

Bestemmingsplan Negen Kernen - 2012

Toelichting

Vastgesteld



Bestemmingsplan Negen Kernen – 2012

vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Begrenzing plangebied.....	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen.....	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader.....	9
2.1 Wettelijk kader.....	9
2.2 Rijksbeleid.....	10
2.3 Provinciaal beleid.....	14
2.4 Gemeentelijk beleid.....	18
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie.....	31
3.1 Ontstaansgeschiedenis.....	31
3.2 Ruimtelijke karakteristiek.....	31
3.3 Functionele karakteristiek.....	34
3.4 Volkshuisvesting.....	36
3.5 Openbare ruimte.....	39
3.6 Water.....	40
3.7 Detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca.....	40
3.8 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening.....	40
3.9 Onderwijs.....	40
3.10 Sociaal-culturele voorzieningen.....	41
3.11 Bedrijven.....	41
Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma.....	43
4.1 Inleiding.....	43
4.2 Ruimtelijk-functionele draagkracht.....	43
4.3 Functionele karakteristiek.....	46
4.4 Volkshuisvesting.....	46
4.5 Verkeer.....	49
4.6 Groen.....	49
4.7 Water.....	49
4.8 Detailhandel en commerciële dienstverlening.....	50
4.9 Horeca.....	51
4.10 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening, onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen.....	51
4.11 Aan-huis-verbonden beroepen.....	51
4.12 Bedrijven.....	51
4.13 Agrarische bedrijven.....	52
5.1 Milieuaspecten.....	53
5.2 Waterhuishouding en waterveiligheid.....	59
5.3 Waarden.....	61
5.4 Defensie.....	66
5.5 M.e.r.-beoordeling.....	67
6.1 Beleidskader.....	69
6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma.....	69
6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht.....	70
Hoofdstuk 7 Toelichting op het plan.....	71
7.1 Plantoelichting.....	71
7.2 Ontwikkelingen.....	71
7.3 Doorwerking Verordening ruimte 2012.....	82
Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels.....	89
8.1 Algemeen.....	89
8.2 Regels.....	89
Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid.....	93

9.1 Conserverend karakter.....	93
9.2 Nieuwe ontwikkelingen.....	93
9.3 Conclusie.....	94
Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	95
10.1 Inspraak.....	95
10.2 Vooroverleg.....	95
10.3 Zienswijzeprocedure.....	95

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Negen Kernen – 2012

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening van de geldende bestemmingsplannen voor de kernen Demen, Deursen-Dennenburg, Dieden, Haren, Huisseling, Macharen, Megen, Neerloon en Overlangel .

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

Omvangrijke (woningbouw)ontwikkelingen worden via toegesneden bestemmingsplannen gerealiseerd, zoals Megen-Zuid en Groenstraat Haren. Degelijke plannen hebben een eigen dynamiek. In dit plan worden dan ook een beperkt aantal (vooral individuele) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor het overige heeft dit plan een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande, legale situatie en de bestaande regeling het uitgangspunt zijn geweest voor de gekozen bestemmingsregeling.

1.2 Begrenzing plangebied

De negen kernen van dit bestemmingsplan liggen in het noordoosten van de gemeente Oss. Bij het begrenzen van de plangebieden is in eerste instantie uitgegaan van de plangrenzen van de geldende bestemmingsplannen. Vergelijking met de provinciale begrenzing van de 'kernen in het landelijk gebied' en met de bestaande ruimtelijke situatie heeft op plaatsen tot een aanpassing van deze plangrenzen geleid.

Bij de begrenzing is gekeken naar een logische en functionele samenhang. De plangrenzen zijn daarom veelal gelijk gelegd aan herkenbare elementen als dijken, wegen en perceelsgrenzen.

Verder zijn relatief grootschalige woningbouwontwikkelingen (Megen-Zuid en Groenstraat Haren) buiten het plangebied gelaten.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. De belangrijkste zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Demen	28-01-1969
Dieden: Uitbreidingsplan Ravenstein	01-06-1948
Deursen-Dennenburg	28-01-1969
Kom Haren	03-09-1992
Huisseling	28-01-1969
Kom Macharen	29-11-1993
Kom Megen	27-05-1993
Neerloon	28-03-1995
Overlangel	28-01-1969

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

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

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

2.1.2 Grondexploitatiewet

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

De Grex-wet is noodzakelijk omdat de vroegere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

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

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet zij publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvoor de vaststellingsprocedure parallel loopt met die voor het bestemmingsplan.

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

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan en een 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 'Negen Kernen – 2012' is overwegend een conserverend plan. Het plan voorziet echter ook in een aantal nieuwe bouw mogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere

ontwikkelingen worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Dit gebeurt via zogenoemde anterieure overeenkomsten.

2.1.3 Waterwet

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

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

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

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

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

De visie speelt in de 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 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

Oplossingsrichtingen

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

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

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' gelegen. 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 dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
Overkoepelend
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug:

1. Rijkswaardwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

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.

Van de dertien belangen zijn de titels Rijkswaardwegen, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische Hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en het IJsselmeergebied nog gereserveerd. De titel Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zal later in werking treden. Van de degene die al zijn uitgerold hebben de titels Grote rivieren en Defensie gevolgen voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Oss.

De regels in de 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.

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.

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

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

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

2.2.4 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:

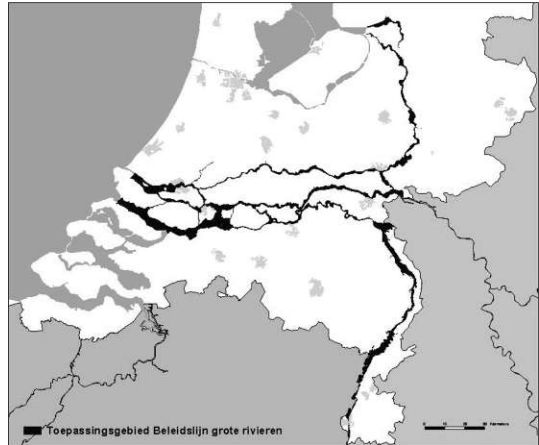
- de landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks: verdringingsreeks bij watertekorten;
- de toedeling van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen in beheer bij het Rijk: rijkswateren en regionale wateren;
- de procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

werken wordt het accent verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

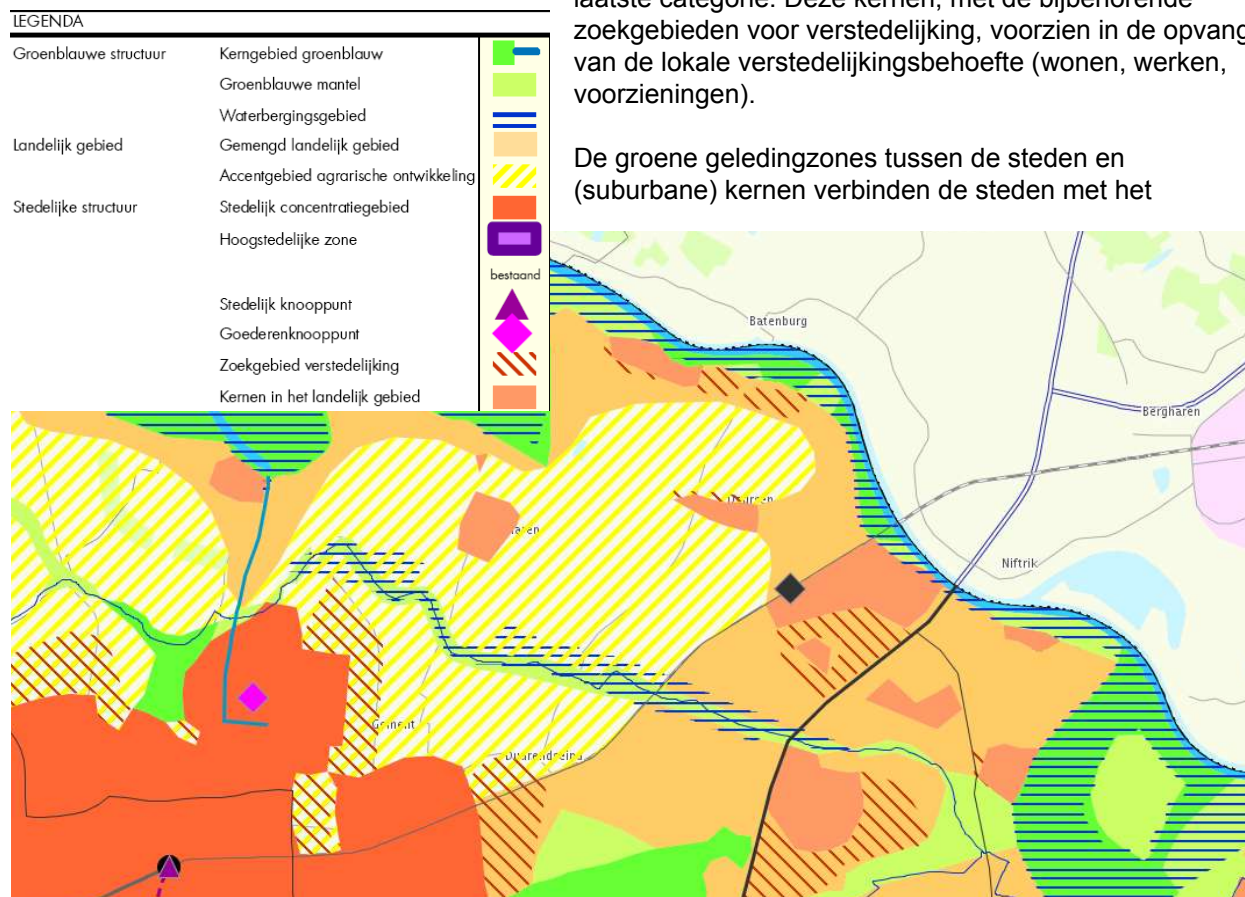
In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Stedelijke structuur

De kernen liggen 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.

