die van invloed zijn op de waterhuishouding.

Bij mogelijke ontwikkelingen in de toekomst wordt voor een projectbesluit of een nieuw bestemmingsplan het waterproces doorlopen en wordt een waterparagraaf opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

4.2.4 Geluid

Wat betreft de geluidsproblematiek kan een onderscheid gemaakt worden in:

- Geluid afkomstig van de (spoor)wegen;
- Geluid afkomstig van bedrijvigheid.

Geluid afkomstig van de (spoor)wegen

De Wet geluidhinder geeft aan dat rond (spoor)wegen en bedrijven zones gelden. Binnen deze zones moet akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting plaatsvinden.

De Wet geluidhinder geeft ten aanzien van het aspect geluid voorkeursgrenswaarden waaraan bij de ontwikkeling van plannen moet worden voldaan. Eventueel kan een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde worden toegestaan. Er dient dan een zogenaamde hogerewaardenprocedure gevolgd te worden. Er geldt een maximale hogere waarde die niet overschreden mag worden. 30 km-wegen hebben geen zone.

Dit bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverende herziening en voorziet daarmee in beginsel niet in ontwikkelingen. Daar waar niets verandert, hoeft niets onderzocht te worden. Daar waar wel ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen is uit een ruimtelijke onderbouwing gebleken dat er geen akoestische belemmeringen zijn. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 6.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

Geluid afkomstig van bedrijvigheid

Er bevinden zich geen industrieterreinen binnen of in de nabijheid van het plangebied die een beperking kunnen vormen op grond van de Wet geluidhinder.

Wel zijn er binnen het plangebied inrichtingen (bedrijven) aanwezig die geluidhinder veroorzaken. Bij nieuwe ontwikkelingen met geluidsgevoelige bestemmingen is, voorzover relevant, de geluidsbelasting tengevolge van nabijgelegen inrichtingen in beeld worden gebracht. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 6.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

4.2.5 Geur

Ten aanzien van het aspect geur kan een onderscheid gemaakt worden tussen industriële geurhinder en geurhinder van agrarische bedrijven. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die middels industriële geurhinder een belemmering vormen. Binnen het plangebied is een agrarische bedrijf gevestigd. Buiten het plangebied liggen eveneens meerdere bedrijven waarvan de geurcontour tot binnen het plangebied reikt. Ten aanzien van deze bedrijven vormt de Wet geurhinder en veehouderij sinds 1 januari 2007 het nieuwe toetsingskader voor milieuvergunningen en bestemmingsplannen. Op basis van deze wet kan een gemeente een lokaal gebiedsgericht geurbeleid voeren door, binnen wettelijke marges, af te wijken van de standaard geurnormen en/of vaste afstanden uit de wet. Deze bevoegdheid kan worden aangewend om ontwikkelingen mogelijk te maken. De afwijking van geurnormen en vaste afstanden wordt vastgelegd in een geurverordening, met onderbouwing in een geurgebiedsvisie. In 2008 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith de gemeentelijke verordening en de onderliggende geurgebiedsvisie vastgesteld. Op basis van de verordening gelden binnen de gemeente geurnormen, waaraan rechtstreeks getoetst kan worden bij nieuwe ontwikkelingen waarvoor ontheffing verleend moet worden van het bestemmingsplan of waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient, voorzover relevant, in beeld te worden gebracht of aan de geurnormen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden voldaan. Ook mogen nieuwe ontwikkelingen geen belemmeringen vormen voor de aanwezige agrarische bedrijven. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 6.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel 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 het Besluit luchtkwaliteit 2005. In dit besluit zijn de grenswaarden opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en 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 nagenoeg niet voor.

In relatie tot het plangebied is het wegverkeer op de N625 van belang. Die delen van het bestemmingsplan die conserverend van aard zijn hoeven niet te worden getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Waar met dit plan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is, voorzover relevant, in beeld gebracht of aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 6.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

4.2.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Teeffelen is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Daarbij wordt aan de hand van relevante wet- en regelgeving bekeken welke risicobronnen van invloed zijn op het plangebied en welke beperkingen deze opleggen aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Wet- en regelgeving

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor risicovolle bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen. De richtlijnen voor risicovolle bedrijven zijn vastgelegd in het Besluit Kwaliteitseisen Externe Veiligheid (Bevi) [1]. De richtlijnen voor het vervoer zijn vastgelegd in de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen [2]. Externe veiligheid wordt weergegeven met twee normen. Het eerste is het plaatsgebonden risico, welke alleen kijkt naar de ongevalskans en het daarbijhorende effect. Het resultaat zijn contouren. In de wetgeving is vastgelegd dat de norm voor het plaatsgebonden risico weergegeven wordt door de PR10-6 contour. Binnen deze contour mogen zich geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen bevinden. Dit zijn bijvoorbeeld scholen, woningen, bedrijven met meer dan 50 medewerkers, ziekenhuizen e.d.

