

Bestemmingsplan Maren-Kessel - 2013

Toelichting

Vastgesteld

Bestemmingsplan Maren–Kessel - 2013

Vastgesteld Toelichting

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Wettelijk kader	7
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	25
3.1	Ontstaansgeschiedenis	25
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	26
3.3	Functionele karakteristiek	27
3.4	Volkshuisvesting	27
3.5	Openbare ruimte	28
3.6	Water	29
3.7	Detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca	29
3.8	Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	29
3.9	Onderwijs	29
3.10	Sociaal culturele voorzieningen	29
3.11	Bedrijven	29
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	31
4.1	Ruimtelijke karakteristiek	31
4.2	Functionele karakteristiek	32
4.3	Wonen	32
4.4	Verkeer	34
4.5	Groen	34
4.6	Water	34
4.7	Detailhandel en commerciële dienstverlening	35
4.8	Horeca	35
4.9	Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening, onderwijs en sociaal culturele voorzieningen	35
4.10	Aan-huis-verbonden-beroepen	35
4.11	Bedrijven	36
4.12	Agrarische bedrijven	36
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	37
5.1	Milieuaspecten	37
5.2	Waterhuishouding	40
5.3	Waarden	42
5.4	Mer-beoordeling	44
5.5	Defensie	44
Hoofdstuk 6	Handhaving	47
6.1	Beleidskader	47
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	47
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	48

Hoofdstuk 7	Toelichting op het plan	49
7.1	Plantoelichting	49
7.2	Ontwikkelingen	49
7.3	Doorwerking Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	51
Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	57
8.1	Algemeen	57
8.2	Regels	57
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	59
9.1	Conserverend karakter	59
9.2	Nieuwe ontwikkelingen	59
9.3	Conclusie	60
Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
10.1	Vooroverleg	61
10.2	Zienswijzeprocedure	61

BIJLAGEN

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor de kern Maren-Kessel. .

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal 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.

De nieuwbouwplannen Liesdaal en Marsna Casella zijn buiten het plan gelaten. Deze ontwikkelingsplannen zijn, gelet op de eigen dynamiek van dergelijk omvangrijke woningbouwontwikkelingen, in een eigen bestemmingsplan vevat. Kleinere (vooral individuele) ontwikkelingen worden, indien passend, in dit plan mogelijk gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied

De kern Maren-Kessel (voormalige gemeente Lith) ligt in het westen van de gemeente Oss.



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 de plangrens geleid.

Bij de begrenzing is gekeken naar een logische en functionele samenhang. De plangrens is daarom veelal gelijk gelegd aan herkenbare elementen als dijken, wegen en perceelsgrenzen. Verder zijn relatief grootschalige woningbouwontwikkelingen (Liesdaal en Marsna Casella) buiten het plangebied gelaten.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Maren-Kessel - 2013 gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Kom Maren-Kessel	16-12-1999
Oud Maren	23-02-1984
Oud Maren 1 ^e wijziging (Provincialeweg 44a en Wijnseweg 1)	25-02-1986
Oud Maren 2 ^e wijziging (Provincialeweg 44d)	21-03-1981
Oud Maren 3 ^e wijziging (Provincialeweg 95)	07-11-1989
Oud Maren 4 ^e wijziging (Provincialeweg 44 b en c)	13-03-1990
Oud Maren 5 ^e wijziging (Provincialeweg 95a)	15-01-1991
Oud Maren 6 ^e wijziging (Provincialeweg 44e)	15-10-1991
Oud Maren 1 ^e partiële herziening (hovenier Mareneweg 2)	17-10-1985
Provinciale weg Maren-Kessel	07-12-1972
Reconstructie Provincialeweg	21-04-2005
Partiële herziening Provincialeweg 54	02-02-2006

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, hun rechtskracht.

Naast bovenstaande herzieningen en wijzigingen zijn er vrijstellingsprocedures ex artikel 19, lid 1 en 2 WRO of projectbesluitprocedures gevoerd, welke nu ook in het plan zijn verwerkt.

Het gaat om:

- Provincialeweg 30 en 30a (vrijstelling 19.1 WRO 21-06-2005)
- Provincialeweg 18 t/m 24b (vrijstelling 19.2 WRO 30-05-2006)
- Dijkstraat 1 woning (projectbesluit 22-12-2009)
- Dijkstraat 6 woning (projectbesluit 21-06-2011)

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe 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 projectafwijakingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen: 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 nieuwe Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

De Grex-wet is noodzakelijk omdat de huidige 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 geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectafwijakingsbesluit.
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 Maren-Kessel - 2013 is overwegend een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. 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 dienen te 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland.

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt ondermeer de Nota Ruimte. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De visie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland;
- de nog steeds toenemende mobiliteit;
- de open economie raakt steeds meer verweven met de nieuwe groeimarkten;
- de aantrekkelijkheid van ons land (een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurlijk landelijk gebied) moet gekoesterd en versterkt worden; Nodig om de bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en te versterken.

- door klimaatverandering moet er meer rekening worden gehouden met extreme weersomstandigheden. Waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoet water hebben ruimte nodig en stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen.
- De vraag naar elektriciteit en gas zal blijven groeien. Voor de opwekking en het transport van energie moet voldoende ruimte worden gereserveerd.
- Ons stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden

Oplossingen

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

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

Ruimtelijke ontwikkeling is in Nederland niet los te zien van water. Het Deltaprogramma vormt de basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, schoon water, de beschikbaarheid van voldoende zoet water en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Om de bereikbaarheid te verbeteren zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. De prioriteit gaat uit naar het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). De gemeente Oss is niet in een van deze 'ports' gelezen. Het Rijk introduceert een bereikbaarheidsindicator om te laten zien waar investeringen de meeste toegevoegde waarde hebben.

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

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Overkoepelend

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

2.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit verder ingevuld.

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

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

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

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

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

2.2.3 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 stroomgebiedbeheersplannen voor de stroomgebiedsdistricten Rijn, Maas, Schelde en Eems, voor zover die betrekking hebben of mede betrekking hebben op het Nederlandse grondgebied;

- b) het Noordzeebeleid;
- 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.

2.2.4 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:

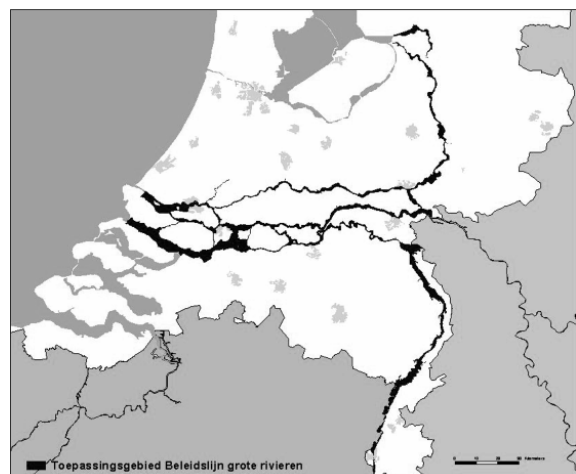
- de landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks: verdringingsreeks bij watertekorten;
- de toedeling van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen in beheer bij het Rijk: rijkswateren en regionale wateren;
- de procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan 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.

2.2.5 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.

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.

Die delen van het plangebied die binnen het toepassingsbereik van de beleidsregels Grote Rivieren vallen, hebben allemaal een stroomvoerend regime. In verband met de gewenste berging, afvoer en doorstroming van water gelden hier beperkingen voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Bouwen in het rivierbed geschiedt op eigen risico. Het Rijk kan niet aansprakelijk worden gehouden voor eventuele schade.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

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.

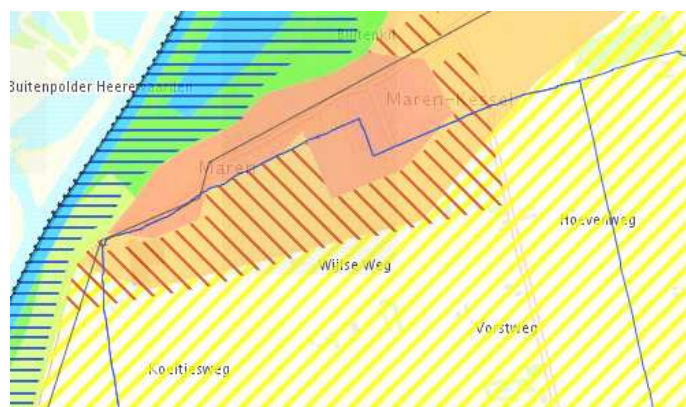
Concentratie van verstedelijking is gesteld als een van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken 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 sterker 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

Maren-Kessel 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. Maren-Kessel behoort tot de laatste categorie. Deze kern, met het bijbehorende zoekgebied voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

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



LEGENDA

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	bestaand	

Structurenkaart, Structuurvisie ruimtelijke ordening

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 ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend 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.

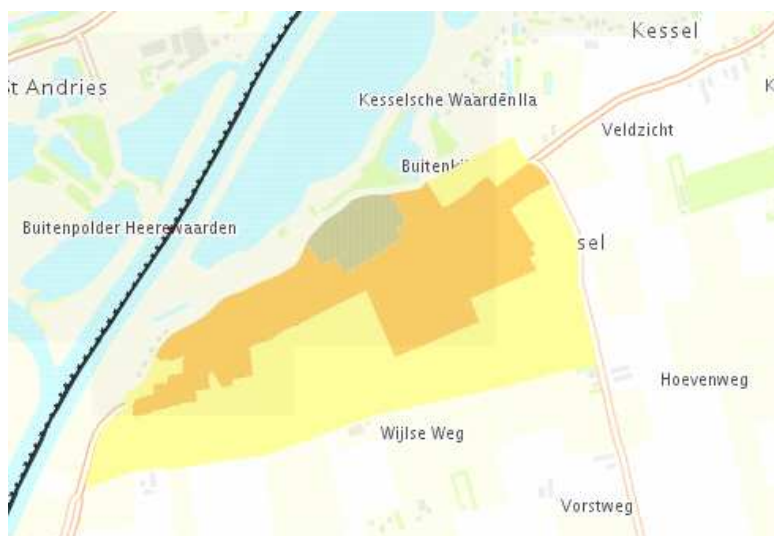
2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

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 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. van de verordening)".

In hoofdstuk 3 van de verordening 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 nagenoeg het gehele plangebied is gelegen binnen de categorie bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied. Een klein deel van het plangebied aan de westzijde is aangemerkt als zoekgebied verstedelijking.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

Stedelijk concentratie gebied

Kernen in landelijk gebied

Verordening Ruimte, stedelijke ontwikkeling

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

In artikel 3.3 zijn regels voor stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling gegeven. Volgens dit artikel dient de ontwikkeling van woningen buiten het bestaand stedelijk gebied te worden verantwoord. Uit de verantwoording dient naar voren te komen dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om binnen de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het bestaand stedelijk gebied te situeren.

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 daaromtrent 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:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die 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 bouw van enkele woningen. De onderbouwing van deze ontwikkelingen zijn als bijlage toegevoegd. De uit artikel 3.5 van de Verordening ruimte voortvloeiende verantwoording wordt in paragraaf 4.3 van deze toelichting gegeven.