De negen kernen behoren tot de laatste categorie. Deze kernen, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien 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 uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

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 ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en het omliggende landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern):

1. Suburbane kernen

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

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

2. Dorpen

Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap.

De provincie vindt het daarnaast van belang dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen.

3. Plattelandskernen

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

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

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

2.3.2 Verordening ruimte 2012

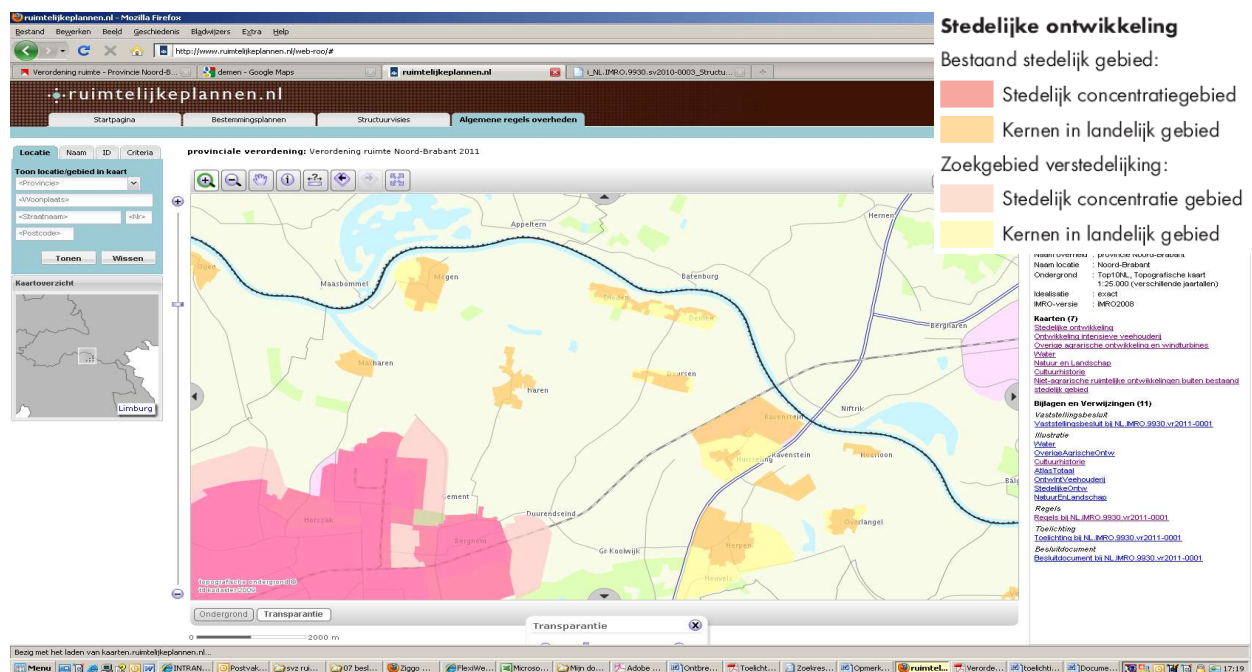
In de Verordening ruimte vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte is in fasen vastgesteld in 2010 en 2011 en is in 2012 geactualiseerd.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2012 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. Volgens artikel 1.1 van de verordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: “gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies”.

De afbakening van het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de bij de verordening behorende kaartlagen. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat vrijwel het gehele plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied of zoekgebied verstedelijking

Kaartlaag stedelijke ontwikkeling, Verordening ruimte



In hoofdstuk 3 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: “nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.1)”.

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. Deze wordt uitgedrukt in aantallen woningen en is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

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

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

Binnen het plangebied is op slechts één locatie, Lietingstraat 23 te Haren, een bedrijf met een omvang van meer dan 5.000 m² aanwezig. Het betreft een reeds bestaand detailhandelsbedrijf en met onderhavig bestemmingsplan wordt niet in een verruiming voorzien.

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 maart 2006 de 'Structuurvisie Oss 2020' vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

2.4.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De toekomstvisie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Voor het thema wonen wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat Oss een prettige woongemeente is. Met zijn variatie aan wijken en buurten, de verschillen in woonmilieus in de verschillende kernen, is er voor de meeste inwoners een goede woning te vinden. Op de langere termijn moet er meer aandacht zijn voor variatie, aansluitend bij de leefstijlen van de inwoners. Experimentele woningbouw, om ook zo ruimte te bieden aan mensen die kiezen voor bijzondere woonvormen of bijzondere woningen, wordt mogelijk gemaakt.

Voor het thema rondom de kleine kernen wordt geconcludeerd dat de kleine kernen al zijn gegroepeerd, waarbij de inwoners van de kleinere kernen gebruik maken van de voorzieningen in de grotere kernen. Dit betekent dat de kernen binnen deze clusters samenwerken en een gezamenlijk gewenst aanbod proberen te realiseren.

2.4.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020).

Net als in de Toekomstvisie wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het beleid voor de kernen in het buitengebied is gericht op het bieden van een toekomstrichting, door levende dorpenclusters na te

streven met oog voor leefbaarheid en ontwikkelruimte op oeverwal en flank. Hierdoor ontstaan grotere kansen voor het ondersteunen van de leefbaarheid. De mogelijkheden voor woningbouw in en bij de dorpen worden afgestemd op het uitgangspunt van de leefbare en vitale dorpen. Er wordt een gedifferentieerd bouwprogramma voor de kernen nagestreefd. Herpen, Ravenstein en Megen wordt groeimogelijkheden geboden.

Voor de kleinere kernen zijn beperkte toevoegingen aan de woningvoorraad voorzien. Hierbij ligt het accent vooral op inbreiding en beheer, maar ook op zeer beperkte uitbreidingen die aansluiten bij en qua aard en omvang passen bij de landschappelijke structuren en de ruimtelijke karakteristiek van de kernen. Voor het gebied aan de noordzijde van Oss, de zogenaamde Maasband, wordt meer ruimte gegeven aan recreatie. Naast natuur en natuurbeleving kan de actievrije recreatie op kleinere schaal een plek krijgen.

De visie stelt dat in Megen binnen de voortzetting van de radiale opbouw er ruimte is voor bebouwing afgewisseld met groene ruimten. De nieuwe bebouwing kan redelijk compact zijn en verschillend in formaat.

Het betreft kleinschalige uitbreidingen aan de noord-, west- en zuidzijde van Megen, waarbij in de uitwerking rekening moet worden gehouden met maatregelen die ingaan op de specifieke hydrologische omstandigheden (lokale kwel). Megen vormt als oud stadje een attractief punt in de Maasrand en de Maasband. Zij vormt tevens een knooppunt van recreatieve routes. Megen is met deze achtergrond te beschouwen als een ontspannen concentratiepunt aan de Maas, met ruimte voor voorzieningen die daarop geënt zijn.

De dorpen blijven leefgemeenschappen met een eigen dynamiek en kwaliteiten die gebaseerd zijn op de huidige kenmerken. De veranderingen zullen beperkt van tempo zijn om ook het sociale karakter niet rigoureus te veranderen. De woningdifferentiatie zal worden afgestemd op de vraag naar woningen uit de lokale gemeenschap. De huidige verschillen in ruimtelijk karakter tussen de kernen vormen de richtlijn bij veranderingen.

2.4.3 Structuurvisie kleine kernen

In 1999 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie kleine kernen' vastgesteld. Deze structuurvisie vormt een uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Megen, Haren en Macharen. Hierbij geldt dat daar waar deze structuurvisie in strijd is met het beleid volgens de 'Structuurvisie Oss 2020', deze laatste visie van toepassing is.

