

Bestemmingsplan Maren-Kessel - 2013

Bijlage

R.O. Provincialeweg 37



Bestemmingsplan Maren-Kessel - 2013

Bijlage 1

Ruimtelijke onderbouwing
Provincialeweg 37

Ruimtelijke onderbouwing

Wijziging bestemming diepvrieshuisje te Maren-Kessel

Augustus 2012

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	P. 3
1.1.	Aanleiding	
1.2.	Leeswijzer	
2.	Gebieds- en projectprofiel	P. 4
2.1.	Gebiedsprofiel	
2.2.	Projectprofiel	
3.	Planologisch beleidskader	P.7
3.1.	Provinciaal en regionaal beleid	
3.2.	Gemeentelijk beleid	
4.	Omgevingsaspecten	P.10
4.1.	Archeologie	
4.2.	Flora en Fauna	
4.3.	Bodem	
4.4.	Geluid	
4.5.	Geur	
4.6.	Luchtkwaliteit	
4.7.	Kabels en leidingen	
4.8.	Bedrijven en Milieuzonering	
4.9.	Externe veiligheid	
4.10.	Water	
4.11.	Mobiliteit en parkeren	
5.	Economische uitvoerbaarheid	P.17
6.	Motivatie en conclusie	P.18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Dhr. T.L.P. Janssen wil op het perceel aan de Provincialeweg 37 te Maren-Kessel, kadastraal bekend gemeente Alem, sectie A, nummer 01118, ook wel bekend als het voormalig diepvrieshuisje, een Bed & Breakfast realiseren. De ontwikkeling bestaat uit de verbouwing van het bestaande diepvrieshuisje ten behoeve van een Bed & Breakfast. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om in het nieuwe bestemmingsplan de planologische en juridische ruimte te bieden voor onderhavig initiatief.



Figuur 1: Ligging projectlocatie in groter verband

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het gebieds- en projectprofiel geschetst. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de relevante beleidskaders. De omgevingsaspecten worden belicht in hoofdstuk 4 en de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de motivatie en conclusie beschreven.

2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Projectgebied

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Alem, sectie A, nummer 01118 aan de Provincialeweg 37 te Maren-Kessel is eigendom van dhr. T.L.P. Janssen. Het perceel aan de Provincialeweg 37 kent een oppervlakte van circa 70 m².

2.2. Gebiedsprofiel

De projectlocatie ligt aan de noordzijde van de kern Maren-Kessel ten noorden van de Provincialeweg. De locatie ligt enigszins verscholen achter een elektriciteitshuisje in het bebouwingslint van woonhuizen aan de Provincialeweg. De locatie, gelegen op circa 20 meter van de Provincialeweg, is toegankelijk via een voet-/fietspad tussen Provincialeweg en Kesselsedijk.



Figuur 2: Plattegrond Maren-Kessel

2.3. Projectprofiel

2.3.1. Huidige situatie

Op de projectlocatie staat een diepvrieshuisje dat al langere tijd niet meer in gebruik is. Het gebouwtje heeft een oppervlakte van circa 35 m² (circa 7 bij 5 meter). De rest van het terrein is onbebouwde restructuur.

Het diepvrieshuisje wordt ontsloten vanaf het voet-/fietspad tussen Provincialeweg en Kesselsedijk. De locatie is alleen te voet of met de fiets toegankelijk.

Hieronder een korte sfeerimpressie van de projectlocatie:



Figuur 2 & 3 sfeerimpressie van de projectlocatie

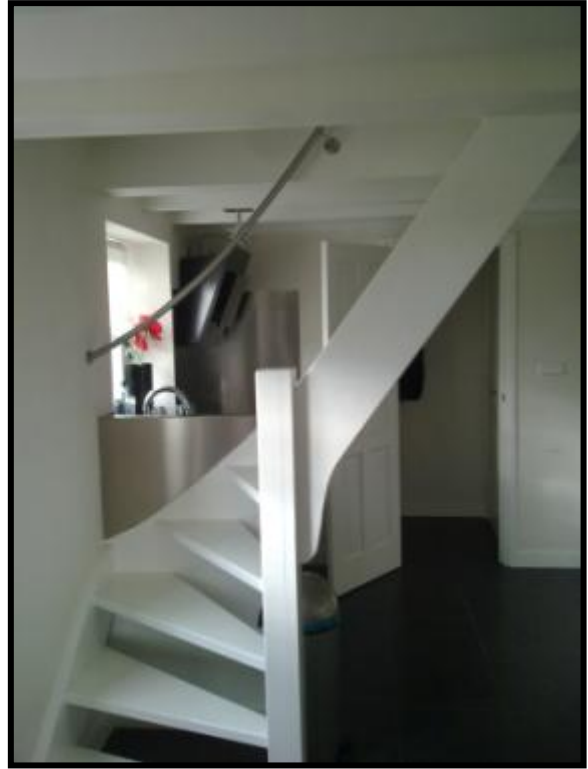
2.3.2. De beoogde situatie

De heer T.L.P. Janssen wil in het oude diepvrieshuisje een recreatieve voorziening ontwikkelen in de vorm van een kleinschalig gastenverblijf (Bed & Breakfast). Hiervoor wil hij in het diepvrieshuisje een tweepersoonskamer ontwikkelen ten behoeve van Bed & Breakfast. Het gehele diepvrieshuisje wordt hiervoor in gebruik genomen. Het gastenverblijf zal bestaan uit een slaap- (vide) en woongedeelte met kleine badkamer en toilet. Er is buiten, tussen het diepvrieshuisje en het nutsgebouwtje, ruimte voor een klein zithoekje waar de gast kan genieten van het verblijf.

Op het perceel is ruimte om eventueel de fietsen van gasten te stallen. Mochten gasten met de auto zijn, dan kan deze geparkeerd worden op de inrit van het aangrenzende nutsgebouwtje.

Realisatie van dit project betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het vanuit historisch oogpunt waardevolle diepvrieshuisje wordt opgeknapt en in combinatie met een kleine, besloten tuin, voor Maren-Kessel behouden blijven. De Bed & Breakfast voorziening geeft bovendien extra betekenis aan het voet-/fietspad tussen Provincialeweg en Kesselsedijk.

Om een idee te krijgen hoe de realisatie van een kleinschalig gastenverblijf ontzettend goed kan uitpakken zijn enkele foto's bijgevoegd van Suite Blanche in Hoofdplaat. Dit is een luxe verblijf voor 2 personen direct gelegen naast restaurant de kromme watergang (www.dekrommewatergang.nl/suites/suite-blanche)



3. Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op de projectlocatie en het beoogde initiatief.

3.1. Rijksbeleid

Nota ruimte

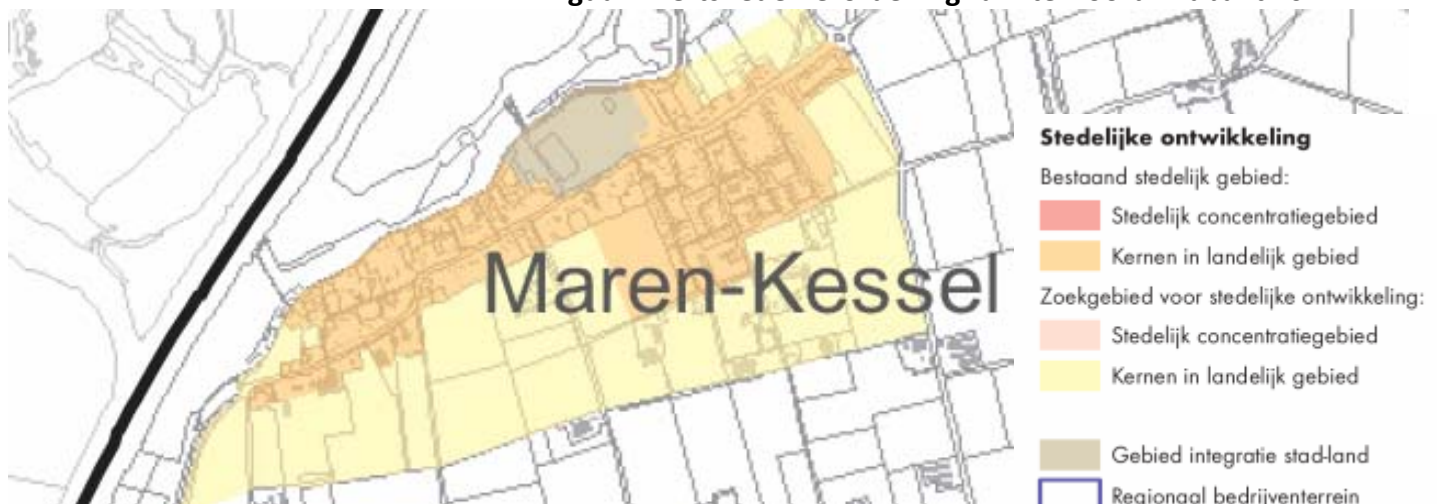
In de Nota Ruimte zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en inrichtingsprincipes voor Nederland vastgelegd. Eén van de belangrijkste peilers van dat beleid is 'zuinig ruimtegebruik', maar ook behoud van identiteiten en leefbaarheid zijn aspecten die in dat beleid de nodige aandacht krijgen.