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 (van de toenmalige gemeente Lith) 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 (voormalige) gemeente (Lith) als geheel. In deze visie worden er naast algemene, ambitiegerichte uitspraken, met name concrete uitspraken gedaan over de kernen en de kernrandzones. Het geeft een globale toekomstvisie voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van de (voormalige) gemeente (Lith) 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 komgrondenzone.

De kern Maren-Kessel ligt in de oeverwalzone. Opgave voor de oeverwal is om hier de 'rode' ontwikkelingen te laten plaatsvinden zoals dat van oudsher ook altijd het geval is geweest. 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.

De kern Maren-Kessel heeft een bijzondere structuur: het is een samensmelting van Maren, Kessel en de 'nieuwe pit' Maren-Kessel. Een ontwikkeling naar drie zelfstandige kralen in de kralensnoer is vanuit de ruimtelijke hoofdkeuzen het meest wenselijk, maar niet realistisch. Door de ontwikkeling van Marsna-Cassella worden het oude Maren en Maren-Kessel definitief aan elkaar gehecht. Tussen Maren-Kessel en oud-Kessel is meer 'lucht' aanwezig.

De visie op hoofdlijnen voor het dorp Maren-Kessel is als volgt:

- versterken als (agrarische) woonkern, waarbij een kans ligt bij de paardenhouderij, gezien de aanwezigheid van relatief veel paardengerelateerde activiteiten in de huidige situatie;
- behoud waardevolle cultuurhistorische bebouwing en (groen)structuren;
- behoud open (door)zichten naar rivierengebieden en komgronden en behoud open gebieden in de kern(en): lucht;
- optimalisering ruimtegebruik door Incidenteel inbreiding langs dijk en provinciale weg, onder voorwaarden als aansluiting ruimtelijke structuur en voorkomen (milieu)hinder;
- minimaal voorzien in eigen woningbehoefte en wellicht ook voor Het Wild wanneer daarvoor in het Wild geen mogelijkheden zijn;
- voortgang ontwikkeling woningbouwlocaties Liesdaal en Marsna-Cassella: aandacht voor goede landschappelijke inpassing en op tijd realiseren betaalbare woningen voor starters;
- onderzoeken meest wenselijke nieuwe woningbouwlocatie en toekomstige uitbreidingsrichting: vervolg Liesdaal of ten zuiden van de tennisvelden? Hierbij is aandacht nodig aandacht voor inpassing historische groenstructuur en creëren dorpsmantel voor goede inpassing in landschap.
- streven behoud huidige voorzieningenniveau: onderzoeken mogelijkheden brede school in relatie tot gemeenschapshuis;
- benutten kansen recreatie, versterking routes en faciliteren initiatieven particulieren;
- aandacht voor kwaliteit, inrichting en veiligheid openbare ruimte.

Veel van bovengenoemde punten hebben betrekking op gebieden die buiten de plangrens van dit bestemmingsplan liggen of die zich niet lenen voor een directe vertaling in dit bestemmingsplan. Behoud waardevolle cultuurhistorische bebouwing, behoud van het voorzieningenniveau en incidentele inbreiding zijn een paar punten die wel een vertaling hebben gekregen in het bestemmingsplan.

Dorpsontwikkelingsplan

Voor de kernen Maren-Kessel en Het Wild is een Dorpsontwikkelingsplan (DOP) opgesteld. In dit Dorpsontwikkelingsplan 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 Dorpsontwikkelingsplan bestaat uit een wensbeeld van de bewoners van deze 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 Maren-Kessel

De projecten uit het Dorpsontwikkelingsplan liggen veelal buiten de plangrens van dit bestemmingsplan. Ontwikkelingen binnen de plangrens worden zo mogelijk vertaald naar dit bestemmingsplan.

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 verhuisbewegingen 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 woningbehoeften 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 Erfgoedplan

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 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 Belvédère 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 op 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. Hiermee ligt binnen het rapport de nadruk op de beleidsvorming en concrete maatregelen. Het Padenplan is opgenomen in het 'Gemeente Lith Erfgoedplan' van 2001.

Binnen het plangebied van dit plan liggen twee paden uit het Padenplan; het Kerkpad en de Verlengde Oude Pastoriestraat.

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 welstandscommissie 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 (Oud Maren), Dijkbebouwing (Maasdijk) en Wederopbouwgebieden (het centrale deel van de nieuwe woonkern). Het gebied dat is aangeduid met Overige geplande woonuitbreidingen (de schil rondom het centrale deel van de nieuwe woonkern) valt onder welstandsniveau 2.

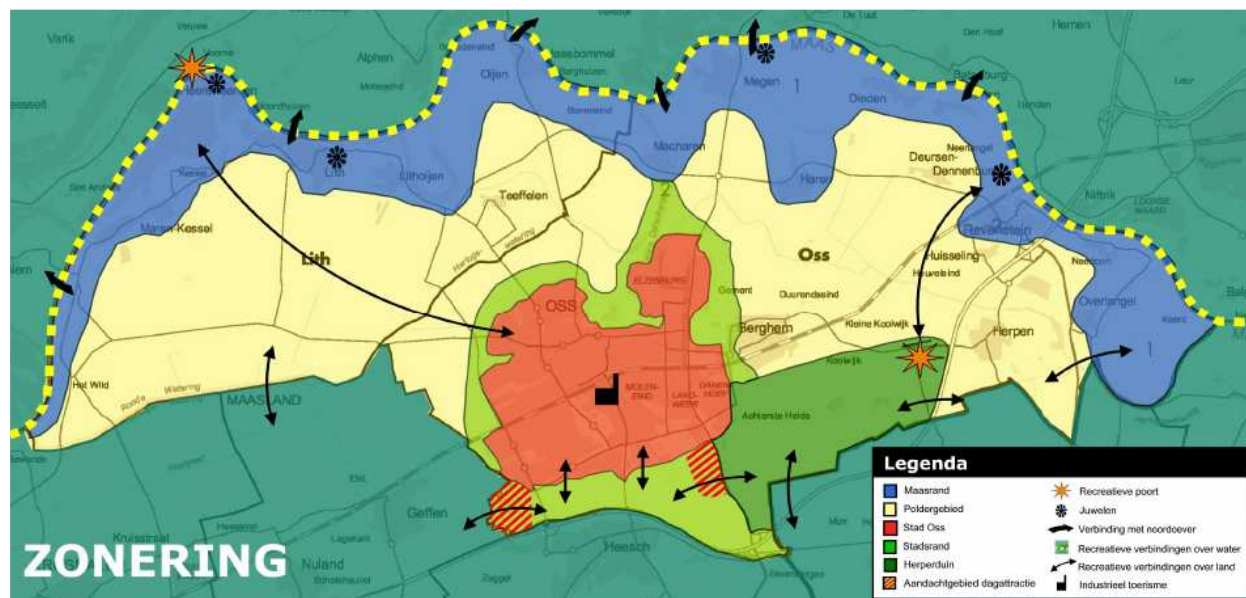
Een nieuw welstandsbeleid voor de gehele gemeente Oss is in voorbereiding. Naar alle waarschijnlijkheid blijft hierbij de huidige onderverdeling van het gebied in welstandsniveau 1 en 2 grotendeels hetzelfde.

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 kernen Maren-Kessel bevindt zich binnen de Maasrand.



De Maasrand herbergt de belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteit van de gemeente en heeft dan ook prioriteit in het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeente Oss. Het ambitieniveau voor deze zone ligt hoog. Richtinggevend bij de verdere toeristische ontwikkeling van de Maasrand is het handhaven van kleinschaligheid, rust, landschaps- en cultuurbeleving en kwaliteit.

De verdere stimulering van buitenrecreatie en toervaren binnen het decor van het landschap en de dorpen staat centraal in deze zone. Tevens wordt gekozen voor de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische bijzonderheden in deze zone.

De doelstellingen worden gerealiseerd door onder andere in te zetten op een fijnmazige en kwalitatief hoogwaardige routestructuur voor wandelen, fietsen en paardrijden, een kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen (onder andere horeca en bewegwijzering), het bevorderen van recreatief medegebruik en beleving van (nieuwe) natuurgebieden en uiterwaarden in deze zone en de ontwikkeling van kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen.

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.

De Provincialeweg is in het Mobiliteitsplan Wegen aangemerkt als 'gebiedsontsluitingsweg'. De overige wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als 'erftoegangswegen'.



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 milieukwaliteitsmaatstaven 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 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.

2.4.9 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.

2.4.10 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.

2.4.11 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.

2.4.12 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.

2.4.13 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) risicoplaafond 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

onthefing 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 Danenhoef.

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.

2.4.14 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

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

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

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

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

2.4.15 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 'Maren-Kessel' met betrekking tot mantelzorg komen op hoofdlijnen overeen met de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Bijwonen'.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Maren-Kessel kan worden onderverdeeld in twee gebieden met elk een eigen ontstaansgeschiedenis, het oorspronkelijk Maren (nu bekend als Oud Maren) en het naoorlogse Maren-Kessel. De twee gebieden zijn aan elkaar gegroeid en vormen in die zin ruimtelijk een geheel. Het ten noordoosten van Maren-Kessel (op ruime afstand) gelegen Kessel maakt geen onderdeel uit van de kern Maren-Kessel.

Onderstaande uitsneden uit topografische kaarten geven een beeld van de groei van (Oud) Maren en Maren-Kessel vanaf ca. 1870.