In de Structuurvisie Kleine Kernen wordt op basis van de historische ontwikkeling en de ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken per kern een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief geschetst. Vanuit dit perspectief worden uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van de desbetreffende kern. In het bijzonder zijn er keuzes gemaakt voor nieuwe woningbouwlocaties. De structuurvisie is met name in de gevallen waar het gaat om bescherming van ruimtelijke kwaliteiten in de verschillende kernen nog steeds actueel.

De drie kernen krijgen in de visie het volgende ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, mede ten aanzien van woningbouw.

Megen

Ontwikkelingen in en rond de kern moeten passen bij het beschermde stadsgezicht. Buiten het historische centrum is ruimte voor verdichting van de woonbebouwing (inbreiding). Voor uitbreiding van de kern zijn locaties in zuidelijke richting en enkele open plekken in de dorpsranden (kernrand) geschikt.

Haren

Het behoud van de essen staat voorop. Nieuwbouw op en langs de es is daarom niet wenselijk. De verweving van de bebouwing met het landschap is heel waardevol. Bij nieuwbouw moeten de zichtlijnen naar het buitengebied worden gerespecteerd. De uitbreidingsmogelijkheden zijn daarmee beperkt tot de noordoostelijke en de zuidwestelijke kant van het dorp. Uitbreidingen moeten zorgvuldig in het landschap worden ingepast.

Macharen

De ruimtelijke ontwikkeling van Macharen moet binnen de fysieke grenzen (het Burgemeester Delenkanaal in het noorden en oosten en de Dorpenweg in het zuiden) van de kern blijven, om geen afbreuk te doen aan de dorpsstructuur. Dit leidt samen met het uitgangspunt om bebouwing in het buitengebied te beperken tot de noodzaak om mogelijkheden voor verdichting/inbreiding te onderzoeken. Dit heeft geleid tot het bestemmingsplan Sluisbuurt. Dit bestemmingsplan wordt in het onderhavige plan overgenomen.

2.4.4 Dorpsplannen Herpen en Ravenstein

Het Dorpsplan Herpen (juli 2006) behelst de kernen Herpen, Keent, Koolwijk, Neerloon, Overlangel en het tussenliggende landelijk gebied. Het dorpsplan Ravenstein (juli 2006) omvat de kernen Demen, Deursen-Dennenburg, Dieden, Huisseling, Neerlangel en Ravenstein en het tussenliggende landelijk gebied.

Deze dorpsplannen fungeren als brug tussen het gemeentelijke beleid en de behoeften en wensen in de dorpen. De dorpsplannen hebben geen juridische status maar bevatten een toekomstvisie op het plangebied. De ruimtelijke uitwerking gaat van een hoog naar een laag schaalniveau, en eindigt met concrete spelregels voor het inrichten van de openbare ruimte.

Behoud en versterking van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in genoemde kernen en het buitengebied zijn het kernthema. In de dorpsplannen is een ruimtelijke visie voor het betrokken gebied opgenomen en deze zijn voor diverse onderdelen uitgewerkt. Voor de kernen zijn afzonderlijk ruimtelijke opgaven opgesteld met een bijpassende visiekaart.

In het dorpsplan Herpen is de volgende hoofdlijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied benoemd. De kleine kernen mogen niet op slot: inbreiden moet mogelijk zijn mits het zorgvuldig gebeurt. Ruimtelijk moet het dorpse en landelijke karakter van de kernen worden gekoesterd. Die dorpse kwaliteiten worden echter bedreigd. Handhaven van de dorpse kwaliteiten én tegelijkertijd ontwikkelen vereist maatwerk.

In het dorpsplan Ravenstein is ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling het volgende uitgangspunt geformuleerd. Het landelijk gebied is kostbaar en moet zijn oorspronkelijke openheid behouden, zowel in de kernen als de komgebieden en de uiterwaarden. De dorpen mogen niet op slot. Ze mogen groeien, maar dan wel op een dorpse wijze. Subtiel inbreiden is dan ook het uitgangspunt voor het zoeken van toekomstige bouwlocaties.

2.4.5 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 2012 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.

2.4.6 Landschap

In de Nota Landschapsbeleid (vastgesteld september 2008) worden op basis van de verschillende in Oss aanwezige landschapstypen uitgangspunten genoemd over hoe om te gaan met het landschap binnen de gemeente.

De nota Landschapbeleid gaat uit van de vijf landschapstypen die in Oss voorkomen: de uiterwaard, de oeverwal, het komgebied, de dekzandrand en de zandrug. Deze landschapstypen hebben elk hun eigen karakteristieken. Per landschapstype zijn doelstellingen en randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling en inrichting van het landschap geformuleerd. Door toepassing van de randvoorwaarden en inrichtingseisen wordt bijgedragen aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek.

De kernen Demen, Dieden, Huisseling, Macharen, Megen, Neerloon en Overlangel liggen op de oeverwal. Deursen-Dennenburg en Haren liggen op rivierduinen in het komgebied.

Oeverwal

De oeverwal is een hoger gelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijs op enige afstand van de rivier de Maas. De oeverwal heeft een kleinschalig en halfopen tot besloten karakter. Het verkavelingspatroon is blokvormig en overwegend regelmatig. Bebouwing (veelal geconcentreerd in kleine kernen en in bebouwingslinten), beplantingselementen (houtwallen, een enkele boomgaard) en grondgebruik (grasland, bouwland) bepalen hier de maat van de ruimte.

De oeverwal kan gezien worden als een kralensnoer van grotere en kleinere kernen, waarbij de dijk het snoer vormt. Er is een grotere mate van afwisseling tussen open en dicht. De kernen hebben een besloten karakter, de ruimten ertussen zijn voornamelijk open. De organisch gegroeide dorpen dragen bij aan de specifieke sfeer in het gebied. De kernen op de oeverwal hebben een duidelijke relatie met het landschap.

Ontwikkelingsvisie

De grotere kernen kunnen aangemerkt worden als zelfstandige elementen in het landschap. Bij de kleinere kernen vormen kern en landschap veel meer een twee-eenheid; ze zijn met het landschap verweven.

Verdichting van bestaande bebouwingslinten met bebouwing is incidenteel mogelijk. Doorzichten tussen bebouwing dienen hierbij voldoende gehandhaafd te blijven. Kleinschaligheid is uitgangspunt.

Met beplanting kan worden ingespeeld op het luchtige, open karakter van deze kernen; toepassing van hagen, solitaire bomen, bomenrijen en boomgaarden is wenselijk. Beplanting moet passen binnen de schaal van het dorp en het buitengebied. Hier passen geen bossen, bosschages of een dichte zone van randgroen rondom de gehele kern, maar groen op perceelsniveau.

Op deze manier wordt het groene karakter van de oeverwallen voortgezet en de verbinding met het landschap gelegd.

In de kernen wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een streekeigen bouwstijl, aansluitend bij de huidige bebouwing, zoals langgevel-, kortgevel- en T-boerderijen.

Komgebied

De komgronden beslaan een groot gedeelte van het grondoppervlak van de gemeente Oss. Deze kleiige, relatief laaggelegen gronden, worden begrensd door de oeverwal in het noorden en de dekzandrand in het zuiden.

Het landschap is grootschalig, open tot zeer open en wordt gekenmerkt door een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door laanbeplanting, boerderijen al dan niet met erfbeplanting, waterlopen en een eendenkooi.

De kernen Haren en Deursen-Dennenburg liggen op hoger gelegen rivierduinen in het komgebied. Deze kernen hebben een rommelige netwerkachtige opbouw. Haren is een typisch esdorp: rondom een aantal essen – gezamenlijk gebruikte bouwlanden – werden de boerderijen gebouwd.

Ontwikkelingsvisie

De hoger gelegen rivierduinen liggen als markante eilanden in het lege komgebied. De 'bolling' van het rivierduin is in het komgebied op plaatsen nog steeds zichtbaar. Het contrast tussen het rivierduin en de kom kan worden versterkt door de begrenzing tussen duin en kom heel scherp en abrupt te houden. Dit betekent dat dorps activiteiten zich dienen te beperken tot het rivierduin en er geen (bouw)activiteiten buiten de duinen plaats vinden. Binnen de grenzen van het duin kunnen de kernen 'opgevuld' worden met opgaand groen in de vorm van bosjes met bijvoorbeeld eik en beuk.

Voor de essen in Haren is het aanbrengen van hoogopgaande beplanting omgevingsvergunningsplichtig gemaakt.

2.4.7 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplan ingegaan te worden op het aspect cultuurhistorie.

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

Op 7 juli 2005 heeft de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem, erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011' vastgesteld.

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

In de ruimtelijke ordening treffen erfgoed en landschappelijke ontwikkeling elkaar. Niet alleen zijn veel soorten erfgoed voor het behoud afhankelijk van de ruimtelijke ordening, andersom kan het erfgoed een grote rol spelen in het streven van de ruimtelijke ordening tot het bewaren en realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Oss beschikt over ruim 800 cultuurhistorische waardevolle objecten, waarvan ruim 200 (grote en kleine) objecten een rijksbescherming genieten. Daarnaast zijn er nog ongeveer 200 objecten met een gemeentelijke bescherming. Doelstelling van het monumentenbeleid is integraal behoud van gebouwde en archeologische monumenten, architectonisch en cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden alsmede de archeologische objecten, volgens het thema 'behoud door ontwikkeling'.