In de Nota Ruimte wordt gesteld dat het 'huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen onvoldoende voldoet, zowel kwalitatief als kwantitatief, aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat'

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

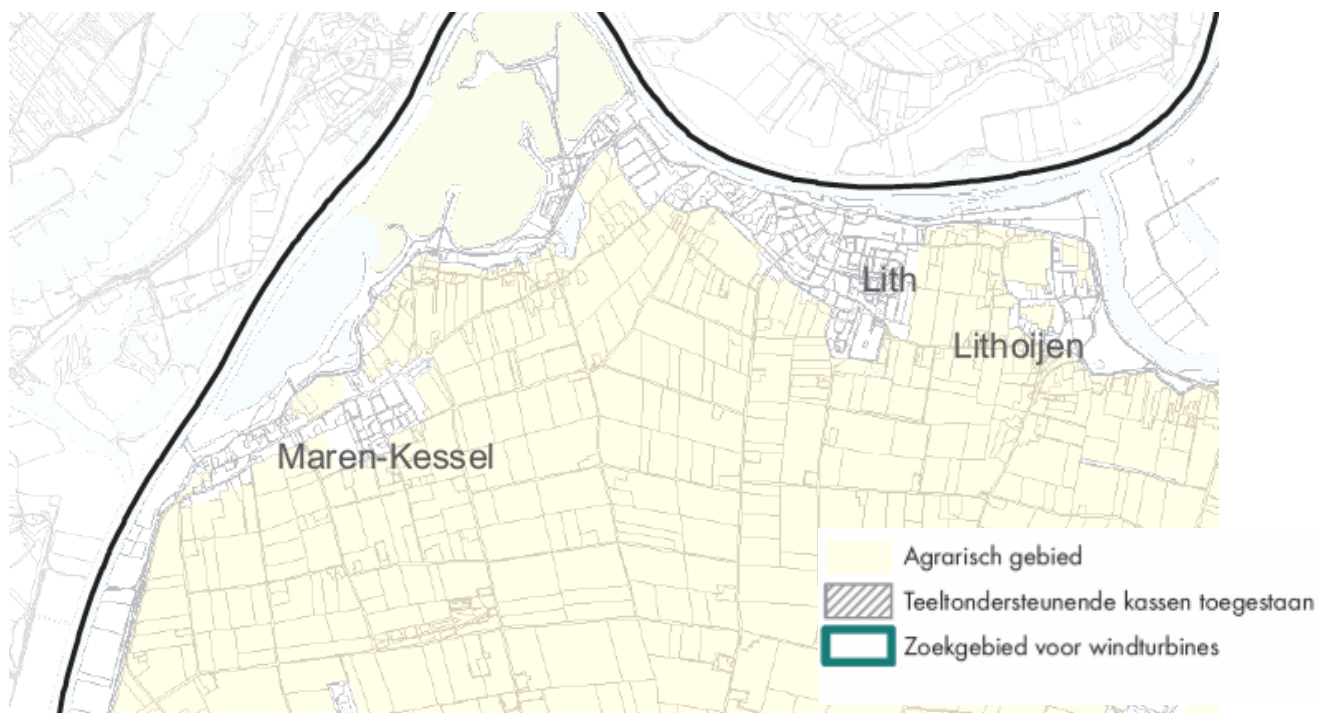
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2012 betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Relevant onderdeel in deze Verordening ruimte 2012 is Stedelijke ontwikkeling. De locatie aan de Provincialeweg 37 is hierbij aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied- kernen in landelijk gebied'.