Het groepsrisico neemt ook het aantal aanwezigen in de omgeving van een ongeval mee. Dit wordt niet weergegeven met een contour, maar met een fN-curve, waarin het aantal slachtoffers is uitgezet tegen de kans van optreden. Bij een plan moet getoetst worden wat de verandering van dit groepsrisico is aan de oriëntatiewaarde.

Risico-inventarisatie

Aan de hand van de vervoerscijfers gevaarlijke stoffen over provinciale wegen is beoordeeld of vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N625 en N626.

In de bovenstaande informatiebronnen worden deze provinciale wegen niet genoemd. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N625 en N626 waarschijnlijk zeer beperkt is. Wel kan incidenteel vervoer van propaan plaatsvinden naar nabij gelegen boerderijen en vervoer van LPG naar tankstation De Haan in de kern Lith. Deze brandbare gassen hebben een invloedsgebied van maximaal 132 meter³. Omdat het plangebied om minimaal 180 meter afstand ligt van de N625 en N626 legt het vervoer van brandbare gassen over de provinciale wegen geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

Op basis van de Provinciale Risicokaart Brabant is ook bekeken of nabijgelegen risicovolle bedrijven binnen één kilometer van het bestemmingsplangebied liggen⁴. Uit raadpleging van de Risicokaart blijkt dat dit niet het geval is. Risicovolle bedrijven liggen op ruim één kilometer afstand. Om deze reden leggen deze bedrijven geen beperkingen op aan het plan.

Conclusie

Het bestemmingsplangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicobronnen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Deze risicobronnen leggen daarmee geen beperkingen op aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

4.2.8 MILIEUZONERING

In het plangebied is één niet-agrarische bedrijfje gevestigd die in het geheel geen onevenredige hinder voor de omgeving teweegbrengt. Het gaat hier om voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Singel 39 die nu gebruikt wordt voor opslag.

4.3 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 65 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.

Het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011' voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden 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 65 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.

4.4 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

In het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen - 2011' worden in de zin van de m.e.r.-regelgeving slechts zeer ondergeschikte nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, hebben deze projecten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Handhaving

5.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het 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. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- 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 naleving van regels.

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

5.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

5.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 6 Toelichting op het plan

6.1 Plantoelichting

Dit bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande, legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt. Wel wordt binnen het plan enige flexibiliteit nagestreefd. In hoofdstuk 4 is voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Betreffende ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht. Om medewerking te kunnen verlenen aan een ontwikkeling dient de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing te overleggen. Ook wenst de gemeente vooraf contractuele afspraken met de initiatiefnemer te maken in een overeenkomst. Als de ruimtelijke onderbouwing akkoord is bevonden, er geen belemmeringen uit gebleken zijn en contractuele afspraken zijn vastgelegd wordt de ruimtelijke ontwikkeling rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Tenslotte kent de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 meerdere gebiedsaanduidingen of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 7.3 zal ingegaan worden op hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

6.2 Ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen binnen het plangebied zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied van dit overwegend conserverende bestemmingsplan wordt op een aantal plaatsen een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De ruimtelijke onderbouwingen (inclusief deelonderzoeken) waarin betreffende ontwikkelingen worden beschreven, zijn opgenomen in de bijlagen. Deze (mogelijke) ontwikkelingen worden in deze paragraaf per kern beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht. Ontwikkelingen die reeds mogelijk zijn gemaakt in vigerende bestemmingsplannen (maar nog niet zijn gerealiseerd) zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

6.2.1 Bouw woning aan de past. van Weerdstraat (1)

Aan de Pastoor van Weerdstraat 6 te Teeffelen ligt een perceel (kadastraal bekend als gemeente Oijen, sectie D. nr.22, zie bijlage 1 en 2). Op de noordelijke helft van het perceel staat momenteel een boerderijwoning met schuur. De zuidelijke helft is nu in gebruik als erf.