ca. 1870



ca. 1940



ca. 1965



ca. 1990

Historische ontwikkeling Maren-Kessel

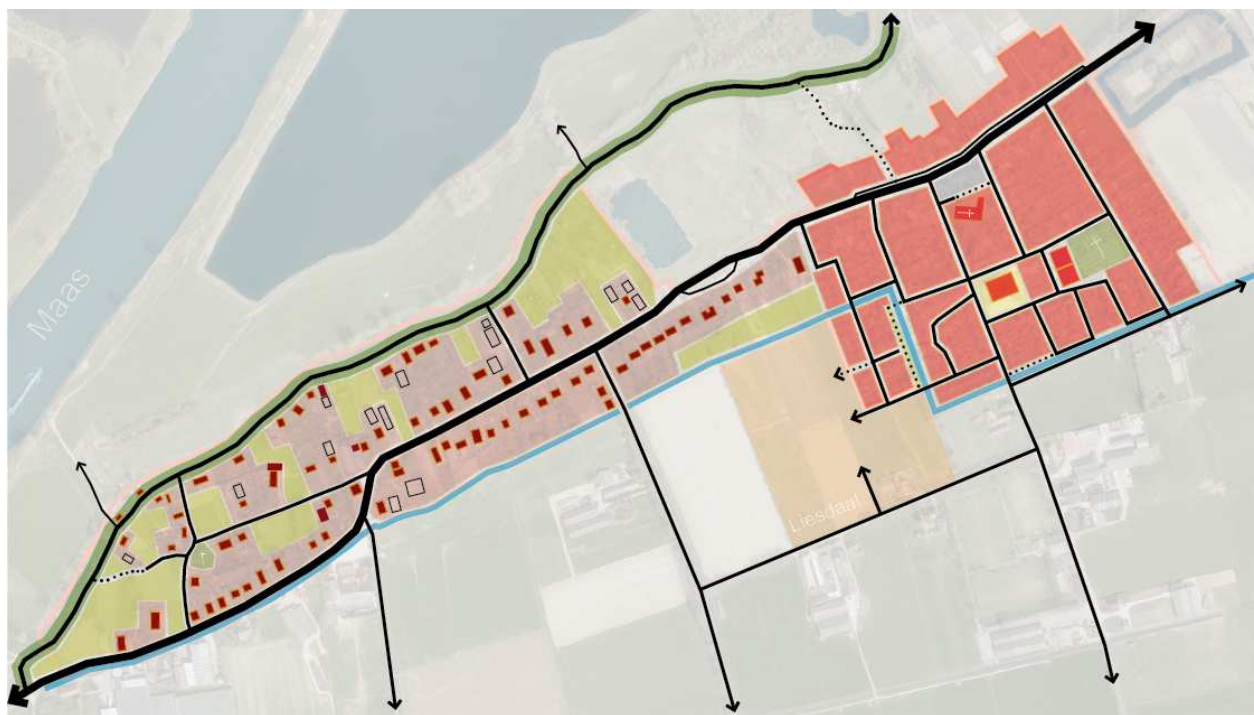
Maren (Oud Maren) is een dorp met een lange en bewogen geschiedenis. De eerste archeologische sporen van bewoning zijn terug te voeren tot de vóór-Romeinse tijd (100 v. Chr.). De bewoning concentreerde zich toen voornamelijk op de hoger gelegen oeverwallen in het rivierengebied. De beperkte verhoging ten opzichte van het omringende landschap en de daardoor slechte bescherming tegen het geregeld sterk stijgende rivierwater, maakte permanente bewoning toen nog onmogelijk. Hernieuwde occupatie vond plaats vanaf ca. 750 n. Chr. De structuur van Maren toont een zekere planmatigheid in aanleg die als kenmerkend kan worden beschouwd voor de occupatiepatronen die destijds in het westelijke rivierengebied ontstonden. In de 14^e eeuw is op de hogere delen van de oeverwal de rivierdijk aangelegd. Hierdoor werden meer plekken voor bewoning geschikt; aan de binnenkant aan de voet van de dijk verschenen boerderijen, aan de buitenkant op het dijklichaam (schippers)huisjes.

Maren-Kessel kent een veel kortere geschiedenis. Officieel begon deze op 14 januari 1950 toen het 'College van Algemeene Commissarissen voor den Wederopbouw' het 'Wederopbouwplan Maren-Kessel' goedkeurde. Na de verwoesting van de kerken van Maren en Kessel in de eindfase van de tweede wereldoorlog werd besloten de parochies van beide kernen samen te voegen en een nieuw dorp te bouwen halverwege beide kernen. In het wederopbouwplan waren een nieuwe kerk en school voorzien als middelpunt van de nieuwe dorpskern Maren-Kessel. Maren-Kessel groeide snel uit tot een dorp met verschillende voorzieningen. Alle nieuwe accommodaties (school, gemeenschapshuis, sportterreinen) werden in deze nieuwe kern geprojecteerd. Na het wederopbouwplan volgden nog verschillende uitbreidingsplannen.

Vanaf eind jaren '60 van de 20^e eeuw zijn (Oud) Maren en Maren-Kessel aan elkaar gegroeid door planmatige uitbreiding en verdichting van de lintbebouwing langs de Provincialeweg. Met name aan de zuidzijde van de Provincialeweg zijn grote, onbebouwde stukken dichtgebouwd.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

De bebouwingsstructuur van Maren-Kessel kan grofweg in twee delen worden opgedeeld; de historische, gegroeide structuur van (Oud) Maren aan de westzijde en het nieuwe, geplande wederopbouwdorp Maren-Kessel aan de oostzijde.



De stedenbouwkundige structuur van (Oud) Maren bestaat uit een paar min of meer evenwijdig aan elkaar gelegen wegen. Aan de noordzijde ligt de Marensedijk, aan de zuidzijde de Provincialeweg en er tussenin ligt de Oude Pastoriestraat (die overgaat in de Provincialeweg). Deze wegen kunnen als dragers van de structuur worden aangemerkt. De bebouwing is van oudsher overwegend georiënteerd op deze drie wegen en veel minder op de daartussen gelegen dwarsverbindingen als de Oude Kerkstraat en de Dijkstraat. Hierdoor is een relatief smalle, langgerekte bebouwingsstructuur ontstaan. Genoemde structuurdraggers hebben een eigen karakteristiek.

Kenmerkend voor het gedeelte van de Marensedijk ten westen van de Oude Kerkstraat is dat de bebouwing hier overwegend op het dijklichaam is gebouwd aan de zijde van de uiterwaarden. Het betreft veelal dijkwoningen met een lage goot die in de lengterichting van de straat zijn gelegen.

Ten oosten van de Oude Kerkstraat is de bebouwing - in tegenstelling tot het westelijke deel - juist overwegend binnendijs gelegen en voornamelijk agrarisch van karakter. De bebouwing ligt hier veelal

laag, tegen de teen van de dijk. Door deze lage ligging van de bebouwing en de vele onbebouwde tussenruimten heeft dit deel een relatief open karakter met veel doorzichten naar de rest van het dorp. De Oude Pastoriestraat is nu een rustige, landelijke woonstraat met een lage bebouwingsdichtheid en veel grote onbebouwde ruimten. De voormalige pastorie aan deze straat is in samenhang met de naastgelegen begraafplaats met z'n grote bomen beeldbepalend en vormt een herinnering aan het voormalige 'centrum' van Maren.

De Provincialeweg wordt gekenmerkt door een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Een belangrijk deel van de bebouwing is van oorsprong agrarisch. Veel, vooral oudere, boerderijen zijn op een kunstmatige hoogte gelegen. Het bebouwingslint langs de Provincialeweg is in de loop der jaren sterk verdicht door toevoeging van nieuwe burgerwoningen.

De stedenbouwkundige structuur van het nieuwe wederopbouwdorp Maren-Kessel wijkt sterk af van de gegroeide, losse structuur van Maren. De kern is planmatig opgezet volgens een moderne, orthogonale structuur. De straten staan loodrecht op de voornaamste as, de Provincialeweg, of liggen hier parallel aan. De bebouwing is in dezelfde richting geplaatst, met uitzondering van de kerk die op middeleeuwse wijze zuiver oost-west gebouwd is.

Ondanks de vrij modernistische en heldere stedenbouwkundige structuur bezit de kern Maren-Kessel ook duidelijke kenmerken van de Delftse School, een overheersende stroming in de Nederlandse architectuur en stedenbouw na de Tweede Wereldoorlog (en vandaar ook wederopbouwstijl genoemd). Maren-Kessel werd opgebouwd als een traditioneel dorp met dorpsplein, kerk, winkels op de hoek en een open woonbebouwing.

Oorspronkelijk lag het nieuwe dorp los van het oude Maren. Later zijn de onbebouwde tussenruimten ingevuld met respectievelijk een metaalfabriek ten noorden en nieuwe burgerwoningen ten zuiden van de Provincialeweg. Oud Maren en het nieuwe dorp zijn hierdoor aan elkaar gegroeid en ruimtelijk één kern geworden; Maren-Kessel.

3.3 Functionele karakteristiek

De kern Maren-Kessel heeft voornamelijk een woonfunctie. De agrarische functie, die in het verleden de karakteristiek van met name Oud Maren bepaalde, is binnen het plangebied geheel verdwenen. Het aanbod van andere functies dan wonen is relatief beperkt. Er is geen sprake van een echt centrumgebied. Wel zijn een aantal voorzieningen enigszins geconcentreerd binnen de wederopbouwkern van Maren-Kessel. Het betreft het gemeenschapshuis (met gymzaal), een café, de begraafplaats, de basisschool en een kinderopvang, allen gelegen aan de Kerkhofstraat. Ook rondom de kruising van de Provincialeweg met de Pastoor Roesweg zijn in lijn van het wederopbouwplan een aantal voorzieningen gegroepeerd; de kerk met het kerkplein en ertegenover een pand met een commerciële functie. Verder zijn de functies anders dan wonen voornamelijk gekoppeld aan de doorgaande route, de Provincialeweg.

3.4 Volkshuisvesting

De volkshuisvestelijke karakteristiek van Maren-Kessel komt overeen met het stereotypische beeld van kleine landelijke kernen. Maren-Kessel wordt gekenmerkt door vrijwel uitsluitend eengezinswoningen, een hoog percentage eigen woningbezit en een hoog percentage vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen.

3.5 Openbare ruimte

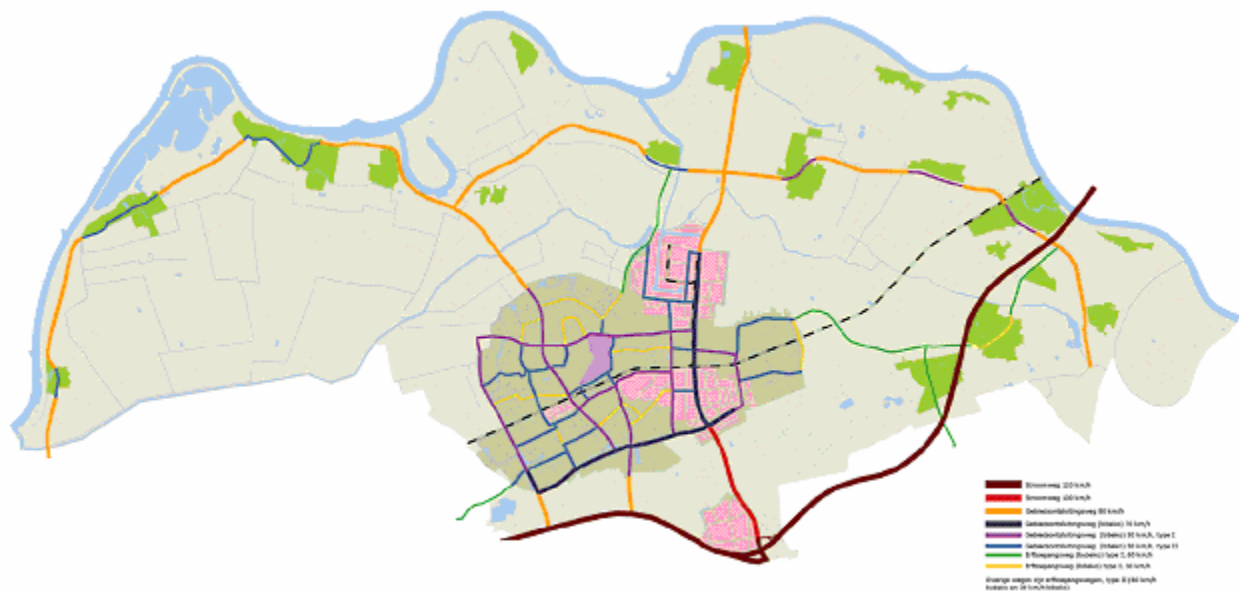
3.5.1 Verkeer

Ontsluiting

De Marensedijk was oorspronkelijk de belangrijkste doorgaande route in het gebied. Deze functie heeft de dijk niet meer. Naast een functie als erftoegangsweg voor aangrenzende percelen heeft de dijk nu vooral voor het recreatieve verkeer nog een belangrijke betekenis.