Figuur 4: Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant 2012



Kaartlaag 'Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines'

Op de kaartlaag 'Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines' is de projectlocatie grotendeels gelegen in 'agrarisch gebied'. De regeling met betrekking tot deze laag staat het oprichten van kleinschalige verblijfsrecreatie niet in de weg



Figuur 5: Uitsnede kaartlaag overige agrarische ontwikkelingen en windturbines
Ontwikkelingsvisie gemeente Lith, de strategische visie

In de Strategische Visie geeft de gemeente Lith aan hoe zij de identiteit en kwaliteiten van de gemeente ervaren, hoe ze deze willen versterken en hierop in de toekomst voort willen borduren.

In de visie op hoofdlijnen voor Maren-Kessel is beschreven dat de kansen voor recreatie benut moeten worden,

Eén van de visies op hoofdlijnen voor het dorp Maren-Kessel is als volgt beschreven:

- *benutten kansen recreatie, versterking routes en faciliteren initiatieven particulieren*

Het initiatief van de heer Janssen om op de Provincialeweg 37 een recreatieve functie toe te voegen sluit goed aan bij bovengenoemde visie van de gemeente.

Dorpontwikkelingsplan kernen Maren-Kessel/Het Wild

Het dorpsontwikkelingsplan omvat een praktische agenda waarin voor middellange termijn vastgesteld wordt welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om een kleine kern in het landelijk gebied sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden.

In het dorpsontwikkelingsplan zijn de belangrijkste vraagstukken voor zowel Het Wild als Maren-Kessel als volgt samengevat:

- inhaalslag woningbouw;
- kwaliteit openbare ruimte;
- recreatieve routes en voorzieningen;
- verkeersveiligheid fietsverkeer;
- bereikbaarheid 's Hertogenbosch met openbaar vervoer.

Wat betreft recreatie blijven Maren-Kessel en Het Wild in het wensbeeld rustige dorpen zonder grote recreatieve trekkers. Wel zijn er meer (kleinschalige) voorzieningen langs de routes in het buitengebied en langs de rivier wenselijk om als rustplaats te fungeren. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld bed&breakfast, kiosk of een restaurant.

Het initiatief van de heer Janssen past bij het vraagstuk en het wensbeeld dat geschetst wordt in het dorpsontwikkelingsplan voor Maren-Kessel/ het Wild.

4. Omgevingsaspecten

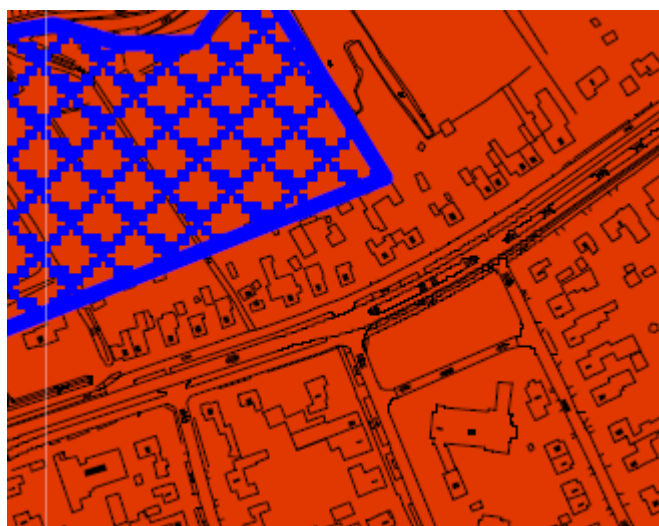
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit ruimtelijk/ functioneel oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende planologische (milieukundige) aspecten toelaatbaar zijn. In dit hoofdstuk worden de volgende aspecten nader in beeld gebracht:

- Archeologie
- Flora en Fauna
- Bodem
- Geluid
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Kabels en leidingen
- Bedrijven en Milieuzonering
- Externe veiligheid
- Water
- Mobiliteit en parkeren

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Zoals te zien is op de uitsnede van de gemeentelijke beleidskaart is de archeologische verwachtingswaarde van de locatie hoog.



Archeologische verwachting	Beleidsadvies	
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud
1  Hoog Meandergordels, rivierduinen, crevassecomplexen, dekzandruggen, esdekken	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij projectgebieden groter dan 100 m2 geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld.

Figuur 6 & 7: uitsnede van de gemeentelijke beleidskaart + archeologische verwachting

Echter gezien het feit dat de voorziening in een bestaand gebouw zal worden gerealiseerd zal de bodem niet worden verstoord. De bodemingrepen zullen niet dieper zijn dan 30cm. Tevens is de projectlocatie niet groter dan 100m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

4.1.2. Cultuurhistorie

Door dit initiatief wordt een gebouwtje dat door zijn functie behoort tot het cultureel erfgoed van Maren-Kessel behouden en in oude luister hersteld.

Omstreeks 1960 was de koelkast, en zeker de diepvriezer, in de meeste huishoudens nog niet aanwezig. Toch bestond de behoefte aan het invriezen van voedingsmiddelen, vooral op het platteland waar velen over moestuinen beschikten of waar wel eens een varken werd geslacht. Aldus verrezen er diepvriescoöperaties en soortgelijke verenigingen, waarvan de leden een kluis in een diepvrieshuis konden huren. De komst van het diepvrieshuisje in Maren-Kessel kwam als geroepen, want ook in Maren-Kessel leefde men vooralsnog van eigen oogst. Het diepvrieshuisje is dan ook, tot de opkomst van de 'thuisdiepvries', intensief gebruikt door de bewoners van Maren-Kessel.

Dit gebouw is onderdeel van de historie van het dorp Maren-Kessel, de ontwikkeling van dit project moet dan ook gezien worden als een kans om cultureel erfgoed te behouden en waardevol te zijn voor de geschiedenis van het dorp. Het ingebruikname van het diepvrieshuisje als Bed & Breakfast is een uitstekende manier om geschiedenis niet te doen laten vergeten.

4.2. Flora en Fauna

De bouw van dit project zal geen overlast/ verstoring voor beschermde soorten opleveren. Dit vanwege het feit dat er geen nieuwbouw wordt opgetrokken. Ecologisch onderzoek is dus ook niet nodig.

4.3. Bodem

Gezien het feit dat de voorziening in een bestaand gebouw zal worden gerealiseerd is een bodemonderzoek niet nodig.

4.4. Geluid

Er wordt onderscheid gemaakt tussen geluid werkverkeer en geluid industrielawaai.

Geluid werkverkeer: Zoals eerder genoemd wordt het diepvrieshuisje ontsloten vanaf het voet-/fietspad tussen Provincialeweg en Kesselsedijk. Het voet-/fietspad is recentelijk geasfalteerd en veroorzaakt minimale geluidshinder.

De Kesselsedijk is een voornamelijk toeristische route waar veel fietsers en wandelaars gebruik van maken. De maximale snelheid voor autoverkeer is hier 60 km/u. Over het

algemeen rijdt er hier (qua auto's) alleen bestemmingsverkeer. De afstand van projectlocatie tot aan de Kesselsedijk is ongeveer 60 meter.

De Provincialeweg is de doorgaande weg van het dorp, je mag hier maximaal 50 km/u rijden. Echter ligt de projectlocatie hier niet direct aan (afstand ong. 20 meter). De verharding van beide wegen is asfalt.