In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bescherming van cultuurhistorische en monumentale waarden.

2.4.8 Welstand

Op 23 maart 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Gemeente Oss 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 de historische delen van de kernen geldt welstandsniveau 1 (het hoogste niveau). Verder vallen onder welstandsniveau 1 specifieke objecten, zoals de rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten en panden die binnen een afstand van 25 meter van een monument gelegen zijn. Voor het overige gedeelte van de kernen geldt welstandsniveau 2, waarbij de samenhang tussen bebouwing van belang is. Welstandsniveau 3 komt niet voor in het plangebied.

2.4.9 Recreatie en toerisme

Op 19 mei 2005 heeft de gemeenteraad de beleidsnota Toerisme en Recreatie Oss en Lith 'Verbonden aan de Maas' vastgesteld. In deze beleidsnota wordt invulling gegeven aan het recreatiebeleid van de gemeente Oss. 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 binnen de gemeente Oss'.

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 bevinden zich vooral 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.

2.4.10 Detailhandel

In de 'Visie op de detailhandelsstructuur 2007-2015', vastgesteld in december 2007, is het detailhandelsbeleid binnen de gemeente Oss vastgelegd. In deze visie wordt behalve aan de hoofdkern Oss ook aandacht besteed aan de overige kernen.

Voor de kleine kernen wordt ingezet op behoud van een compleet voorzieningenaanbod. In de kleinste kernen is het echter niet altijd haalbaar een compleet voorzieningenaanbod overeind te houden. Het streven voor deze kernen is gericht op behoud van de aanwezige voorzieningen. Initiatieven op dit vlak worden dan ook positief tegemoet getreden. Aard en omvang van voorzieningen dienen in overeenstemming te zijn met de verzorgingsfunctie van de kern. In de kleinste kernen is een stringente ruimtelijke concentratie van voorzieningen van minder belang dan aanwezigheid. De ruimtelijke inpassing vraagt echter wel om zorgvuldigheid, en zal per geval beoordeeld moeten worden.

In de kernen Megen, Macharen, Haren, Deursen-Dennenburg, Dieden, Demen, Neerlangel, Overlangel en Neerloon zijn niet of nauwelijks boodschappenwinkels voor de dagelijkse verzorging van de

consument aanwezig. Het draagvlak (< 2.000 inwoners) is onvoldoende voor een volwaardige, full-service supermarkt.

Voor de grotere kernen (bijvoorbeeld Megen) is het raadzaam te onderzoeken of er behoefte is aan een nieuwe voorziening, waarin commerciële en niet-commerciële voorzieningen geclusterd zijn (bijvoorbeeld servicewinkel of buurtsupermarkt). Daarnaast bieden mobiele voorzieningen een alternatief in deze kleine kernen, zoals de rijdende winkel, ambulante handel of bezorgservice van een supermarkt uit de buurtkernen.

Van deze kernen hebben Megen en Haren een bijzonder profiel.

- Megen, als historisch vestingstadje met toeristisch recreatieve waarden, biedt kansen voor bijzondere concepten en nieuwe initiatieven. Het is zaak voor Megen in te zetten op behoud van winkels, passend bij het profiel van de kern. Eventuele nieuwe initiatieven dienen te passen bij de aard en schaal van Megen en de beoogde locatie.
- Haren heeft een bijzonder profiel door de vestiging van de Harense Smid. Met minder dan 800 inwoners heeft Haren onvoldoende draagvlak voor lokaal verzorgende voorzieningen.

2.4.11 Horeca

In de tweede helft van 2007 is het 'Integraal Horecabeleidsplan Gemeente Oss 2007-2011' vastgesteld. In dit beleidsplan is aangegeven dat horecavoorzieningen in de kernen een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid vormen. Naast eten en drinken is het vaak een plek voor ontmoeting en dorpsleven.

Kwalitatief gezien geldt in de hoofdkernen geen achterstandsituatie die om structurele ingrepen vraagt. De beperkte aanwezigheid van horecavoorzieningen in de kleinere kernen vraagt wel aandacht. Veelal vinden wel horeca-activiteiten plaats in combinatie met sport en recreatie. Het combineren van voorzieningen kan voorzien in de behoefte aan horeca op de schaal van de dorpen. Dit is maatwerk, rekening houdend met de specifieke omstandigheden in de kern. Aandacht blijft hierbij nodig voor een goede inpassing in de dorpsstructuur en het voorkomen van ongewenste vormen van paracommercie. Uitbreiding van de horecavoorzieningen in de kernen is daarmee geen op zichzelf staand doel. Wel kan ondersteunende horeca worden toegevoegd in het kader van voorzieningen die gericht zijn op het de toeristische en recreatieve doelstellingen voor het landelijke gebied. Uitgangspunt hierbij is dat de horeca een ondersteunende functie heeft en passend is bij de aard en schaal van de kernen. Specifieke uitgaanshoreca, zoals discotheken en nachtclubs worden niet toegestaan.

Specifiek in Megen heeft de horeca ook een belangrijke ondersteunende functie in de toeristische attractiviteit van het historische stadje. Vanuit dit perspectief is er nog beperkte toevoeging mogelijk ter versterking van de levendigheid van het centrum.

2.4.12 Aan-huis-verbonden beroepen

De gemeenteraad heeft op 11 december 1998 beleidsregels vastgesteld voor het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. In de beleidsregels wordt voorgesteld om de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen in eengezinshuizen in het stedelijk gebied tot maximaal 25 m² rechtstreeks toe te staan. De uitoefening van deze beroepen in meergezinshuizen wordt niet toegelaten.

Na vrijstelling is het mogelijk om aan-huis-verbonden beroepen met een groter ruimtelijk beslag en om lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte en de publieksaantrekkende werking. Wat betreft de lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend activiteiten toegestaan die behoren tot categorie 1 van de milieuzoneringslijst.

Op 17 februari 2011 heeft de raad een aanvulling op deze beleidsregel vastgesteld. Deze aanvulling geeft ruimte om kleinschalige kapsalons te scharen onder de geldende aan-huis-gebonden-beroepen regeling. Het gaat dan om kleinschalige kapsalons die qua uitstraling vergelijkbaar zijn met bijvoorbeeld een schoonheidssalon of manicuresalon. Beide genoemde voorbeelden worden in de huidige regeling beschouwd als aan-huis-gebonden-beroep/bedrijf.

2.4.13 Verkeer & parkeren

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad 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'. 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.

De Noord-Zuid en de Dorpenweg zijn in het Mobiliteitsplan Wegen aangemerkt als 'gebiedsontsluitingsweg'. De overige wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als 'erftoegangswegen, type II'.

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	$i < 4.000$

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota 'parkeernormen voor woonwijken' vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel herstructureringsprojecten als nieuwbouwprojecten). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein (= terrein van de betreffende ontwikkeling) dient te worden opgelost.

2.4.14 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 vuiluitworp 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.

2.4.15 Milieu

De doelstelling van het, op 8 april 2010 door de gemeenteraad vastgestelde, milieubeleidsplan Oss 2010–2014 is het beschermen van de volksgezondheid en het verbeteren van de leefomgeving door op een verantwoorde manier om te gaan met de verschillende milieuthema's. Het milieubeleidsplan biedt daarnaast ook een beleidskader, waarbij zowel bij de planvoorbereiding als bij de toetsing integraal kan worden geadviseerd over ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

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.

2.4.16 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.

2.4.17 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het 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. Om een eigen beleid te kunnen voeren, heeft de gemeente de huidige geursituatie en te verwachten ontwikkelingen in kaart gebracht en een geurgebiedsvisie opgesteld.

In de gemeente liggen veel agrarische bedrijven, met een grote variatie in grootte en oppervlakte. Ook het type bedrijvigheid, zoals intensieve veehouderij of melkveehouderij, wisselt. In 2006 waren er in de gemeente Oss circa 230 agrarische bedrijven met een milieuvergunning of -melding. De agrarische bedrijven liggen verspreid over het buitengebied. Daarbij zijn er enerzijds gebieden waar sprake is van enige clustering, anderzijds gebieden waar sprake is van een meer solitaire ligging van de bedrijven. Zowel grondgebonden als niet-grondgebonden agrarische bedrijven liggen verspreid. Er is sprake van enige clustering ten oosten van Berghem, ten zuiden van Macharen en rond Deursen-Dennenburg.

Op 13 november 2008 heeft de gemeenteraad de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2008' en de onderliggende geurgebiedsvisie vastgesteld. Het geurbeleid maakt een afweging tussen belangen van geurgehinderden, veehouders en ruimtelijke ontwikkelingen, in het bijzonder woningbouwprojecten.