De ontsluitingsfunctie van de kern is echter al sinds lange tijd overgenomen door de Provincialeweg. Deze doorgaande route tussen 's-Hertogenbosch en Oss is in het Mobiliteitsplan Oss 2020 aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. De belangrijke ontsluitingsfunctie komt tot uitdrukking in de aanliggende fietspaden aan weerszijden van de weg en de parallelwegen in een gedeelte van de bebouwde kom, ter ontsluiting van de aanliggende woningen.

De overige straten binnen het plangebied kunnen worden gekarakteriseerd als woonstraten en erftoegangswegen.



Mobiliteitsplan Oss 2020, wegencategorisering

Parkeren

Het parkeren vindt vooral plaats op eigen terrein of op informele wijze langs de openbare weg. Bij verkeersaantrekkende voorzieningen zijn extra parkeervoorzieningen aangelegd.

3.5.2 Groen

De hoeveelheid (openbaar) groen binnen het plangebied is beperkt. Er zijn weinig specifieke groenplekken. Toch heeft Maren-Kessel een groene, landelijke sfeer door de ruim opgezette woonstraten begeleid met bomenrijen, ruime (voor)tuinen, groensingels, houtwallen en onbebouwde plekken zoals weilandjes en akkers.

3.5.3 Spelen

Aan de zuidzijde van de woonkern, net buiten het plangebied, ligt een speelplek. Aan de Pastoor Roesweg, in het verlengde van de Nolderweg, zijn onder de bomen een trapveldje en diverse speeltoestellen gesitueerd.

Binnen het plangebied vormt de speelplaats bij school de belangrijkste speelplek.

3.6 Water

De Lithse Aanvoersloot is een waterloop met een belangrijke waterhuishoudkundige en landschappelijke betekenis. Vanuit waterhuishoudkundig opzicht is de sloot van belang voor de landbouw en enkele vochtige natuurgebieden in de omgeving.

Landschappelijk vormt de sloot een heldere grens tussen respectievelijk woonkern en bebouwingslint en het aangrenzende polderlandschap.

Verder is er binnen het plangebied geen oppervlaktewater van enige betekenis aanwezig.

In Maren-Kessel ligt overwegend een gemengd rioleringsstelsel. Zowel het schone hemelwater als het vuile water worden in hetzelfde stelsel opgevangen.

3.7 Detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca

De detailhandel binnen Maren-Kessel is beperkt tot een kleinschalig tuincentrum aan de Provincialeweg. Tegenover de kerk aan de Pastoor Roesweg is nog een pand in gebruik ten behoeve van commerciële dienstverlening.

Binnen het plangebied liggen twee horecabedrijven; in de woonkern ligt een café/ zaal en aan de Provinciale weg ligt een hotel-restaurant. Naast het café ligt het gemeenschapshuis. Buiten het plangebied liggen accommodaties (van de voetbalvereniging en tennisvereniging) met horeca als ondergeschikte functie.

3.8 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

Aan de Kerkhofstraat ligt een kinderdagverblijf. Overigens zijn er binnen Maren-Kessel geen maatschappelijke voorzieningen of voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg.

3.9 Onderwijs

Maren-Kessel beschikt over een basisschool. De St. Antoniusschool ligt centraal binnen de woonkern.

3.10 Sociaal culturele voorzieningen

Als sociaal culturele voorzieningen kunnen gemeenschapshuis 't Nolderke, de Heilige Lambertuskerk en de buiten het plangebied gelegen voetbalvereniging Maaskantse Boys, tennisvereniging De Velmer, manege Rust Roest en Gilde Sint Lambertus genoemd worden.

3.11 Bedrijven

3.11.1 Algemeen

De bedrijvigheid ligt verspreid binnen Maren-Kessel. Van een (wezenlijke) concentratie van bedrijven is nergens sprake. Het betreft doorgaans aan huis verbonden bedrijvigheid, die soms met de jaren uitgedaagd is tot een zelfstandige functie.

3.11.2 Agrarisch

In het plangebied is nog één agrarisch bouwvlak opgenomen. De overige agrarische bedrijvigheid ligt in het buitengebied.

3.11.3 Kantoren

Aan de Pastoor Roesweg zijn een kantoor voor financiële dienstverlening en een kantoor van een adviesbureau gevestigd. Overigens zijn er in het plangebied geen kantoren (als hoofdfunctie) aanwezig.

3.11.4 Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid

De binnen het plangebied gevestigde praktijken van aan-huis-verbonden beroepen zijn niet in beeld gebracht. De ruimtelijke impact en uitstraling van dergelijke functies zijn zeer beperkt. In het verleden ingediende aanvragen om vrijstelling, ontheffing of afwijking zijn beoordeeld aan het destijds geldende beleidskader voor aan-huis-verbonden beroepen. In 2002 is dit kader vastgelegd in Bestemmingsplan "Aan huis gebonden beroepen". Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Ruimtelijke karakteristiek

De bestaande ruimtelijke structuur van Maren-Kessel blijft grotendeels onveranderd. Wel zijn er een paar grote ontwikkelingen voorzien aansluitend op de bestaande dorpsstructuur. Aan de zuidzijde is de nieuwe woonbuurt Liesdaal geprojecteerd als uitbreiding van de woonkern. En ten noorden van de Provincialeweg is op de plek waar voorheen een steenfabriek (en later ijzerhandel) was gevestigd, een nieuw woonmilieu voorzien. Beide ontwikkelingen zijn/worden in een eigen bestemmingsplan vervat.

Naast deze grotere initiatieven zijn er diverse kleine initiatieven (van particulieren) die niet binnen de vigerende bestemmingsplannen kunnen worden gerealiseerd.

Van deze initiatieven is de ruimtelijke wenselijkheid cq. onwenselijkheid door de gemeente bepaald. Als een initiatief positief is beoordeeld én er tijdig overeenstemming bereikt is tussen initiatiefnemer(s) en gemeente, wordt de nieuwe gewenste situatie in het bestemmingsplan opgenomen. Als er niet op tijd een overeenkomst is gesloten – ervan uitgaande dat het initiatief positief is beoordeeld – wordt de bestaande situatie opgenomen. Eventueel wordt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid de gewenste ontwikkeling voor de toekomst niet uitgesloten. In de regels worden de condities beschreven waaronder wijziging kan plaatsvinden. Initiatieven die onwenselijk worden gevonden, worden niet meegenomen in het bestemmingsplan.

De naoorlogse woonkern Maren-Kessel is planmatig opgezet en in opeenvolgende deelplannen gerealiseerd. Er is geen sprake van onbestemde, onbebouwde ruimtes, waar nieuwe initiatieven / ontwikkelingen voor de hand liggen.

Het contrast met het oude Maren is groot. Hier worden de historisch gegroeide bebouwingsclusters afgewisseld door grote, onbebouwde plekken. Bebouwing en landschap zijn sterk met elkaar verweven. Deze verwevenheid is kwetsbaar. Het absorptievermogen om nieuwe woningbouwontwikkelingen in deze waardevolle historische structuur op te nemen is laag. De eerder geplande, relatief grootschalige woningbouwontwikkeling in het westen van Maren-Kessel is om deze reden teruggebracht tot enkele woningen die aansluiten bij de beschreven landelijke karakteristiek.

Verder biedt de nieuwe woonbuurt Liesdaal voldoende bouwmogelijkheden voor Maren-Kessel.

Om deze redenen worden initiatieven ruimtelijk alleen voorstelbaar geacht wanneer deze een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengen. Bijvoorbeeld wanneer de bouw van een woning gepaard gaat met de sloop van een substantiële hoeveelheid oude (op)stallen, het saneren van een overlast veroorzakend bedrijf of wanneer het leidt tot renovatie en behoud van cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle bebouwing.

Ook wanneer de ruimtelijke impact slechts zeer beperkt is, zoals bij woningsplitsing, zijn initiatieven ruimtelijk voorstelbaar, mits het parkeren en de ontsluiting op een goede wijze op het eigen perceel kan worden vormgegeven. Met name voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden is dit een besprekbare optie. Na splitsing van de woning dienen beide woningen over voldoende vloeroppervlak te beschikken.

Het plangebied is zo divers dat het bepalen van de maatvoering op perceelsniveau de aangewezen manier is om de specifieke kwaliteiten van de verschillende gebieden te behouden. De bouwmogelijkheden worden om deze reden aangeduid op de verbeelding door middel van bouwvlakken. Bij de meeste woningen worden uitbreidingsmogelijkheden geboden. Dit zal veelal aan de achterkant van het bestaande hoofdgebouw zijn. Het is echter ook voorstelbaar dat op bepaalde percelen juist een uitbreiding van de bouwmogelijkheden naar de zijanten toe wordt geboden. Dit zal op perceelsniveau worden afgewogen. Bij deze afweging wordt rekening gehouden met de omvang en vorm van het perceel, het gewenste straatbeeld en het belang van eigenaren van aangrenzende percelen.

4.2 Functionele karakteristiek

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Er worden geen ingrijpende veranderingen in de functionele karakteristiek voorzien. De toekomstige situatie zal binnen de plantermijn naar verwachting niet wezenlijk anders zijn dan de huidige situatie.

De kern zal voornamelijk een woonkarakter behouden. Gezien het beperkte inwoneraantal is een uitbreiding van het voorzieningenniveau niet voor de hand liggend. Er wordt vooral ingezet op behoud van het bestaande niveau. Daar waar mogelijk wordt echter wel ingezet op flexibiliteit. Met het bieden van meer flexibiliteit wordt het bestemmingsplan meer toekomstgericht en worden onnodige ruimtelijke procedures en de daarmee gepaard gaande tijd en kosten voorkomen.

In het algemeen is getracht om binnen de bestemmingsregeling ruimte te bieden aan ruime gebruiksmogelijkheden. Dit uiteraard zonder de belangen van omwonenden en een acceptabel woon- en leefklimaat uit het oog te verliezen. Daar waar verruiming van de mogelijkheden in principe voorstelbaar is, maar ten behoeve van de toelaatbaarheid van het gewenste gebruik een nadere afweging vereist is, zijn ontheffingsregels voor het afwijken van de gebruiks- en bouwregels opgenomen.

Indien mogelijk wordt een onderlinge uitwisselbaarheid van functies, bijvoorbeeld kleine lichte bedrijvigheid en dienstverlening, mogelijk gemaakt. Hiertoe is in het bestemmingsplan de bestemming "Gemengd" opgenomen. Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, kantoren en bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst onder voorwaarden toegestaan.

Ook binnen de functie wonen kan binnen grenzen flexibiliteit worden geboden. Uitgaand van de recente beleidsregels met betrekking tot aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid wordt invulling gegeven aan een verbrede woonfunctie en wordt ingespeeld op actuele maatschappelijke trends. Tevens worden mogelijkheden voor realiseren van een bed and breakfast geboden.