Voorgenomen ontwikkeling

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een woning met garage op het zuidelijke deel van het perceel gelegen aan de Pastoor van Weerdstraat 6. Daarnaast is de wens uitgesproken om de bestaande monumentale woning met aangebouwde schuur zo mogelijk te gebruiken als woning. Omdat hiervoor de plannen nog niet concreet genoeg waren maar we niet zondermeer tegen het voornemen zijn is hiervoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit zelfde geldt voor het gebruik van de vrijstaande monumentale schuur.



De nieuwe woning versterkt het bebouwingslint en past in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De bebouwing betreft vrijstaande woningen. De woning past hierbij doordat de woning zo ver mogelijk in zuidelijke richting wordt geplaatst.

Randvoorwaarden ontwikkeling

In de ruimtelijke onderbouwing welke zijn toegevoegd aan bijlage 4 zijn alle onderzoeksresultaten opgenomen. Uit deze resultaten blijkt dat deze onderwerpen geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.2 Bouw woning aan de past. van Weerdstraat (2)

Het plangebied is gelegen aan een zijweg van de Pastoor van Weerdstraat (kadastraal bekend als gemeente Oijen, Sectie D, nr. 1213). Het perceel is op dit moment in gebruik als tuin.

Voorgenomen ontwikkeling

Op de locatie wordt een vrijstaand woonhuis gerealiseerd. Naast de ontwikkeling van Past. Van Weerdstraat 6 (zie bovenstaande afbeelding).

Randvoorwaarden ontwikkeling

In de ruimtelijke onderbouwing welke zijn toegevoegd aan bijlage 5 zijn alle onderzoeksresultaten opgenomen. Uit deze resultaten blijkt dat deze onderwerpen geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.2 Bouw woning aan de past. van Weerdstraat (3)

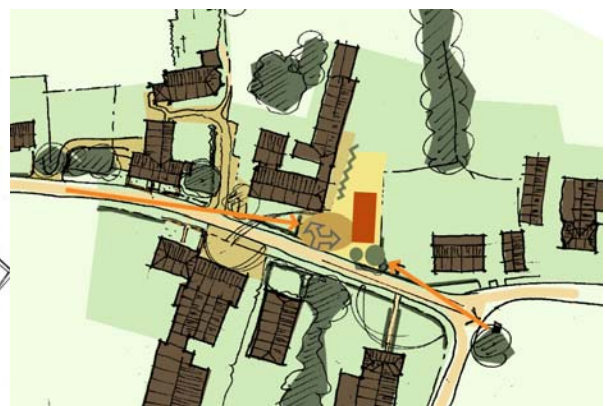
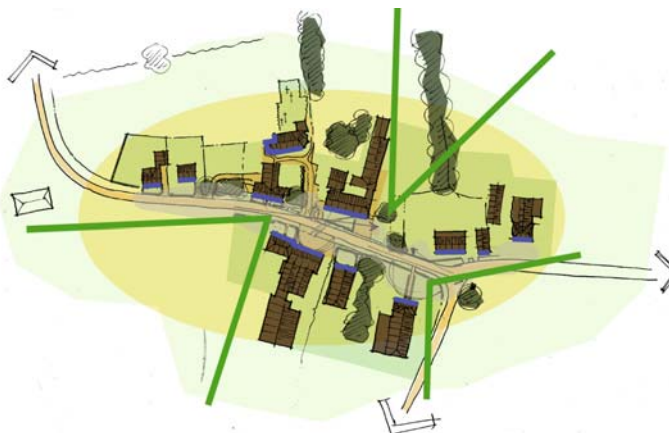
Voorgenomen ontwikkeling

Aan de Pastoor van Weerdstraat 5 te Teeffelen ligt een perceel (kadastraal bekend als gemeente Oijen, sectie D. nr.22). Op het perceel is een verbouwde woonboerderij aanwezig. In het verleden (voormalige gemeente Lith) is er een verzoek ingediend voor de realisatie van een 'Notariswoning'. Dit verzoek is afgewezen. Omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt woningbouw mogelijk is op deze locatie is dit nader uitgewerkt (zie randvoorwaarden van de ontwikkeling en bijlage 6)

Randvoorwaarden ontwikkeling

In de ruimtelijke onderbouwing welke zijn toegevoegd aan bijlage 6 zijn alle onderzoeksresultaten opgenomen. Uit deze resultaten blijkt dat deze onderwerpen geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verder gelden onderstaande stedenbouwkundige voorwaarden bij de ontwikkeling van het bouwplan.