Dit heeft geresulteerd in een indeling van de gemeente in verschillende gebiedstypes. Iedere gebiedstype heeft een eigen geurnorm, waaraan aanvragen om vergunning in de zin van de Wet milieubeheer voor intensieve veehouderijen worden getoetst. Ook bij de realisatie van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met deze normen.

Voor de kernen Megen en Macharen is in de gebiedsvisie een geurnorm van 2,0 Ou opgenomen, voor de kernen Dieden, Demen, Haren, Huisseling, Deursen-Dennenburg, Neerloon en Overlangel een geurnorm van 6,0 Ou.

In paragraaf 5.1.4 wordt op de geursituatie in verband met ontwikkelingen binnen de verschillende kernen ingegaan.

2.4.18 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. De gemeenteraad heeft op 20 mei 2010 de Geluidsnota Oss 'Geluidskwaliteit in de leefomgeving' vastgesteld. Het uitgangspunt van deze nota is gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een bepaalde geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er gebieden gekwalificeerd als bijvoorbeeld 'rustige gebieden' of 'dynamische gebieden'. Binnen de gemeente Oss bestaan ook gebieden waar de geluidskwaliteit onder druk staan. De gemeente Oss zoekt naar een balans tussen enerzijds groei en dynamiek en anderzijds rust en leefbaarheid. Hierbij streeft de gemeente Oss naar een geluidsniveau van 48 decibel als duurzaamheidnorm voor geluid in de leefomgeving.

In de nota is per gebiedstype aangegeven wat de geluidsambitie (streefwaarde, laagste geluidsniveau) is en waarom er wel of niet meer geluid (een hogere grenswaarde) kan worden toegestaan. Er is onderscheid gemaakt naar een hogere grenswaarde ten gevolge van weg- en railverkeer voor geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen) en een hogere grenswaarde ten gevolge van industrielawaai (in dB(A)). Voor beide gevallen is aangegeven, wat per gebied de mogelijkheden zijn.

Ambitieniveau (streefwaarde) en grenswaarde

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.

Omdat het toestaan van een hogere geluidswaarde gevolgen kan hebben voor de gezondheid en de leefomgevingkwaliteit, wil Oss terughoudend zijn in het toestaan van een hogere grenswaarde. Dit geldt voor gebieden waar een relatief lager geluidsniveau heerst en het wenselijk is dat dit geluidsniveau behouden blijft. Dit geldt voor de gebiedstypen:

- natuur en recreatie;
- woonwijk met lage geluidsdruk;
- landelijk gebied met lage geluidsdruk.

Het is niet wenselijk om deze gebieden volledig 'op slot' te zetten voor planontwikkeling. Echter, bij eventuele planontwikkeling moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat er nieuwe geluidsbelaste situaties worden gecreëerd door optimalisatie van het ruimtelijke plan.

In de gebiedstypen 'woonwijk met lage geluidsdruk' en 'landelijk gebied met lage geluidsdruk' kan het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd een hogere waarde toestaan voor geluidsgevoelige objecten. Dit betreft plannen waarin sprake is van tenminste één van de onderstaande criteria.

Criteria restrictief toestaan hogere grenswaarde in rustige gebieden

1. De woning(en) vult/vullen een open plaats op tussen de aanwezige bebouwing. Het gaat om (een) woning(en) die wordt/worden gebouwd in een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De nieuwe woning(en) schermt/schermen hiermee andere woningen met minimaal 2 dB af. De afscherming mag zijn gericht op zowel nieuwe als bestaande geluidsgevoelige bestemmingen.
2. De woningen vervangen bestaande bebouwing. Het vervangen van bestaande bebouwing, die niet per definitie een geluidsgevoelige bestemming heeft (bijvoorbeeld bedrijfspand), door een geluidsgevoelige bestemming (bijvoorbeeld woonruimte). Hier is sprake van een positieve (functie)verandering. Bij stadsvernieuwing is het belangrijk om functieverandering mogelijk te maken.
3. Er is sprake van grond- of bedrijfsgebondenheid van woningen. Hieronder worden onder andere (agrarische) bedrijfswoningen, aanleunwoningen bij een bestaande zorginstelling en woningsplitsing verstaan.

Daarnaast zijn andere gebiedstypen juist 'levendiger/drukker' doordat deze gebieden in de nabijheid liggen van bijvoorbeeld het (winkel)centrum, drukke wegen, snelwegen of spoor. Het geluidsniveau in deze gebiedstypen is hoger. In een aantal van deze gebieden is het wenselijk om ontwikkelingen mogelijk te maken en dynamiek te behouden. Het gaat dan met name om de gebiedstypen:

- woonwijk met hoge geluidsdruk;
- stedelijk centrum.

In de overige gebieden is er sprake van een grote mate van invloed van het weg- en of railverkeer en/of industrielawaai. Het gaat hierbij om:

- landelijk gebied met hoge geluidsdruk;
- vervoersassen.

Wonen in en langs deze gebieden betekent dat er een hoger geluidsniveau heerst. Hier is meer geluid feitelijk niet wenselijk, maar nagenoeg niet te voorkomen. Ook in deze gebieden zijn ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk. Het is dan ook ongewenst om in deze gebieden op grond van geluidsbeleid ontwikkelingen nagenoeg onmogelijk te maken. Er moet vooraf goed worden afgewogen of een ruimtelijk plan in deze gebieden wenselijk is. Daarnaast moeten voorwaarden ten aanzien van akoestiek (onder andere ten aanzien van de bouw) worden gesteld om de leefkwaliteit in deze gebieden te beschermen.

2.4.19 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. In strategische beleidsstukken zoals het milieubeleidsplan en de toekomstvisie Oss 2005-2020 is deze ambitie reeds verwoord. 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 ontheffing aanvragen. De route voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Oss is beperkt tot de N329 en alle wegen op de industrieterreinen Elzenburg, de Geer, Moleneind, Landweer en 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.

2.4.20 Mantelzorg

Omdat de gemeente Oss de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft op 23 februari 2006 de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie 'huisvesting ten behoeve van mantelzorg'. In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het ontwerp-bestemmingsplan 'Regeling Mantelzorg gemeente Oss' opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse vrijstellingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan mantelzorg is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 20 maart 2007. De voorschriften in het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Regeling Mantelzorg gemeente Oss'.

2.4.21 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningstelsel invloed uitoefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam- en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss. Binnen het plangebied zijn geen prostitutiebedrijven toegestaan.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontwikkeling van het gebied waarbinnen de negen kernen liggen is in sterke mate bepaald door de rivier de Maas en rivieren die hier voorheen stroomden. De rivier is de vormende kracht in dit gebied.

Deze rivieren hebben de laatste 10.000 jaar veel materiaal afgezet. Doordat bij overstromingen de stroomsnelheid dicht bij de rivier hoger was dan verder bij de rivier vandaan bezonken de grotere deeltjes (zand en lichte klei) dicht bij de rivier en de kleinere deeltjes (zwarte klei) op grotere afstand van de rivier. Hierdoor ontstonden parallel aan de rivier hoger gelegen rivierklei-/zandgronden, ook bekend als stroomruggen of oeverwallen. Verder van de rivier af ontstonden lager gelegen, zwaardere komgronden.

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

De oeverwallen hadden als voordeel dat ze zeer geschikt waren als akkerbouwgrond, vanwege de natuurlijke vruchtbaarheid en de goede bewerkbaarheid. Op deze oeverwallen zijn de kernen Demen, Dieden, Huisseling, Macharen, Megen, Neerloon en Overlangel ontstaan. Ook nu zijn de oeverwallen mede te herkennen aan de boomgaarden en kleinschalige akkers.

In contrast hiermee staat het grootschalige, open komgebied dat vooral werd gebruikt als weiland en hooiland. In het komgebied bevinden zich oude rivierduinen, ook wel bekend als donken. Deze duinen zijn ontstaan door het verstuiwen van zand dat dicht bij de rivier werd afgezet. Deursen-Dennenburg en Haren zijn ontstaan op rivierduinen in het komgebied. Ook Huisseling ligt voor een deel op een oude rivierduin.

In de loop van de twintigste eeuw is de omgeving van de kernen sterk veranderd. Door de normalisatie (het 'rechttrekken') van de Maas en het sluiten van de Beerse Overlaat is het overstromingsprobleem opgelost. Daaropvolgend hebben grootschalige cultuurtechnische werken plaats gevonden in verband met de ruilverkaveling. Ook de aanleg van de Dorpenweg – als nieuwe ontsluitingsweg en ter ontlasting van de Maasdijk – is van grote invloed geweest op het landschap en de kernen.