Met flexibiliteit ten aanzien van maatschappelijke functies wordt terughoudender omgegaan, wegens de grootte van de bestemmingsvlakken en het vaak unieke karakter van de binnen deze bestemmingsvlakken aanwezige gebouwen. Binnen de bestemming maatschappelijk zijn wel alle maatschappelijke functies uitwisselbaar, maar voor het mogelijk maken van een andersoortige functie zal een specifieke ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden. Door de integrale afweging die daarmee gepaard gaat wordt recht gedaan aan alle belangen.

4.3 Wonen

Beleidsmatig uitgangspunt van het ruimtelijk beleid van de gemeente Oss is dat het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, in de stedelijke zone Oss-Berghem ligt. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid. Voor het landelijke gebied dienen nieuwe ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen gericht te zijn op de eigen behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Een opgave voor nieuwe woningbouw in Maren-Kessel is daarmee beperkt van aard en omvang.

Bij de toetsing van initiatieven voor nieuwe woningbouw gelden de volgende aandachtspunten:

- Het totaal aan woningbouwcapaciteit vanuit de initiatieven dient te passen binnen de kaders van de indicatieve opgave woningbouw per cluster voor de periode 2011 t/m 2020;
- Indien de totale capaciteit te groot is zal een nadere prioritering of fasering moeten plaatsvinden. Overwegingen hierbij zijn onder andere de mate van realiseerbaarheid van de beoogde woningbouw, belangen vanuit herstructureringsopgave, mogelijkheden voor bouw van woningen voor ouderen/starters en afstemming met andere plannen elders binnen de omgeving. Het is niet wenselijk als 'enkelvoudige' woningbouwprojecten zonder overige meerwaarde gaan concurreren met herstructureringen of de aanpak van andere knelpunten, zoals sanering van overlastsituaties;

- Gezien de verwachte demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing van de bevolking, en daardoor ook een toename van kleinere huishoudens, zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen: met name vanuit het aspect leefbaarheid in de kernen is het van belang om ook in kernen (zoals Maren-Kessel) voldoende woningen toe te voegen voor deze groepen.
- De nadere afweging van nieuwe initiatieven voor woningbouw in de gemeente Oss vindt plaats middels de methodiek van het portefeuillemanagement Wonen (pfm Wonen). Op basis van de opgave voor wonen vanuit de prognoses en de samenhang met belangrijke en relevante gemeentelijke doelstellingen vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van de woningbouwprojecten plaats. De meest recente prioritering van de woningbouwprojecten is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss vastgesteld op 8 mei 2012. Vervolgens heeft de raadscommissie WOM op 21 juni 2012 hiermee ingestemd;
- Voor de kerncluster Lith is geconcludeerd dat:
 - Hoewel de totale capaciteit voor wonen redelijk aansluit op de prognose vanuit de provincie Noord-Brabant er op basis van de huidige marktomstandigheden een overschot dreigt aan plancapaciteit voor woningbouw voor de korte termijn;
 - Daarom wordt is besloten enkele mogelijke projecten vooralsnog niet verder te ontwikkelen of uit te gaan van een verschuiving naar een latere planperiode. Dit betreft zogenaamde zachte projecten, waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld;
 - Voor andere woningbouwprojecten, die wel al vastgelegd zijn in bestemmingsplannen, is besloten de fasering over een langere tijdsperiode te plannen en ook de segmentering te heroverwegen (minder duurdere prijs categorieën, meer woningen voor ouderen/starters) (o.a. de projecten Liesaal, en Lith-oost);
 - De pfm-afweging richt zich in hoofdzaak op grotere projecten (meer dan 5 woningen). Beperkte, incidentele en kleinschalige toevoegingen blijven mogelijk, mits passend bij de organische ontwikkeling van de kernen en pas na strategische afweging.
- In dit bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt voor de toevoeging van in totaal 11 tot 12 woningen (netto) (zie paragraaf 7.2). Alle ontwikkelingen hebben een ruimtelijk-functionele meerwaarde en zijn passend binnen de volkshuisvestelijke ontwikkeling van de cluster Lith en de kern Maren-Kessel in het bijzonder op basis van de volgende specificaties:
 - De netto toevoeging van 5 woningen aan de Groenstraat 1,3,5 is het resultaat van een herstructurering. Na sloop worden 8 nul-tredenwoningen woningen in de sociale sector gerealiseerd. Deze ontwikkeling sluit geheel aan bij het beleidsuitgangspunt de woonmogelijkheden voor ouderen in de kernen, waaronder Maren-Kessel te versterken;
 - De mogelijke toevoeging van in totaal 4 woningen zijn het resultaat van meerdere incidentele herontwikkelingen van agrarische locaties en een bedrijfslocatie. Conform de doelstellingen voor herstructurering van agrarische bebouwing, cq. vergroting van de leefbaarheid in de kernen zijn deze ontwikkelingen passend binnen de organische ontwikkeling van de kern Maren-Kessel;
 - In het kader van het pfm Wonen (mei 2012) is ten aanzien van Maren-Kessel-West besloten, na afweging van alle mogelijke woningbouwprojecten voor de cluster Lith in relatie tot de opgave vanuit de prognoses, dat deze ontwikkeling passend is.

De Wet ruimtelijke ordening biedt – in samenhang met de nieuwe Grondexploitatiewet - instrumenten om te bepalen voor welke woningbouwcategorieën gebouwd gaat worden. Er wordt niet voor gekozen dit in het bestemmingsplan vast te leggen. De keuze voor woningbouwcategorieën zal bij de uitvoering worden gemaakt.

4.4 Verkeer

Ontsluiting

In het bestemmingsplan wordt de bestaande infrastructuur als zodanig bestemd middels verkeersbestemmingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming "Verkeer" en de bestemming "Verkeer – Verblijf".

De Provincialeweg heeft in het mobiliteitsplan de functie van "erftoegangsweg type I". Deze route heeft de bestemming "Verkeer" gekregen. Bij alle overige straten binnen Maren-Kessel ligt de nadruk op de verblijfsfunctie. Deze straten krijgen de bestemming "Verkeer en Verblijf".

Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen of wijziging(en) van bestaande functie(s) waaraan alleen medewerking kan worden verleend door middel van een herziening, wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. De gemeentelijke parkeernormen zijn daarbij leidend.

Indien voor het oplossen van een parkeerprobleem (anders dan bij ruimtelijke ontwikkelingen) de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk is, moet deze in eerste instantie worden gevonden binnen de beschikbare openbare ruimte. Daarbij zouden ook groenvoorzieningen kunnen worden ingezet, mits deze binnen de bestemming "Verkeer-Verblijf" liggen. Binnen de bestemming "Groen" is parkeren namelijk niet mogelijk.

4.5 Groen

Uitgangspunt voor het groen is dat dit in het bestemmingsplan conserverend wordt bestemd. Het structurele buurtgroen van enige omvang krijgt in het bestemmingsplan een groenbestemming. Daar waar meer sprake is van bermen en snippergroen zal het groen opgenomen worden binnen de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer - Verblijf".

Aanwezige formele speelplekken zijn niet als zodanig bestemd. Binnen de groenbestemming en de verkeersbestemming is de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen mogelijk.

4.6 Water

Bestaand relevant oppervlaktewater, met name leggerwatergangen, zullen als zodanig worden bestemd. In dit bestemmingsplan betreft dit de Lithse Aanvoersloot. Deze watergang vormt een natte ecologische verbidingszone. De aanleg van natuurvriendelijke oevers – een opgave voor het waterschap op basis van de Kaderrichtlijn Water – wordt binnen de bestemming "Water" mogelijk gemaakt.

Ook binnen de bestemming "Verkeer-Verblijf" zijn bepalingen ten aanzien van water opgenomen, waardoor water ook binnen deze bestemming wordt beschermd. Verder heeft het waterschap eigen instrumenten om water te beschermen.

Binnen het plangebied is verder een primaire kering gelegen, de dijk langs de Maas. Titel 2.11 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening schrijft voor hoe primaire keringen en de bijbehorende beschermingszones bestemd moeten worden. Conform de artikelen in deze titel is voor de primaire kering zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Voor de beschermingszone van de kering is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen. Deze vrijwaringszone beslaat de gehele beschermingszone zoals die in de Keur van waterschap Aa en Maas is vastgelegd, een zone van 50 meter vanaf de teen van de dijk. Zowel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' als de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' strekken tot behoud en bescherming van de primaire kering ten behoeve van de waterveiligheid.

Een klein deel van het plangebied is buitendijks gelegen. Deze gebieden vallen onder het toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren en titel 2.4 van het Barro en hebben daarin een stroomvoerend regime. Voor deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. In deze dubbelbestemming is een regeling opgenomen waarbij het bevoegd gezag de water- of rivierbeheerder raadplegen om een juiste afweging omtrent de toelaatbaarheid van activiteiten te kunnen maken. Dit om het stroomvoerend vermogen van de rivier te waarborgen, wat de bescherming tegen overstroming bevordert.

4.7 Detailhandel en commerciële dienstverlening

Het streven voor de kernen is gericht op behoud van de aanwezige voorzieningen.

Voor eventuele initiatieven geldt dat in Maren-Kessel een stringente ruimtelijke concentratie van voorzieningen van minder belang is dan aanwezigheid. De ruimtelijke inpassing vraagt echter wel om zorgvuldigheid en zal per geval beoordeeld moeten worden.

Ten behoeve van de flexibiliteit is in het bestemmingsplan de bestemming Gemengd opgenomen waarmee, binnen randvoorwaarden, uitwisseling van functies mogelijk is. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies, kantoren en bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst toegestaan.

4.8 Horeca

Uitgangspunt is dat bestemd wordt conform het bestaande gebruik. Voor het bestemmingsplan Maren-Kessel 2013 betekent dit dat indien horeca in lijn met het geldende bestemmingsplan wordt uitgeoefend, dit bestaande horecagebruik als zodanig zal worden bestemd.

4.9 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening, onderwijs en sociaal culturele voorzieningen

De bestaande voorzieningen zullen in stand worden gehouden en zullen als zodanig worden bestemd. Daar waar nodig kan uitbreiding of wijziging van voorzieningen plaatsvinden. Dit zal per geval moeten worden beoordeeld.

Omwille van de gewenste flexibiliteit is de bestemming zodanig gedefinieerd dat alle binnen deze bestemming toegestane functies onderling uitwisselbaar zijn.

4.10 Aan huis gebonden activiteiten

Aan huis gebonden activiteiten met een maximale oppervlakte van 35 m² en een beperkte ruimtelijke uitstraling zijn rechtstreeks toegestaan. Na afwijking met een omgevingsvergunning zijn aan huis gebonden activiteiten met een groter ruimtelijk beslag of een grotere ruimtelijke uitstraling toegestaan. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende, de parkeerbehoefte en de publieksaantrekkende werking.

Op 22 november 2012 zijn de nieuwe beleidsregels aan huis gebonden activiteiten vastgesteld. In die beleidsregels is opgenomen welke activiteiten tot welke omvang rechtstreeks of met een afwijking toelaatbaar zijn. Deze nieuwe regeling is in de regels van dit bestemmingsplan doorvertaald.