kenmerken

- waardevolle stedenbouwkundige eenheid
- karakteristieke en gevarieerde historische bebouwing
- fraaie verwevenheid bebouwing en landschap
- fraaie doorzichten op het landschap
- mooie overgangen van privé naar openbaar terrein middels hagen, muurtjes en halfverharding
- verrassende aanzichten
- informele en rustieke dorpse uitstraling
- clusters van hoofdgebouw en bijgebouwen
- grillige rooilijn
- fraaie variatie beplantingssoorten
- rode beuk en muurtje pastorie
- contrasten verwijderen en vernauwen

randvoorwaarden

- ander beeld op de locatie vanuit het oosten dan vanuit het westen
- enkele uitrit beide woningen (zoals huidige inrit)
- nieuwe woning als bijgebouw bij de oorspronkelijke boerderij
- voorerf groen inrichten
- hoogwaardige architectuur
- een bouwlaag met forse kap
- ingetogen en sobere uitstraling
- gesloten dakvlak
- forse kap
- bijgebouw en hoofdgebouw in één bouwvolume (geen losse bijgebouwen)
- lage goothoogte tot 4 meter en nokhoogte tot 9 meter.
- Afmetingen bouwvlak 8 x 16 meter.

Op basis van deze voorwaarden is er een principe bouwplan ontwikkeld.



6.3 Doorwerking Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 van de provincie kent meerdere gebiedsaanduiding of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In onderstaande wordt per onderwerp aangegeven welke aspecten dit zijn en welke daarvan specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- de intensieve veehouderij;
- woningbouw.

6.3.1 Ecologische Hoofdstructuur

Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) worden drie soorten gebieden aangewezen, begrensd en beschermd:

- de ecologische hoofdstructuur zelf;
- zoekgebied voor ecologische verbindingzones;
- attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Binnen het plangebied zijn bij de kern Teeffelen geen gronden aangewezen als 'ecologische hoofdstructuur', zoekgebied voor ecologische verbindingzones of attentiegebieden ecologische hoofdstructuur. Daarom is in dit bestemmingsplan hiervoor geen regeling opgenomen.

6.3.2 Water

Met betrekking tot water zijn in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 regels opgenomen ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing en bescherming van:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingzones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen;
- zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkeringen en beschermingzones aansluiting primaire waterkering;
- winterbedden en lange-termijnreserveringen winterbed.

In het plangebied zijn geen gronden aangeduid als regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging, beschermingzones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen, zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen, primaire waterkeringen en beschermingzones aansluiting primaire waterkering of winterbedden en lange-termijnreserveringen winterbed. Daarom vindt t.a.v. de groenblauwe mantel geen doorwerking plaats in het bestemmingsplan.

6.3.3 Groenblauwe mantel

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 regelt de aanwijzing, begrenzing en bescherming van de 'groenblauwe mantel' en 'beheergebied ecologische hoofdstructuur'. In het plangebied is geen 'beheergebied ecologische hoofdstructuur' aangewezen. Daarmee behoeft dit aspect geen doorwerking in dit bestemmingsplan. In het plangebied zijn geen gronden aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Daarom vindt t.a.v. de groenblauwe mantel geen doorwerking plaats in het bestemmingsplan.

6.3.4 Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie regels ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing, beschrijving en bescherming van:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de nationale landschappen alsmede de beschrijving van de kernkwaliteiten ervan;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen 'aardkundige waardevolle gebieden', 'cultuurhistorische vlakken', 'nationale landschappen' of 'complexen van cultuurhistorisch belang' gelegen. De betreffende regels vinden dan ook geen doorwerking in het bestemmingsplan.

6.3.5 Agrarisch gebied

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 worden gebieden als agrarisch gebied aangewezen en begrensd.

Uit artikel 8.2 van de verordening volgt dat gronden in het agrarische gebied zodanig bestemd worden dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd;
- een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.

De toelichting bij een bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van een agrarisch gebied, alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

In het plangebied liggen diverse gronden die in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 zijn aangeduid als 'agrarisch gebied'. Deze gronden liggen in of direct aan de rand van kernen. Op enkele plaatsen zijn nog agrarische bedrijven gevestigd. Deze gebieden en bedrijven bevinden zich overal op (zeer) korte afstand tot milieutechnisch gevoelige functies als (burger)woningen. Door deze aanwezigheid van gevoelige functies in de directe nabijheid en de vaak beperkte fysiek ruimtelijke mogelijkheden lenen deze gebieden zich in het geheel niet voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie.