Toch hebben de kernen, ondanks deze ingrepen, hun oorspronkelijke ruimtelijke opbouw grotendeels behouden. De organisch gegroeide dorpen dragen bij aan het specifieke karakter van het gebied. De kernen hebben alle een duidelijke relatie met het omliggende landschap. Er is sprake van een sterke verweving tussen bebouwde kern en het landelijk gebied.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

De negen kernen uit dit bestemmingsplan hebben als gemene deler de beperkte hoogte van de bebouwing. Voor het overgrote deel bestaan de kernen uit boerderijen van één bouwlaag met kap en woningen van één of twee bouwlagen met kap. De kerktoren, torent hier bij alle kernen in meer of mindere mate boven uit en vormt zo een belangrijk herkenningspunt vanuit de omgeving. Verder zijn het de overige (voormalige) religieuze gebouwen (zoals pastorieën en kloosters) en molens die zich met name wat betreft hoogte onderscheiden van de omringende bebouwing.

De kernen onderscheiden zich vooral door een eigen specifieke ruimtelijke structuur. Hierna wordt de ruimtelijke karakteristiek van elke kern in het kort beschreven.

Demen

Demen is een typisch dijkdorp, gelegen aan de Maas, met enkele parallel aan de Maasdijk gelegen wegen. De bebouwing heeft grotendeels een agrarische oorsprong en daardoor ook een agrarisch karakter. Ten zuiden van en haaks op de Maasdijk langs de St. Wilbertstraat en de St. Laurensstraat,

heeft in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw een uitbreiding van het dorp plaatsgevonden. Het planmatige en rechtlijnige karakter van deze uitbreiding wijkt sterk af, en past daardoor minder goed bij het karakter van de rest van het dorp.

Deursen-Dennenburg

De dubbelkern Deursen-Dennenburg is ontstaan op een (hoger gelegen) rivierduin in het (lager gelegen) kommengebied. Door de hogere ligging waren deze gronden beter geschikt voor bewoning en agrarisch gebruik dan de lager gelegen kleigronden. Rondom kruisingen van kronkelige lanen kwamen bebouwingsclusters tot ontwikkeling. Ook werden in beide kernen diverse religieuze elementen (kerk, kapel, pastorie, begraafplaats) ontwikkeld. Op enige afstand ligt het klooster Soeterbeeck.

Bij de aanleg van de Dorpenweg is voor een deel gebruik gemaakt van bestaande wegen. Voor het grootste deel schampt deze weg aan de zuidzijde langs de dubbelkern. Ter hoogte van de kerk van Deursen doorsnijdt de Dorpenweg de kern.

In de loop der tijd zijn de verspreid liggende bebouwingsclusters uitgegroeid tot bebouwingslinten en zijn nieuwe bebouwingslinten ontwikkeld, zoals langs de Laagstraat parallel aan de Dorpenweg.

Toch zijn er ondanks deze groei nog steeds enkele grote onbebouwde ruimten binnen de kernen. Deze geven Deursen-Dennenburg een open structuur en landelijk karakter. Bovendien is hier de 'bolling' van het rivierduin nog waarneembaar.

Dieden

Ook Dieden is een typisch dijkdorp. Het wordt gestructureerd door drie wegen: de Maasdijk, de Voorstraat en de Achterstraat, die parallel aan elkaar liggen. De Voorstraat wordt gekarakteriseerd door een fraaie laan van platanen. De Achterstraat diende vroeger als ontsluiting van de aan de Voorstraat gelegen agrarische bedrijven en percelen. De noordzijde van de straat was nagenoeg onbebouwd. Alleen ter hoogte van enkele paden die de Voorstraat en Achterstraat met elkaar verbonden stonden hier boerderijen. Een enkele 'verstoring' uitgezonderd, is deze structuur nog intact. Dit is een waardevolle karakteristiek van het dorp. Kenmerkend zijn verder de kerk met open groene voorruimte en kastanjabomen aan de ene kant van het dorp en de molen Stella Polaris aan de andere kant (beide aan de door bomen begeleide Maasdijk), de griend ten noorden van de Poelstraat en het natuurgebiedje bij de kruising Achterstraat – Voorstraat. Dieden heeft relatief veel woningen en opvallend weinig agrarische gebouwen.

Haren

Haren is gelegen op een van de rivierduinen in het voormalige stroomgebied van de Maas. Door de hogere ligging waren deze gronden beter geschikt voor bewoning en agrarisch gebruik dan de lager gelegen kleigronden, die vaak grote delen van het jaar blank stonden. De boerderijen werden gebouwd rondom gemeenschappelijke bolle akkers, de essen. Rondom deze akkers en boerderijen lagen wegen die de essen met elkaar en de omgeving verbonden. De boerderijen waren met de voorkant (het woonhuis) naar de es met kerkpaden gericht, de achterkant (het schuurgedeelte) en de schuren lagen naar de weg. Dit oorspronkelijke bebouwingspatroon is op diverse plekken binnen Haren nog herkenbaar. Kenmerkend zijn de clusters boerderijen langs met name de Middenweg, Groote Woordstraat en Groenstraat. De kerk is gebouwd bij de oostelijke es. Rondom de kerk is het 'centrum' van Haren ontstaan. Ten zuiden hiervan ligt het klooster Bethlehem.

Het gebied aan de westzijde van de Lietingstraat lag ook hoger en was daardoor ook geschikt voor bebouwing. Langs deze weg is lintbebouwing op terpen ontstaan.

De aanleg van de Dorpenweg in de jaren '60 van de vorige eeuw betekende een verbetering van de ontsluiting van Haren maar leidde ook tot een ruimtelijke 'opdeling' van de kern. De oorspronkelijke bebouwingslinten zijn in de loop der tijd verdicht. De kleine westelijke es is hierdoor vanaf de weg nauwelijks nog zichtbaar. De oostelijke es is daarentegen nog relatief open. Het bebouwingspatroon van Haren is verder verdicht en uitgebreid door de aanleg van nieuwe woonstraten en -buurten.

Huisseling

Huisseling is zowel een dijkdorp als een donkdorp, waarbij de kenmerken van een dijkdorp overheersen. De kern heeft een opmerkelijke opbouw. Het dorp ligt grotendeels op een oude oeverwal aan een oude nevengeul, op een kruispunt van wegen rondom de kerk. De burgermeester Van de Wielstraat en de Hamstraat liggen parallel aan deze oude geul. De Woordstraat ligt er loodrecht op. Deze opbouw komt overeen met de opbouw van andere dijdorpen. De Burgemeester Van de Wielstraat kent een opvallend

smal en besloten profiel met een scherpe knik. In het noordwesten ligt nog een verdichting van gebouwen, die te maken heeft met de aanwezigheid van een kleine rivierduin.

In het oosten van Huisseling ligt de Grotestraat. Deze woonuitbreiding is gerealiseerd in de oude nevengeul. De relatie tussen bebouwing en landschappelijke ondergrond is hiermee ter plaatse verstoord. Door de rechtlijnige en planmatige opzet van deze woonuitbreiding wijkt deze straat bovendien sterk af van de rest van het dorp.

Huisseling ligt ingeklemd tussen de Dorpenweg, de snelweg en aan de noordkant de meest recente uitbreidingen van Ravenstein. Huisseling wordt gescheiden van Ravenstein door een bufferzone. Deze bufferzone heeft een rommelig maar landelijk karakter. Aan de zuidwestkant van de kern ligt het open komgebied. Hier is het dorp het meest verweven met het landschap.

Macharen

Macharen is van oorsprong een agrarische nederzetting, gesitueerd op een oeverwal. De oorspronkelijke bebouwing bevond zich in het zuidoostelijk deel van het dorp rond de kerk. Ook in de huidige situatie bevinden zich hier nog enkele oorspronkelijke gebouwen. Het huidige stratenpatroon komt overeen met de oorspronkelijke basisstructuur van het dorp, overeenkomstig met die van een esdorp.

Veel van de oorspronkelijke kenmerken zijn verdwenen. De karakteristieke, kleinschalige akkers hebben nagenoeg volledig plaatsgemaakt voor woonbebouwing. Door de aanleg van het kanaal en de provinciale weg is de oorspronkelijke samenhang van het dorp met het landschap verdwenen. Deze ontwikkelingen hebben de oorspronkelijke structuur van Macharen wezenlijk aangetast, waardoor niet meer gesproken kan worden van een grote cultuurhistorisch waardevolle karakteristiek.

Megen

Megen kent feitelijk vier karakteristieken: de historische vesting (het stadje Megen), de zuidoostelijke uitbreiding, de zuidwestelijke uitbreiding en de westelijke uitbreiding.