4.11 Bedrijven

In een woonomgeving zijn slechts bedrijven toegestaan die worden genoemd in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Milieucategorie-1-activiteiten zijn die activiteiten, die door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast de woningen. Voor deze activiteiten wordt een (grootste) afstand van 10 meter tot aaneengesloten woonbebouwing gewenst geacht. Voor bedrijven uit milieucategorie 2 (en hogere milieucategorieën) geldt dat deze niet in een woonomgeving dienen te worden toegelaten.

Het beleid is er op gericht te voorkomen dat afwijkend gebruik in woningen een omvang bereikt, die de woonfunctie van de woning en het woonkarakter van de buurt te veel zouden aantasten. Dit kan met name spelen op plaatsen waar ruimere bebouwingsmogelijkheden (met name van bijgebouwen) in het verleden werden toegestaan.

Bedrijven met milieucategorie 2 en hoger hebben een omvang en uitstraling, die niet inherent zijn aan activiteiten in en direct rond woningen. Dat wil niet zeggen dat bedrijven met milieucategorie 2 niet in een woonomgeving kunnen worden toegestaan. Met name van oudsher op een locatie legaal aanwezige bedrijven kunnen via een gerichte en toegesneden bestemming in de kernen worden toegestaan.

Bedrijven met milieucategorie 3 en hoger dienen op een bedrijventerrein te worden gevestigd. Bedrijven in dergelijke milieucategorieën horen in principe niet in een woonomgeving thuis. Voor bestaande bedrijven die in deze milieucategorie vallen geldt dat een strak begrensde toegesneden bestemming wordt toegekend. Omschakeling naar een ander bedrijfstype in milieucategorie 3 wordt niet mogelijk worden gemaakt.

Omschakeling naar een bedrijfstype in de milieucategorieën 1 en 2 zal wel mogelijk zijn. Vestiging van bedrijven die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd is onder voorwaarden mogelijk, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot categorie 1 en 2. Ook bedrijven behorend tot ten hoogste één categorie hoger kunnen worden toegelaten, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 1 of 2. Deze beide met uitsluiting van risicovolle en geluidszoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

4.12 Agrarische bedrijven

Bestaande binnen het plangebied gelegen agrarische bedrijven worden als zodanig bestemd. De agrarische bedrijven die in de loop der tijd zijn beëindigd en waarvan de milieuvergunning is ingetrokken krijgen een passende bestemming. Het gaat hierbij vooral om de toekenning van een woonbestemming.

Door hun ligging nabij gevoelige functies hebben de agrarische bedrijven in de meeste gevallen een (zeer) beperkt ontwikkelingperspectief. Dit kan de bedrijfsvoering minder toekomstbestendig maken. Beëindiging van de agrarische bedrijvigheid kan voor de omgeving bovendien een verbetering van het woon- en leefklimaat 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.

Voor het bestaande agrarische bedrijf is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat hierbij om een wijzigingsmogelijkheid gericht op de omschakeling naar wonen. Onder voorwaarden kan een extra woning worden opgericht indien de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

In en net buiten het plangebied bevinden zich 'bronnen' die milieueffecten kunnen hebben. De nabijheid van de Maas, de aanwezigheid van de Provincialeweg en een aantal agrarische bedrijven dienen in 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
- Waterhuishouding

5.1.2 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.

5.1.3 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 hogere waardenprocedure gevolgd te worden. Er geldt een maximale hogere waarde die niet overschreden mag worden. De 30 km-wegen zijn vrijgesteld van een 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 dient uit een ruimtelijke onderbouwing te blijken dat er akoestisch geen belemmeringen zijn.

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 moet, voorzover relevant, de geluidsbelasting tengevolge van nabijgelegen inrichtingen in beeld worden gebracht.

5.1.4 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 één agrarisch bedrijf gevestigd en 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.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat 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.

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 moet, voorzover relevant, in beeld worden gebracht of aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. Voor zover nodig wordt hierop in de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

5.1.6 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'.

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

individueel naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. 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. Voor wegen geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toeneemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Bij BEVI-inrichtingen geldt een verantwoordingsplicht bij het vaststellen van een bestemmingsplan, projectbesluit en inpassingsplan én als in een moederbesluit is bepaald dat bij de uitwerkingsbesluiten/vrijstellingen enz. bepaald is dat de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld.

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Maren-Kessel 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 daarbij horende 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.

Aan de hand van de risicokaart is gekeken of externe veiligheid een rol speelt in dit gebied. De kern Maren-Kessel is niet gelegen aan doorgaande wegen, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit betekent dat het enige vervoer van gevaarlijke stoffen wat er moet zijn, bestemd is voor het tankstation de Haan in de verderop gelegen kern Lith en het Maaspark de Lithse Ham (propaantank). Dit betreft bestemmingsverkeer welke incidenteel over de wegen van de kern Maren-Kessel rijdt. Omdat het incidentele transporten zijn, veroorzaken deze transporten geen risico's voor de omgeving. Daarmee wordt vanuit dit transport geen beperkingen opgelegd aan het bestemmingsplan.

Maren-Kessel is gelegen aan de Maas. Op basis van de rapportage voor het basisnet water, welke in 2012 opgenomen wordt in het besluit transport externe veiligheid bestaat het voornemen voor een veiligheidszone van 25 meter, waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen gerealiseerd mogen worden. De bebouwing van Maren-Kessel ligt op minimaal 25 meter van het water. Daarmee legt ook de Maas geen beperking op aan het bestemmingsplan.

In de kern Maren-Kessel zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig (zie onderstaande figuur).



De ligging van risicobronnen

5.2 Waterhuishouding

Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan is een in hoofdzaak conserverende herziening en voorziet slechts in beperkte mate in ontwikkelingen. Voor dat conserverende deel zal de toekomstige situatie niet afwijken van de huidige situatie. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden. Daar waar dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in een waterparagraaf.

Uitgangspunten van de gemeente

Uitgangspunten vanuit water staan in het water- en rioleringsplan van de gemeente.

Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen.

Hierbij zijn bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein)
- er is voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners (waterschap, gemeente, provincie, rijk, waterleidingbedrijf, afhankelijk van plan en situatie) en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in waterparagraaf, verbeelding en regels.

Uitgangspunten waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding te passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van water, maar ook binnen het beleid van het waterschap. Waterschap Aa en Maas heeft voor de toetsing van de invulling van de waterhuishoudkundige aspecten acht uitgangspunten

opgesteld. Hieronder worden deze uitgangspunten, inclusief korte toelichting door het waterschap, gegeven:

1. Voorkomen van vervuiling

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Vuil water dient naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of een watergang te worden afgevoerd. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het plan dienen deze benoemd te worden.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd.

8. Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan een plan. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water.

Aandachtspunten Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte Noord-Brabant kent verschillende aandachtspunten ten aanzien van water, waterkeringen en beschermingszones die hun doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hoe hiermee is omgegaan wordt verantwoord in paragraaf 7.3.

5.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd.

Onderhavig bestemmingsplan is een overgrote 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.

5.3.1 Natuurwaarden

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB art. 75 van de Flora- en Faunawet in werking getreden, wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Soortenbescherming

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is een algemene maatregel van bestuur (de AMvB artikel 75 van de Flora- en Faunawet) in werking getreden, die inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Gebiedsbescherming

Zoals de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet, zo is de gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet (1998). De wet regelt de natuurbescherming van bijvoorbeeld beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden en Wetlands.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden of wetlands aanwezig. Slechts daar waar met dit bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, moet de mogelijke invloed op beschermde gebieden worden beoordeeld. De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn echter zo kleinschalig, en de beschermde gebieden liggen op een dermate grote afstand, dat de ontwikkelingen geen invloed zullen hebben op de beschermde gebieden in de regio.

Door het conserverende karakter van het bestemmingsplan is geen flora- en faunaonderzoek voor het gehele plangebied uitgevoerd. Voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied moet een flora en fauna onderzoek worden uitgevoerd. Indien noodzakelijk, moeten de vereiste stappen ter bescherming van leefgebieden of andere relevante waarden worden gezet.

5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie en historie 'vertellen' samen de culturele geschiedenis van een gebied. Onder cultuurgeschiedenis of cultuurhistorie in ruime zin zijn alle (pre)historische fenomenen te scharen die op enigerlei wijze met mensen te maken hebben. De cultuurgeschiedenis van Maren-Kessel is daarbij te beschouwen als een microgeschiedenis, een lokale geschiedenis die uiteraard niet op zichzelf staat. Het begrip 'cultuur' heeft zeer verschillende verwante betekenissen. Hier betekent het 'alles wat door de samenleving wordt/is voortgebracht' en staat cultuur tegenover natuur. In beperktere zin wordt het ook gebruikt voor kunstuitingen, cultuurpolitiek, bedrijfscultuur of de tradities van een land. In de archeologie en geschiedenis betekent cultuur ook 'beschaving', in de zin van dat een aantal mensen bepaalde kenmerken gemeen hadden.

Landschap

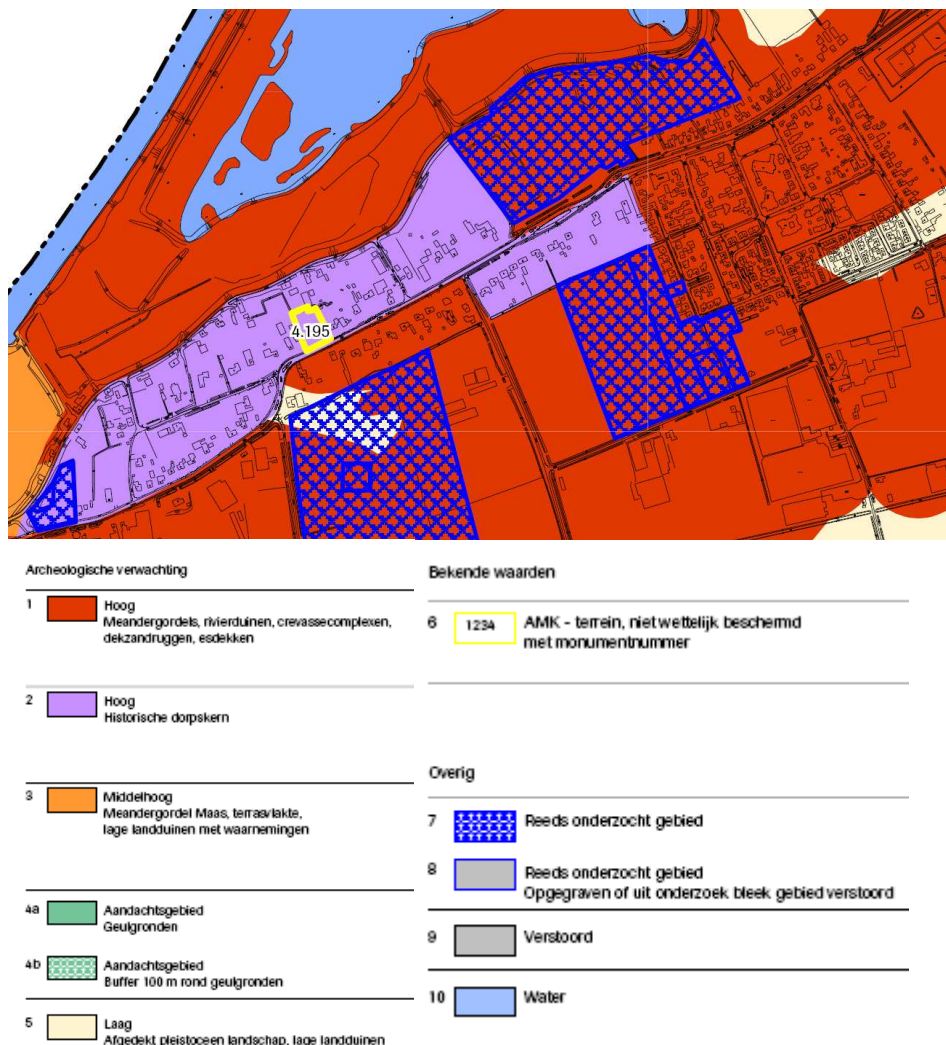
Maren-Kessel is gelegen op de oeverwallen van de Maas. In paragraaf 3.1 is al ruim ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van de kern, mede in relatie tot het landschap.