De realisatie van een Bed & Breakfast is een niet-geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor het plan betekent.

Geluid industrielawaai: In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich (voor zover bekend) enkele bedrijven/ bedrijfsmatige activiteiten.

Verspeek graszoden, Kerkweg 2, grootste afstand 10 m geluid

Natasja's haarmode, Schoolstraat 2, grootste afstand 10 m geluid

Van Hooft en Postema Assurantiën B.V., Pastoor Roesweg 1a, grootste afstand 10 m geluid

3P bouwkundig advies, Kesselsedijk 34, grootste afstand 10 m geluid

Basisschool Sint Antonius, Pastoor Roesweg 6, grootste afstand 30 m geluid

Kerk, grootste afstand 30 m geluid

Bovenstaande bedrijven/bedrijfsmatige activiteiten liggen op dusdanige afstand dat dit geen invloed heeft op de nieuwe bedrijfswoning dan wel omgekeerde werking. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid industrielawaai geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5. Geur

“De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

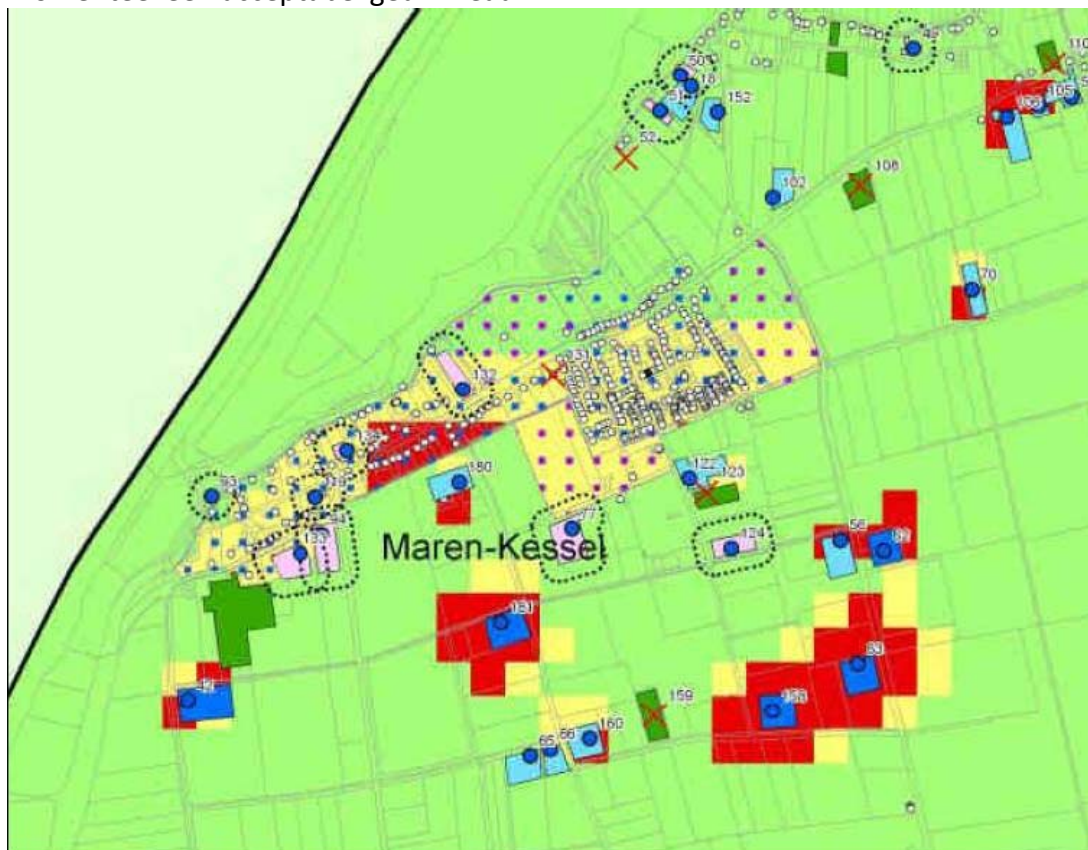
Om te beoordelen of de geurhinder vanwege agrarische bedrijven (veehouderijen) een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij.

Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderij en anderzijds de toekomstige bewoners/gebruikers van de nieuwe functie. De veehouderijen hebben belang bij voortzetting van de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten. De toekomstige bewoners/ gebruikers hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

2. wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?”

Ad 1

Blijkens de gemeentelijke geurverordening (zie onderstaande figuur) heeft de locatie momenteel een acceptabel geurniveau.



Figuur 8: gemeentelijke geurverordening

Ad 2

Naast een afweegbaar geurniveau is het ook van belang dat de omliggende veehouderijen, door de toevoeging van de nieuwe geurgevoelige objecten, niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. In het geurbeleid van de voormalige gemeente Lith, zoals dat is neergelegd in de gebiedsvisie, is vastgelegd dat agrarische bedrijven op woningen in de bebouwde kom een voorgrondbelasting van 2 ouE/m³ mogen produceren. Tussen onderhavige locatie en de verschillende veehouderijen staan reeds meerdere woningen. Deze woningen zijn maatgevend voor de voorgrondbelasting die de veehouderij mag produceren. De realisering van één nieuwe functie in het plangebied heeft derhalve geen invloed op de mogelijkheden van de aanwezige veehouderijen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de belangen van de veehouderij niet worden geschaad.

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad

door de ontwikkelingen in het plangebied. Vanwege het aspect geurhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De kern van deze wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen, zoals ook al het geval was onder het Besluit luchtkwaliteit. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisatie van een recreatieve voorziening in bestaande bebouwing. Het aantal van 500 woningen conform de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) wordt derhalve niet overschreden. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft dan ook op basis van deze wetgeving niet te worden uitgevoerd.

4.7. Kabels en leidingen

Een stroomvoorziening (eigen meter) en waterleiding (eigen meter) zijn reeds aanwezig.

4.8. Bedrijven en Milieuzonering

De Bed & Breakfast zorgt niet voor extra milieubelasting voor de omgeving vanwege de kleinschaligheid van het project.

4.9. Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van groot belang. Bij ruimtelijke plannen heeft dit betrekking op:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen;
- bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.

Op basis van de 'Signaleringskaart externe veiligheid Oss 2011' is de projectlocatie gelegen in het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen (Provincialeweg) en over vaarwegen (Maas).

Vervoer gevaarlijke stoffen wegen

De kern Maren-Kessel is gelegen aan de doorgaande Provincialeweg, die kan worden aangemerkt als een transportroute van gevaarlijke stoffen. Het enige vervoer van gevaarlijke stoffen wat er moet zijn, is bestemd voor het tankstation de Haan (Lith) en het Maaspark de Lithse Ham (propaantank). Dit betreft bestemmingsverkeer welke incidenteel over de wegen van de kern Maren-Kessel rijden. Over de Provincialeweg wordt in beperkte mate tot vloeistof verdichte gassen zoals LPG en propaan vervoerd.