Voor alle gronden die als 'agrarisch gebied' zijn aangeduid geldt het ontwikkelingsperspectief van de 'gemengde plattelandseconomie'. In het plan is een regeling opgenomen waarmee afgeweken kan worden van de gebruiksregels ten behoeve van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Dit sluit aan bij het streven om de kernen leefbaar en dynamisch te houden. Het zwaartepunt van de mogelijkheden ligt daarbij in de toeristisch-recreatieve sfeer.

In artikel 8.3 wordt het provinciale beleid ten aanzien van grondgebonden agrarische bedrijven vastgelegd. De ruimtelijke mogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden aan grondgebonden agrarische bedrijven passen binnen de regels van artikel 8.3.

Samengevat omvat het agrarisch beleid ten aanzien van grondgebonden bedrijven in dit bestemmingsplan het volgende:

- nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet toegestaan;
- omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is wel mogelijk;
- uitbreiding van bouwvlakken van grondgebonden agrarische bedrijven is, uitsluitend binnen de bestemming 'Agrarisch', onder voorwaarden mogelijk tot maximaal 1,5 hectare;
- buiten het agrarisch bouwvlak mogen geen bouwwerken worden opgericht;
- alle permanente voorzieningen mogen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd.

Door hun ligging nabij gevoelige functies hebben de agrarische bedrijven in de meeste gevallen een (zeer) beperkt ontwikkelingsperspectief. Dit kan de bedrijfsvoering op plaatsen minder toekomstbestendig maken. Daarbij komt dat vanuit de omgeving geredeneerd beëindiging van de agrarische bedrijvigheid een verbetering van het woon- en leefklimaat kan betekenen. Om een ontwikkelingsperspectief te bieden aan agrarische bedrijven die hun agrarische activiteiten willen beëindigen is een beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (vab-beleid) opgenomen.

Overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder glastuinbouwbedrijven, komen binnen het plangebied niet voor.

6.3.6 Intensieve veehouderij

Leidend voor het provinciale ruimtelijke beleid voor intensieve veehouderij is de integrale zonering die voortvloeit uit de Reconstructiewet concentratiegebieden. Bij deze integrale zonering wordt het landelijk gebied ingedeeld in 'extensiveringsgebieden', 'verwevingsgebieden' en 'landbouwontwikkelingsgebieden'. Artikel 9.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 stelt onder andere dat bestaand stedelijk gebied voor de toepassing van het beleid ten aanzien van intensieve veehouderij moet worden aangemerkt als 'extensiveringsgebied'.

Het plangebied valt binnen de integrale zonering en is daarbij aangemerkt als 'extensiveringsgebied'. Het beleid voor intensieve veehouderij in extensiveringsgebieden omvat samengevat het volgende:

- nieuwvestiging van, uitbreiding van, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij is niet toegestaan;
- binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- vergroting of vormverandering van bouwblokken voor intensieve veehouderij is niet toegestaan;
- in het bestemmingsplan wordt het maximum bebouwingspercentage van het bouwblok vastgelegd, welke overeenkomt met de bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij die op 1 oktober 2010 aanwezig dan wel vergund was.

In het plangebied zijn geen intensieve veehouderijbedrijven gelegen. Dit beleid is onverkort in het bestemmingsplan opgenomen, waardoor (nieuwe) uitbreiding ten behoeve van intensieve veehouderijbedrijven uitgesloten is.

6.3.7 Woningbouw

Binnen het hoofdstuk stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3) worden in artikel 3.5 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 regels voor nieuwbouw van woningen gesteld. Indien een bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van woningen, dient een verantwoording opgenomen te worden over de wijze waarop:

- de afspraken worden nagekomen die met betrekking tot woningbouw in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt. Voor de gemeente Oss is dat het regionaal ruimtelijk overleg Noordoost-Brabant.
- De beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.

Omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwbouw van woningen mogelijk wordt gemaakt hoeft aan de uit dit artikel voortvloeiende motivatieplicht geen uitvoering worden gegeven.

Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels, die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011' is gekozen voor een vrij gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de 'Standaardregels bestemmingsplannen Oss'.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 33), de algemene regels (artikelen 34 tot en met 40) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 41 en 42). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

7.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel wordt een groot aantal in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen. De begripsomschrijvingen met betrekking tot agrarische bedrijvigheid sluiten grotendeels aan bij die in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- Agrarisch
- Bedrijf
- Maatschappelijk
- Maatschappelijk – Begraafplaats
- Tuin
- Verkeer – Verblijf
- Wonen – Halfvrijstaand
- Wonen – Vrijstaand
- Leiding – Riool
- Waarde – Archeologie historische kern
- Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog
- Waarde – Landschap

In deze artikelen worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geregeld.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn bedrijfswoningen uitsluitend toegestaan indien binnen het bouwvlak een aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen. De woning zelf moet binnen dat aanduidingsvlak worden opgericht, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten

het aanduidingsvlak worden opgericht. De maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt 750 m³, de maximaal toegestane oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen 100 m².

Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' is de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden met een omgevingsvergunning een grotere bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe te staan. De rechtstreeks toegestane bouwhoogte van 5 m is normaal gesproken voldoende. In uitzonderlijke gevallen is echter een hogere bouwhoogte noodzakelijk voor bijgebouwen die, samen met de woning zelf, leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De regeling is in het bijzonder toepasbaar in kleine, landelijke kernen waar het buitengebied nog zichtbaar is, en is bedoeld om bijgebouwen mogelijk te maken die qua uitstraling aansluiten bij dat buitengebied. Men kan daarbij bijvoorbeeld denken aan Vlaamse schuren, waarvoor een bouwhoogte van 5 m in de praktijk onvoldoende is. Met een omgevingsvergunning kan in dit soort gevallen een bouwhoogte worden toegestaan van maximaal 7 m. Het bijgebouw mag echter niet hoger worden dan de woning zelf. Binnen deze bestemming zijn ook twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De ene maakt onder voorwaarden woningsplitsing mogelijk, de andere onder voorwaarden de toevoeging van een woning.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 34: Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikelen 35-37: Algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels

Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks en aanduidingsregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 38: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 39: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen bepaalde grenzen het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikel 40: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 41: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 42: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage 1: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn bedrijfsactiviteiten genoemd en onderverdeeld naar milieucategorie. De regels verwijzen op enkele plaatsen naar deze lijst.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Conserverend karakter

Op basis van een grondige inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is het bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011' opgesteld. Het plan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

In een aantal gevallen zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in algemene zin verruimd, in sommige gevallen verengd. Gezien de leeftijd van een deel van de oorspronkelijke plannen die ten grondslag aan dit plan liggen, kan dat haast ook niet anders. Een voorbeeld van een beleidsmatige wijziging betreft de oppervlakte bijgebouwen bij woningen. Deze is gestandaardiseerd, wat een zekere verruiming of beperking van de bouw mogelijkheden ten opzichte van oudere bestemmingsplannen met zich mee kan brengen. Het betreft echter relatief beperkte wijzigingen.

8.2 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen, en dan nog slechts op particulier verzoek. Verzoekers hebben, na een positief principestandpunt van de gemeente, voor eigen rekening en risico een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Uit die onderbouwingen blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 6 zijn deze ontwikkelingen nader toegelicht.

Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden, met daarin onder meer bepalingen over grondexploitatie. Het doel van deze afdeling is onder andere om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om exploitatiekosten te verhalen. De wet heeft als uitgangspunt dat de gemeente bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan kosten moet verhalen indien er sprake is van een bouwplan. Voor het kostenverhaal dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij (onder meer) het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een bouwplan wordt verstaan: onder andere de nieuwbouw van een woning. Niet alle nieuwe ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als een bouwplan in deze zin, bijvoorbeeld daar waar het uitsluitend gaat om functiewijziging. Bij deze ontwikkelingen is kostenverhaal derhalve niet aan de orde. Indien er wél sprake is van een bouwplan, vindt kostenverhaal op de verzoeker plaats via een zogenoemde anterieure overeenkomst, dan wel met toepassing van de Legesverordening Oss 2011. Daarmee is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Voor het bestemmingsplan is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Voor zover er al plankosten worden gemaakt, is er immers geen sprake van een bouwplan in de zin van de wet, dan wel vindt kostenverhaal eerst plaats bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, dan wel is kostenverhaal anderszins verzekerd.

Planschade

Bij nieuwe ontwikkelingen is het planschaderisico waar nodig via een planschaderisicoanalyse vooraf ingeschat, en worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin voorshands aangenomen moet worden dat een dergelijke afwenteling niet mogelijk is. Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

8.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de betrokken instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in de 'Nota van Zienswijzen', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

9.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Teeffelen – 2011' heeft ter inzage gelegen van 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011. Tegen het bestemmingsplan zijn een tweetal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage is opgenomen. Een zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.