- *Historische vesting*

Het meest kenmerkende deel van Megen is de 'vesting'. Het huidig ruimtelijk karakter van Megen wordt nog in belangrijke mate bepaald door het middeleeuwse stratenplan en het historische bebouwingsbeeld. De vesting wordt aan drie zijden begrensd door de Maasdijk. Aan de zuidzijde wordt deze begrenzing min of meer gevormd door de Walstraat en de Kerklaan. Buiten deze omgrenzing was aan de Clarissenstraat een kasteel thans klooster gevestigd. Deze oorspronkelijke omgrenzing is vanaf de omliggende dijken nog goed herkenbaar. Door een geleidelijke uitbreiding in zuidelijke richting is de zuidelijke grens nagenoeg volledig vervaagd. De vesting heeft behoudens een historische structuur ook nog een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle panden. Opvallend zijn de sterke schaalverschillen tussen de kleine woningen en de grote religieuze gebouwen (de beide kloosters) en het woonzorgcomplex. Ondanks de beperkte schaal heeft de vesting toch een duidelijke 'stedelijke' uitstraling, zeker in contrast tot de omliggende kernen waar meer sprake is van een verweving met het landschap. De historische vesting is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De beschrijving hiervan wordt gegeven in paragraaf 5.3.2.

- *Zuidoostelijke uitbreiding*

De eerste uitbreiding buiten de oorspronkelijke vesting vond grotendeels ten zuiden van de Walstraat plaats. Het betreft het gebied tussen de Kapelstraat en de Graaf Alardstraat. In dit gebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen. Eerst vond er een verdichting en uitbreiding plaats van het oorspronkelijke bebouwingslint langs de Kapelstraat en werden er planmatig woningen gebouwd aan de Molenstraat, een reeds bestaande verbinding. Wat later werden aanvullend de Graaf Alardstraat, de Wielenstraat en de Burgemeester van den Ackerstraat aangelegd met overwegend planmatig gebouwde halfvrijstaande woningen en rijwoningen.

- *Zuidwestelijke uitbreiding*

Ten zuidwesten van de vesting heeft een sterk gedifferentieerde ontwikkeling plaatsgevonden. De nadruk in dit gebied ligt geheel op de woonfunctie. In overeenstemming met het landelijk karakter van de voormalige gemeente Megen, Haren en Macharen heeft de nadruk gelegen op de bouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Tussen deze woonwijk en de oorspronkelijke bebouwingsstructuren is een geleidelijke overgang ontstaan. Deze overgang is met name verkregen door de oorspronkelijke bebouwing langs de Kapelstraat en de relatief grote percelen van de (vroegere) agrarische bedrijven. Binnen een deel van deze overgangszone is een bedrijventerrein ontstaan.

- *Westelijke uitbreiding*

Ten westen van de historische vesting hebben eveneens diverse uitbreidingen plaatsgevonden. Aan de Kerklaan is een verzorgingshuis ontwikkeld met erachter een complex met bejaardenwoningen. Ook is het gebied ten noorden van de Maasdijk, na aanleg van een nieuwe dijk, aangewend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn woningen gebouwd aan de dijk en er is een sportaccommodatie aangelegd.

Neerloon

Neerloon is ontstaan op een oeverwal. Langs de eerste aaneengesloten dijk, die in de dertiende eeuw tot stand kwam, werden op ruime onderlinge afstand boerderijen gevestigd. Vanuit de nederzetting werd het achterliggend gebied van de komgronden ontgonnen.

Het dorp heeft een langgerekte hoofdvorm evenwijdig aan de Maasdijk met een lagergelegen binnendijkse weg, de Staaistraat. Deze straat fungeerde als een soort achterontsluiting van de aan de Maasdijk gevestigde boerderijen. Bijzonder in de stedenbouwkundige structuur van de kern is de ringvorm gevormd door Graftstraat, Loonsestraat en Maasdijk en de grote, onbebouwde ruimten daarbinnen. De Loonsestraat vormt in zuidelijke richting een directe verbinding met Overlangel.

Het dorp is in de loop der tijd beperkt gegroeid door toevoeging van woningen aan de zuidzijde van de Staaistraat en door verdichting van de bestaande bebouwingslinten.

De combinatie van historisch waardevolle bebouwing afgewisseld door open, onbebouwde ruimten geven de kern een bijzonder landelijk karakter.

Overlangel

Het aan een afgesneden Maasarm gelegen Overlangel heeft een bijzondere bebouwingsstructuur. In tegenstelling tot een 'prototypisch' dijkdorp ligt de kern Overlangel achter de dijk in plaats van aan de dijk. Dit is deels te verklaren door de zandige ondergrond ten westen van de Maasdijk (de rand van een dekzandrug).

Het dorp heeft zich ontwikkeld langs een aantal, loodrecht op de Maasdijk gelegen, lange lijnen (Oude Graafsestraat, Dr. Ruijsstraat, Overlangelseweg) en langs de parallel aan de Maasdijk gelegen Kerkstraat. De historische bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit boerderijen, veelal kortgevelboerderijen. Centraal in het dorp aan de Kerkstraat ligt de kerk met pastorie en de school. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp aanmerkelijk verdicht, in eerste instantie door verdichting en uitbreiding van bestaande bebouwingslinten en later door de ontwikkeling van de inbreidingslocatie Asboom.

3.3 Functionele karakteristiek

De functionele karakteristiek van de meeste kernen is nogal beperkt; naast wonen komen er maar weinig andere functies voor.

Van oorsprong zijn de kernen op de landbouw gericht. Door mechanisatie, schaalvergroting en milieuregelgeving zijn echter veel agrarische bedrijven uit de dorpen verdwenen. Door het verdwijnen van deze functie hebben de meeste kernen overwegend een woonkarakter gekregen. Naast enkele resterende agrarische bedrijven bevindt zich in de kernen nog een beperkt aantal andere bedrijven. Deze bedrijven bevinden zich veelal verspreid op willekeurige locaties binnen de kernen en zijn vaak gevestigd op voormalige agrarische bedrijfslocaties.

Met name voor de dagelijkse behoeften zijn er in de kernen praktisch geen voorzieningen meer. Zelfs in de kern Megen, dat over een centrum met bijbehorende functies beschikt, is op dit vlak geen noemenswaardig aanbod.

In alle kernen, Dieden uitgezonderd, is minimaal nog een maatschappelijke/levensbeschouwelijke functie in de vorm van een kerk en begraafplaats aanwezig.

Hierna wordt de functionele karakteristiek per kern beschreven. Daarbij zijn de aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid aan huis buiten beschouwing gelaten.

Demen

De functionele karakteristiek van Demen wordt gekenmerkt door wonen in een landschappelijke omgeving. In de kern is nog een kerk met bijzondere begraafplaats, een café aan de Maasdijk en een gemeenschapshuis aanwezig. Het gemeenschapshuis zal echter worden verplaatst naar de locatie van de sportvelden tussen Demen en Deursen-Dennenburg, waar het samengaat met een vernieuwde sportaccommodatie voor SDDL.

Deursen-Dennenburg

Deze dubbelkern heeft op maatschappelijk en levensbeschouwelijk vlak nog de beschikking over een kerk, een bijzondere begraafplaats en een basisschool. Een beautysalon en een autobedrijf vormen naast wonen de overige voorzieningen. In de kern en direct aansluitend zijn nog meerdere agrarische bedrijven gevestigd.

Dieden

In Dieden wordt voornamelijk gewoond in een landelijke omgeving. De kerk in Dieden is niet meer in gebruik als kerk, het krijgt een nieuwe bestemming als conferentieruimte. Verder zijn er nog een autobedrijf, een timmerbedrijf en een fruitteler gevestigd. Deze liggen verspreid over de kern.

Haren

De kern Haren heeft een sterk woonkarakter. Voor de dagelijkse levensbehoefte bevinden zich geen functies meer in Haren. Wel is er sprake van een zekere concentratie van maatschappelijke voorzieningen en horecavoorzieningen rondom het Kerkplein, het 'centrum' van Haren; een kerk, een bijzondere begraafplaats, een basisschool, een gemeenschapshuis, een café/cafetaria en een congrescentrum.

De overige aanwezige functies zijn verspreid over de gehele kern, met name een woonwerkvoorziening (Emmaus) aan de Dorpenweg, een sportcomplex, een meubelhandel, een café en diverse bedrijven. Een bijzonder element binnen de kern is de grote detailhandelsvestiging van de Harense Smid aan de Lietingstraat.

Verder bevinden zich nog verschillende agrarische bedrijven in de kern. Deze zijn gesitueerd aan de Peperstraat, Groenstraat, Berghemseweg, Dorpenweg en Lietingstraat.

Huisseling

Deze van oudsher agrarische kern is nagenoeg volledig 'verkleurd' naar wonen. Centraal binnen het dorp ligt de kerk. Verderop aan de Hamstraat ligt de bijzondere begraafplaats. Verder ligt er nog een agrarisch bedrijf aan de Hamstraat. Voor de rest bestaat de kern uit woningen.

Macharen

In de kern Macharen liggen de nog aanwezige functies langs de Kerkstraat, Dorpstraat en de Hoogstraat. Op maatschappelijk en levensbeschouwelijk vlak zijn een basisschool, een gemeenschapshuis, een sportcomplex (voetbal en tennis), een kerk en een bijzondere begraafplaats aanwezig. Verder bevinden zich langs genoemde straten met name een theetuin en galerie, een restaurant/partycentrum en een kapsalon. De functies liggen te verspreid om van een echte structuur te kunnen spreken.