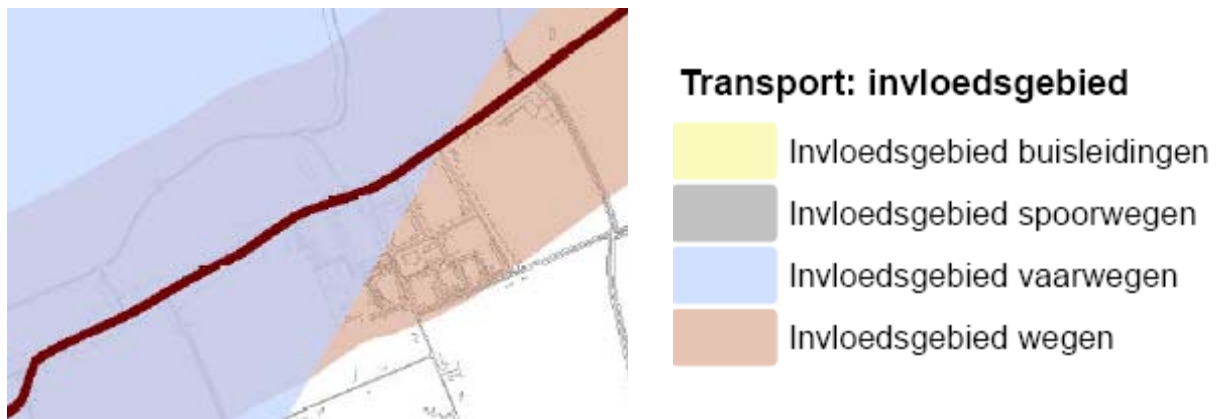
Omdat het incidenteel transport is, veroorzaken deze transporten geen risico's voor de omgeving. Daarmee wordt vanuit dit transport geen beperkingen opgelegd aan het bestemmingsplan. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan voldoet aan het aspect externe veiligheid. Bij onderhavig plan is geen sprake van een groepsrisico en de voorgenomen oprichtingen hebben geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen vaarwegen

Maren-Kessel is gelegen aan de Maas. Over de Maas worden brandbare vloeistoffen en brandbare gassen vervoerd. 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 circa 250 meter van het water en de beoogde bebouwing ligt op een dusdanige afstand van het water dat daarmee ook de Maas geen beperking oplegt aan onderhavig plan.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan voldoet aan het aspect externe veiligheid. Bij onderhavig plan is geen sprake van een groepsrisico en de voorgenomen oprichtingen hebben geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied. Het brandweeradvies is als bijlage opgenomen.

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid die voorliggende ontwikkeling in de weg staan.



Figuur 9: Uitsnede Gemeentelijke beleidskaart Externe Veiligheid

4.10. Water

Er vindt geen toename van het verhard oppervlakte plaats. Het plan sluit dan ook niet op bezwaren vanuit het waterbeheer. Verder is er op de huidige projectlocatie reeds een aansluiting op de riolering, deze aansluiting wordt behouden.

4.11. Mobiliteit en parkeren

De functie van een Bed&Breakfast voor twee personen leidt tot een zeer beperkte toename van het verkeer. Er zijn vanuit verkeerstechnisch oogpunt echter geen problemen te verwachten.

De inrit voor het nutsgebouwtje biedt ruimte voor twee auto's. Parkeren vormt derhalve geen probleem.

5. Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Oss. Eventuele financiële gevolgen die ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van een kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van een Bed & Breakfast zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiervoor te zijner tijd een planschadeovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer.

Gelet op de kleinschalige aard van het plan wordt verwacht dat de kosten voor het laten uitvoeren van een planschaderisicoanalyse hoger uitvallen dan de kosten die kunnen ontstaan door planschade.

6. Motivatie en Conclusie

Recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers binnen de gemeente Oss, gezien de ligging aan de Maas met haar uiterwaarden. Dit prachtig stukje natuur mag dan ook niet onthouden worden voor natuurliefhebbers. Om deze recreatieve functie te versterken moeten kansen voor recreatie benut worden mits het een toevoeging is voor de gemeente. Het initiatief van de heer T.L.P. Janssen sluit zeer goed aan bij de ontwikkelingsvisie van de voormalig gemeente Lith

In het 'dorpontwikkelingsplan Maren-Kessel' worden voorbeelden gegeven om recreatieve voorzieningen langs de routes in het buitengebied en langs de rivier toe te voegen. Ze denken hierbij aan een kiosk, restaurant of een Bed & Breakfast. Het initiatief van de heer T.L.P. Janssen sluit hier naadloos op aan.

Als laatste mag ook niet vergeten worden dat door de realisatie van dit project historisch, cultureel erfgoed wordt behouden. De gasten van deze Bed & Breakfast zullen in een gerestaureerd coöperatief diepvrieshuisje verblijven. Dit diepvrieshuisje is onderdeel van cultureel erfgoed en mag niet vergeten worden. Door de realisatie van dit project ontstaat er een financiële basis om het gebouw te behouden.