In de ondergrond bevinden zich fossiele (rest)geulen van het holocene, meanderende riviersysteem van de Maas die in verschillende perioden actief is geweest. Vooral de oeverwallen en zandopduikingen vormen goede bewoningslocaties. De landschappelijke diversiteit van de regio bood een aantrekkelijke leefomgeving aan de (pre)historische bewoners, zowel aan de jager-verzamelaars als aan de latere agrarische gemeenschappen.

Archeologie

Voor de gemeente Oss is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. Hieruit blijkt dat nagenoeg het gehele plangebied van onderhavig bestemmingsplan een hoge archeologische verwachting heeft, opgedeeld in historische dorpskern en in gebieden met meandergordels, rivierduinen, crevasse-complexen en esdekken.

In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is bij ruimtelijke ontwikkelingen en overige ingrepen in de bodem nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het Archeologiebeleid Gemeente Oss wordt uiteengezet wat de exacte bepalingen zijn. Omvang van het te verstoren gebied en diepte van de werkzaamheden spelen hierin bijvoorbeeld een rol. Voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Archeologische beleidskaart

Monumenten en karakteristieke bebouwing

In het plangebied ligt een aantal gemeentelijke monumenten. In het bestemmingsplan zullen geen aanvullende beschermende bepalingen worden opgenomen voor de monumenten, omdat de bescherming plaatsvindt via de Monumentenwet 1988, de Monumentenverordening 2006 en de Welstandsnota.

In het bestemmingsplan worden wel karakteristieke gebouwen aangeduid. Dit betreffen monumenten, maar het kunnen ook gebouwen en bouwwerken zijn, die geen monument (in de zin van de monumentenwet 1988) zijn. Deze laatste categorie betreft veelal boerderijen en schuren die ondanks het feit dat zij nog geen monumentale status hebben, toch uit architectonisch, stedenbouwkundig, landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt waardevol genoeg zijn om behoud actief na te streven. Voor deze karakteristieke bebouwing is een aantal speciale regelingen opgenomen. Zo is voor in geval van boerderijen een splitsingsregeling opgenomen en zijn andere karakteristieke agrarische opstallen gevrijwaard van de sloopverplichting bij de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Daarnaast mogen karakteristieke vrijstaande bijgebouwen, in tegenstelling tot de algemene regel, gebruikt worden als bed & breakfast.

5.4 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een mer-beoordeling nodig is of niet. Een mer-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 dit bestemmingsplan worden in de zin van de mer-regelgeving slechts zeer ondergeschikte nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Mede gelet op wat staat vermeld in de voorgaande paragrafen 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 mer-beoordeling.

5.5 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. Uit de bepalingen van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening vloeit voort dat het binnen het radarverstoringsgebied in beginsel niet is toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Het bestemmingsplan 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 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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 7 Toelichting op het plan

7.1 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. 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.

7.2 Ontwikkelingen

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. Ook wordt in het bestemmingsplan op één locatie geanticipeerd op een mogelijke, toekomstige ontwikkeling middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Deze (mogelijke) ontwikkelingen worden in deze paragraaf beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht.

Ontwikkelingen die al mogelijk zijn gemaakt in vigerende bestemmingsplannen (maar nog niet zijn gerealiseerd) zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

7.2.1 Provincialeweg 37

Bestaande situatie

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het voormalige diepvrieshuisje. Het huisje heeft een oppervlakte van circa 36 m² en staat op een klein perceel van circa 65 m². In het geldende bestemmingsplan heeft het object de bestemming 'Nutsvoorziening'. Het diepvrieshuisje heeft zijn oorspronkelijke functie inmiddels echter verloren. Het perceel ligt enigszins verscholen achter een elektriciteitsgebouwtje aan een voet/fietspad, een verbinding tussen Kesselsedijk en Provincialeweg

Plan

Het plan is om binnen het gebouwtje een bed&breakfast te realiseren. Hierdoor kan het bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle gebouwtje behouden worden en krijgt het weer betekenis.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor het gebouwtje is een specifieke aanduiding opgenomen die deze functie op deze plaats mogelijk maakt.

7.2.2 Provincialeweg 57

Bestaande situatie

De locatie betreft een (voormalig) agrarisch bedrijf, een paardenhouderij. Het perceel strekt zich uit van Provincialeweg tot Marensedijk.

Plan

In ruil voor sanering van het agrarische bedrijf (sloop 500 m² bebouwing en inleveren milieurechten), restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en landschappelijke herinrichting van het perceel, kunnen ter plaatse twee nieuwe woningen worden opgericht. Eén woning is voorzien aan de Provincialeweg, ten oosten van de bestaande woning. Een tweede woning is gepland onderaan de Marensedijk. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor de locatie zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen – Vrijstaand' opgenomen. De situering van de (bestaande en twee nieuwe) woningen is door bouwvlakken vastgelegd.

7.2.3 Provincialeweg 81

Bestaande situatie

Hier ligt een agrarisch bedrijf (paardenhouderij).

Plan

In ruil voor sanering van het agrarische bedrijf (sloop 260 m² bebouwing en inleveren milieurechten) kan één nieuwe woning worden gebouwd aan de Provincialeweg, als onderdeel van het bestaande bebouwingslint. Deze ontwikkeling past binnen de intentie-afspraken die op 2 mei 2006 tussen de voormalige gemeente Lith en de initiatiefnemers zijn gemaakt.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor betreffende locatie een wijzigingsgebied opgenomen, waarbinnen de beschreven ontwikkeling onder voorwaarden na wijziging van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

7.2.4 Pastoor Roesweg 1a-3

Bestaande situatie

Aan de Pastoor Roesweg 1a ligt een assurantiekantoor met bankfunctie. Pastoor Roesweg 3 betreft een kantoor en woning.

Plan

Om de mogelijkheden van het pand Pastoor Roesweg 1a voor de toekomst te vergroten is de ontwikkeling gericht op het apart bestemmen van beide panden (nr. 1a en 3) met een bestemming 'Gemengd' inclusief een bedrijfswoning. De wezenlijke verandering ten opzichte van de huidige situatie is dat er één extra bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor betreffende locatie de bestemming "Gemengd" opgenomen met de mogelijkheid voor maximaal twee woningen.

7.2.5 Groenstraat 1, 3, 5

Bestaande situatie

Het betreft een aantal woonpercelen aan het begin van de Groenstraat. Er staat een vrijstaande woning en twee halfvrijstaande woningen. Het perceel is eigendom van Stichting Mooiland.

Plan

Het plan is om de locatie te herstructureren. De bestaande drie woningen zullen worden gesloopt en hiervoor worden acht nul-tredenwoningen (voor ouderen) teruggebouwd in een hofstructuur. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor de locatie zijn de bestemmingen 'Wonen-Rijen', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijf' opgenomen. De situering van deze woningen is door bouwvlakken vastgelegd.

7.2.6 Maren-Kessel West

Bestaande situatie

De locatie bestaat uit een aantal percelen aan de westzijde van de kern. Betreffende percelen zijn onbebouwd en in eigendom van de gemeente Oss. Het perceel is in het verleden aangekocht door de voormalige gemeente Lith ten behoeve van woningbouw.

Plan

Het plan is om hier twee à drie (half)vrijstaande woningen te realiseren aan de Provincialeweg, aansluitend op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuur. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor betreffende locatie een wijzigingsgebied opgenomen, waarbinnen de beschreven ontwikkeling onder voorwaarden na wijziging van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

7.3 Doorwerking Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 van de provincie kent meerdere gebiedsaanduidingen 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.

7.3.1 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.

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan ten aanzien van gronden in de ecologische hoofdstructuur strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Hiertoe dienen regels opgenomen te worden ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van die gebieden, daarbij rekening houdend met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder cultuurhistorische.

Daar waar de ecologische hoofdstructuur nog niet is gerealiseerd, zijn de bestaande bebouwing en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan.

De gemeenteraad dient echter wel binnen negen maanden nadat op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd een bestemmingsplan vast te stellen waarbij een natuurbestemming wordt aangewezen met overeenkomstige toepassing van art. 4.2 lid 1 (behoud, herstel, of duurzame ontwikkeling). Tenslotte dient een bestemmingsplan voor gebieden buiten de ecologische hoofdstructuur die leiden tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur te strekken tot beperking van negatieve effecten, en de overblijvende negatieve effecten te compenseren.

Binnen het plangebied zijn bij de kern Maren-Kessel enkele gronden aangewezen als 'ecologische hoofdstructuur'. Deze stroken liggen buitendijks. In het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien of bestaande rechten voor gronden gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur die wezenlijke negatieve effecten hebben voor de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

Binnen het plangebied zijn meerdere gebieden aangeduid als 'zoekgebied ecologische verbindingszone'. In de Verordening Ruimte vallen deze ecologische verbindingszones binnen het plangebied volledig samen met de zoekgebieden voor behoud en versterking van watersystemen.

Artikel 4.3 van de Verordening stelt dat een bestemmingsplan ten aanzien van gronden in een zoekgebied voor ecologische verbindingszone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van:

- tenminste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied verstedelijking;
- tenminste 25 meter in alle overige gebieden.

Het bestemmingsplan stelt verder:

- beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, voor zover zulks nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
- regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Uit achterliggende documenten blijkt dat er een verschil bestaat tussen de diverse aanduidingen ecologische verbindingszone (EVZ). Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen EVZ's waar wel inrichtingsopgave ligt en waar geen inrichtingsopgave ligt.

Ter plaatse van de Marensedijk is weliswaar een 'natte' EVZ aangewezen. Dit heeft echter niets met de waterlopen te maken, maar met een bestaande lijnstructuur in het landschap waar de waterbeheerder, in dit geval het waterschap, eigenaar/beheerder van is. Bij deze EVZ's vormt de bestaande dijk de verbinding. Het betreft een lang lint met een kenmerkende flora (en fauna). De waardevolle flora op en langs de dijk en daarbij behorende fauna vormen de doelsoorten. Het gaat daarbij met name om behoud, ontwikkeling en bescherming van de natuurkwaliteit en niet om het verwerven en inrichten. Er is geen inrichtingsopgave buiten de dijk en de verbinding staat dan ook niet als opgave in het waterbeheerplan.

Bovendien blijkt er in het betreffende kaartbeeld van de Verordening Ruimte enkele verschalingsfouten te zitten met een onlogische aanduiding zoekgebied voor EVZ als gevolg.

In overleg met waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant is overeengekomen om de zoekgebieden voor ecologische verbinding en daarmee ook de zoekgebieden voor behoud en herstel watersystemen als volgt door te laten werken in onderhavig bestemmingsplan: voor de in dit plangebied gelegen locaties die in de Verordening Ruimte als zoekgebied voor EVZ/behoud en herstel watersysteem zijn aangewezen ligt geen inrichtingsopdracht. Bescherming van aanwezige waarden zal plaats vinden via de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (beschermingszone) en de bestemmingen Natuur en Agrarisch met waarden – Landschap of Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap.

Binnen de regeling die verbonden is aan de aanduiding zal een wijziging naar de bestemming Natuur mogelijk worden gemaakt. Ook wordt invulling gegeven aan de vereisten die gesteld worden in artikel 4.3 lid 2 en artikel 5.7 lid 2 en 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012. Uit deze leden volgt dat voor de zoekgebieden een bestemmingsplan:

- a) beperkingen stelt aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing (4.3 en 5.7);

- b) regels stelt ten aanzien van het aanbrengen van meer dan 100m² aan oppervlakteverhardingen of andere verhardingen anders dan een bouwwerk (4.3 en 5.7);
- c) regels stelt ten aanzien van het ophogen van gronden (5.7);
- d) bepaalt dat bij het toepassen van de regels, zoals bedoeld onder b. en c., het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord (5.7).

Daar waar een zoekgebied voor ecologische verbindingzone (ook zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem) over een bouwvlak loopt zal dat zoekgebied niet worden doorvertaald met een aanduiding in het bestemmingsplan. De bestaande rechten zullen daar worden gerespecteerd.

Zoals hiervoor is aangegeven vormt op verschillende plaatsen de dijk, in de vorm van een lang lint met kenmerkende flora, de verbinding. Binnen het plangebied heeft de dijk een bestemming Agrarisch met waarden – Landschap. Binnen deze bestemming is de instandhouding en ontwikkeling van voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden voorzien. Aanvullend wordt voor de bescherming van de dijk voorzien in een dubbelbestemming waterstaat – waterkering.

In het plangebied komt geen 'attentiegebied EHS' voor. Derhalve is hier in het bestemmingsplan geen regeling voor opgenomen.

7.3.2 Water

Met betrekking tot water zijn in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 regels opgenomen ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing en bescherming van:

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

Binnen het plangebied komen de aspecten 'primaire kering en beschermingszone', 'rivierbed' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' voor. Dit laatste aspect is hiervoor al beschreven. Binnen het plangebied zijn gebieden aangeduid als 'primaire kering en beschermingszone'.

Artikel 5.9 van de verordening stelt dat een bestemmingsplan waarbij een primaire waterkering in het plangebied is gelegen, een onbelemmerde werking en instandhouding alsmede onbelemmerd onderhoud van de primaire waterkering en beschermingszone dient te waarborgen. Sinds 1 oktober 2012 stelt het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in titel 2.11 regels met betrekking tot de bestemming van primaire keringen en de bijbehorende beschermingszones. Conform de artikelen in deze titel is voor de primaire kering zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Voor de beschermingszone van de kering is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen. Deze vrijwaringszone beslaat de gehele beschermingszone zoals die in de Keur van waterschap Aa en Maas is vastgelegd, een zone van 50 meter vanaf de teen van de dijk. Zowel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' als de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' strekken tot behoud en bescherming van de primaire kering ten behoeve van de waterveiligheid.

De bescherming van de kering en de beschermingszone vindt verder nog plaats via de keur van het waterschap.

Binnen het plangebied komen ook gebieden voor die zijn aangeduid als 'rivierbed'. Artikel 5.11 van de Verordening ruimte 2012 stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een rivierbed mede strekt tot bescherming tegen overstroming. Het tweede lid van artikel 5.11 stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan (als bedoeld in art. 5.11 lid 1) een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a) de op grond van deze verordening aldaar toegelaten ruimtelijke ontwikkeling niet kwetsbaar is ten opzichte van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- b) is verzekerd dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- c) is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

De gebieden die in het rivierbed zijn gelegen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Wonen – Vrijstaand' of 'Verkeer – Verblijf'. Deze gebieden vallen ook onder het toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren en titel 2.4 van het Barro en hebben daarin een

stroomvoerend regime. In aanvulling op de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Wonen – Vrijstaand' of 'Verkeer – Verblijf' is voor deze gebieden ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. In deze dubbelbestemming is een regeling opgenomen waarbij het bevoegd gezag de water- of rivierbeheerder raadplegen om een juiste afweging omtrent de toelaatbaarheid van activiteiten te kunnen maken. Dit om het stroomvoerend vermogen van de rivier te waarborgen, hetgeen de bescherming tegen overstroming bevordert.

De ter plaatse opgenomen bestemmingen komen overeen met de in de voorgaande bestemmingsplannen opgenomen bestemmingen en vormen daarmee geen ruimtelijke ontwikkeling.

De gronden die in dit bestemmingsplan zijn gelegen binnen het rivierbed zijn slechts zeer kleine delen van dit rivierbed. In alle gevallen betreft het (delen van) de Maasdijk waarbij de plangrens slechts marginaal de buitenkruinlijn van de kering overschrijdt. Feitelijk ligt het rivierbed volledig in de bestemmingsplannen buitengebied, met uitzondering van deze 'randjes'. Dat maakt het weinig zinvol om in dit bestemmingsplan (uitgebreid) in te gaan op de evacueerbaarheid van mens en dier in de plandelen die binnen het rivierbed zijn gelegen. Daarom wordt hier volstaan met het vermelden dat het enkel keringen (en daarmee hoger gelegen gronden) bij kernen betreft, hetgeen de evacueerbaarheid ten goede komt.

7.3.3 Groenblauwe mantel

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 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 wel meerdere gronden aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Het betreft gebieden op de grens van het plangebied (noordwesten).

Artikel 6.3 van de verordening stelt dat een bestemmingplan waarbij delen van de groenblauwe mantel gelegen zijn in het plangebied strekt tot behoud, herstel, of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische waarden en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. Tevens dient het bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Hiertoe is daar waar dit niet in strijd is met het feitelijke gebruik, de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' toegekend. Binnen de begrenzing van de groenblauwe mantel liggen in het noordwesten van Maren-Kessel enkele woningen met bijbehorende tuinen. Deze hebben de reguliere woon- en tuinbestemming.

Artikel 6.4 en 6.5 van de verordening stellen vervolgens regels ten aanzien van agrarische bedrijven in de groenblauwe mantel. In die delen van het plangebied die aangeduid zijn als groenblauwe mantel zijn geen agrarische bedrijven (bouwvlakken) gelegen. Bovendien is nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitgesloten. Derhalve behoeven deze artikelen geen doorwerking in het bestemmingsplan.

7.3.4 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 Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

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

7.3.5 Agrarisch gebied

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 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 2012 zijn aangeduid als 'agrarisch gebied'. Deze gronden liggen in of direct aan de rand van kernen. In dit gebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Deze gebieden 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 agrarisch economie.

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 agrarische beleid ten aanzien van grondgebonden bedrijven in dit bestemmingsplan het volgende:

- nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet toegestaan;
- 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 een (zeer) beperkt ontwikkelingsperspectief. Vanuit de omgeving geredeneerd kan beëindiging van de agrarische bedrijvigheid een verbetering van het woon- en leefklimaat 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.

In het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. De betreffende regels vinden dan ook geen doorwerking in het bestemmingsplan.

7.3.6 Woningbouw

Binnen het hoofdstuk stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3) worden in artikel 3.5 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 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.

Aan de uit dit artikel voortvloeiende motivatieplicht is reeds in paragraaf 4.3 uitvoering gegeven. In die paragraaf is uitgebreid ingegaan op het volkshuisvestelijk programma, waaronder de verhouding tot de met de provincie gemaakte afspraken (op basis van de prognoses).

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 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 'Maren-Kessel – 2013' 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 23), de algemene regels (artikelen 24 tot en met 30) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 31 en 32). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een milieuzoneringslijst en een inrichtingsplan.

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

8.2 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 2012.

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 met waarden – Landschap
- Bedrijf
- Gemengd
- Groen
- Horeca
- Maatschappelijk
- Maatschappelijk – Begraafplaats
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer – Verblijf
- Water
- Wonen – Halfvrijstaand
- Wonen – Rijen
- Wonen – Vrijstaand

- Wonen – Woongebouwen
- Leiding – Riool
- Waarde – Archeologie historische kern
- Waarde – Archeologie monument
- Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog
- Waterstaat – Stroomvoerend winterbed
- Waterstaat – Waterkering

In deze artikelen worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geregeld.

Binnen dit bestemmingsplan is één perceel opgenomen met de bestemming 'Agrarisch' (het betreft de locatie Provincialeweg 81). Voor betreffende locatie is tevens een wijzigingsgebied opgenomen. In ruil voor de sanering van het agrarische bedrijf kan, onder voorwaarden, het bestemmingsplan voor dit perceel worden gewijzigd zodat één nieuwe woning kan worden gebouwd aan de Provincialeweg.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 24: 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 25-27: 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 28: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 29: Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 30: Overige regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 31: Overgangsrecht

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

Artikel 32: 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.

Bijlage 2: inrichtingsplan

In deze bijlage is het inrichtingsplan voor het perceel Provincialeweg 57 opgenomen.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Conserverend karakter

Op basis van een grondige inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is voorliggend bestemmingsplan 'Maren-Kessel – 2013' 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 beleidmatige wijziging is de oppervlakte bijgebouwen bij woningen. Deze is gestandaardiseerd, wat een zekere verruiming of beperking van de bouwmogelijkheden ten opzichte van oudere bestemmingsplannen met zich mee kan brengen. Het betreft echter relatief beperkte wijzigingen, met daardoor ook beperkte financiële consequenties.

9.2 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen, veelal 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 7 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 (artikel 6.12 Wro) 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 (hierna: Bro) is aangegeven wat onder een bouwplan wordt verstaan, onder andere de nieuwbouw van een woning (artikel 6.2.1 Bro). 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 zover aan een nieuwe ontwikkeling pas kan worden meegewerkt via in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet vast te staan dat deze kosten worden verhaald. Pas bij de toepassing van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid zal worden bezien of er een kostenverhaalsovereenkomst kan worden gesloten, dan wel leges kunnen worden geheven, dan wel een exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Conclusie ten aanzien van kostenverhaal

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 via een planschaderisicoanalyse vooraf ingeschat, en worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin op voorhand 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.

9.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 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 concept-ontwerpbestemmingsplan. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in de 'Nota van vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel – 2012', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

10.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 november 2012 tot en met 26 december 2012 voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 14 november 2012 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze naar voren brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van deze zienswijze periode is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.