Verder zijn er nog diverse bedrijfjes in Macharen gevestigd. Agrarische bedrijven zijn er in de kern niet meer, wel direct aangrenzend.

Megen

Het stadje Megen vormt de hoofdkern van het cluster Megen – Haren – Macharen. Het stadje kent een gemengde functionele karakteristiek, zeker in vergelijking tot de andere kernen. De historische kern vormt het centrum met verschillende functies als een bank, slager, wijnhandel/slijterij en diverse horecagelegenheden en galerieën. Door de iets grotere schaal van de kern, de functie als hoofdkern van een cluster, maar ook met name door de toeristische aantrekkingskracht hebben de voorzieningen nog toekomstperspectief. Toch is ook in Megen het aanbod voor dagelijkse behoeften erg mager.

Megen kent verder een redelijk uitgebreid aanbod aan maatschappelijke functies. Er is een gemeenschapshuis, een basisschool, een woonzorgcomplex, een woonvoorziening voor verstandelijk gehandicapten, een sportcomplex, een openbare begraafplaats, en een praktijk voor fysiotherapie. Op levensbeschouwelijk vlak bevinden zich in Megen twee kloosters en een kerk.

Buiten het historische centrum voert de woonfunctie de boventoon. Wel zijn langs de Kapelstraat en de Houtstraat nog een aantal bedrijven gevestigd. Binnen de kern is nog maar een agrarisch bouwvlak aanwezig. Direct grenzend aan de kern bevinden zich echter nog meer agrarische bedrijven.

Neerloon

Deze van oudsher agrarische kern is volledig 'verkleurd' naar wonen. Met uitzondering van de kerk met bijzondere begraafplaats kent Neerloon enkel een woonfunctie.

Overlangel

Overlangel beschikt over een kerk met bijzondere begraafplaats, een sportcomplex, een basisschool en een horecagelegenheid. Deze functies liggen nabij de kruising Kerkstraat – Dr. Ruijsstraat. Voor het overige heeft de kern een woonfunctie.

3.4 Volkshuisvesting

De volkshuisvestelijke karakteristiek van de verschillende kernen is in essentie vergelijkbaar en komt overeen met het stereotypische beeld van kleine landelijke kernen. De kernen worden alle gekenmerkt door vrijwel uitsluitend eengezinswoningen, een hoog percentage eigen woningbezit en een hoog percentage vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen.

Woningvoorraad

Binnen de gemeentelijke statistische systematiek wordt de woningvoorraad, geaggregeerd op woonplaatsniveau, volgens CBS-buurtindeling verzameld. Deze indeling komt niet volledig overeen met de plangrens van de verschillende kernen. Zo worden woningen in het buitengebied binnen deze CBS systematiek tot een kern gerekend, maar liggen deze niet binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat een enigszins geflatteerd beeld van de woningvoorraad in de verschillende kernen. Het geeft desalniettemin een aardig overzicht van de orde van grootte van de verschillende kernen.

	Aantal woningen	Percentage koop	Percentage huur	Percentage onbekend
Demen	63	98,4	0	1,6
Deursen-Dennenburg	193	90,7	8,3	1,0
Dieden	72	93,1	5,5	1,4
Haren	258	74,4	24,4	1,2
Huisseling	105	98,1	1,9	0
Macharen	247	73,3	26,7	0
Megen	621	63,5	35,4	1,1
Neerloon	72	97,2	2,8	0
Overlangel	165	85,5	13,3	1,2
Gemeente Oss totaal	35.056	64,1	34,8	1,1

Bron: OssStat – objectenregistratie 2011

Met uitzondering van de kern Megen hebben alle kernen een hoger eigen woningbezit dan het gemeentelijke gemiddelde. Met name de kleinere kernen hebben relatief veel koopwoningen. De wat grotere kernen Haren en Macharen en in iets mindere mate ook Deursen-Dennenburg en Overlangel kennen iets hogere percentages huurwoningen. Dit is te verklaren uit het feit dat in deze kernen meer planmatige ontwikkeling heeft plaats gevonden door of met participatie van woningcorporaties. Het hogere aandeel huurwoningen in Megen is hiernaast mede te verklaren door de aanwezigheid van een relatief groot woonzorgcomplex.

	Percentage eengezinswoningen	Percentage meergezinswoningen	Percentage overig
Demen	100	0	0
Deursen-Dennenburg	100	0	0
Dieden	100	0	0
Haren	99,6	0	0,4
Huisseling	99,0	0	1,0
Macharen	99,2	0	0,8
Megen	94,4	1,8	3,8
Neerloon	100	0	0
Overlangel	99,4	0,6	0
Gemeente Oss totaal	72,3	18,2	9,5

Bron: OssStat – objectenregistratie 2011

Het percentage eengezinswoningen is in de kernen beduidend hoger dan het gemeentelijk gemiddelde. Meergezinswoningen komen in de kernen nagenoeg niet voor. Enkel in Megen is sprake van een noemenswaardig aandeel. Maar ook daar ligt het aandeel ver beneden het gemeentelijk gemiddelde.

	Percentage rijen- woningen	Percentage 2/1 kap woningen	Percentage vrijstaande woningen	Percentage woningen bij bedrijf	Percentage apparte- ment*	Percentage anders
Demen	0	7,9	76,2	15,9	0	0
Deursen-Dennenburg	2,1	33,2	55,4	9,3	0	0
Dieden	0	5,6	77,8	16,6	0	0
Haren	1,2	38,4	59,3	0,8	0	0,3 ¹
Huisseling	0	12,4	79	7,6	0	1 ²
Macharen	4	49	46,2	0	0	0,8 ³
Megen	22,2	36,1	35,7	0,3	1,7	4 ⁴
Neerloon	0	25	50	25	0	0
Overlangel	6,1	32,1	54,5	6,7	0,6	0
Gemeente Oss totaal	36,4	18,1	16,9	0,8	18,2	9,6 ⁵

Bron: OssStat – objectenregistratie 2011

*: samenvoeging van de typen 'gallerij- of portiekflat, maisonnette' en 'boven-, beneden-, of duplexwoning'.

¹: overige woningtypen

²: overige woningtypen

³: overige woningtypen

⁴: bejaarden- of gehandicaptenwoningen

⁵: 2,2 bejaarden- of gehandicaptenwoningen, 0,4 overige woningtypen en 7 onbekend.

Het aandeel vrijstaande en halfvrijstaande woningen is beduidend hoger dan het gemeentelijk gemiddelde. Dit is een belangrijke karakteristiek, en te verklaren uit het agrarische verleden van de kernen alsmede het grotendeels uitblijven van grote planmatige ontwikkelingen. In de kern Megen is het (relatief) hogere aandeel geschakelde woningen deels te verklaren door de aangesloten bebouwing in de historische kern. In de kern Megen bestaat de woningvoorraad verder uit 3,9% bejaarden- of gehandicaptenwoningen.

	Percentage bouwjaar t/m 1945	Percentage bouwjaar 1946 - 1970	Percentage bouwjaar 1971 - 2000	Percentage bouwjaar vanaf 2001	Percentage bouwjaar onbekend
Demen	33,3	23,8	36,5	1,6	4,8
Deursen-Dennenburg	21,8	26,9	50,3	1	0
Dieden	37,4	30,6	29,2	2,8	0
Haren	24	25,2	42,2	8,1	0,5
Huisseling	37,1	30,5	30,5	1	0,9
Macharen	7,2	40,1	47	5,7	0
Megen	23,2	24,6	50,1	2,1	0

Neerloon	54,2	12,5	26,4	6,9	0
Overlangel	19,4	33,3	42,4	3,6	1,3
Gemeente Oss totaal	5,9	29,6	50,3	6,9	7,3

Bron: OssStat – objectenregistratie 2011

Met uitzondering van de kern Macharen kennen de kernen relatief veel vooroorlogse bebouwing. Macharen kent daarentegen relatief meer bebouwing uit de periode 1946 – 1970. Algemeen kan gesteld worden dat het overzicht op bouwperiode een minder eenduidig beeld laat zien.

Demografie

	Inwoners totaal	Percentage 0 – 19 jaar	Percentage 20 – 64 jaar	Percentage vanaf 65 jaar
Demen	186	22,6	61,8	15,6
Deursen-Dennenburg	584	31,1	56,2	12,7
Dieden	209	21,5	65,1	13,4
Haren	742	27,5	57,4	15,1
Huisseling	302	22,8	64,6	12,6
Macharen	598	19,9	66,4	13,7
Megen	1604	24,9	60,4	14,7
Neerloon	222	30,6	52,7	16,7
Overlangel	448	24,7	60,3	15
Gemeente Oss totaal	84.205	23,7	60,6	15,7

Bron: OssStat – gemeentelijke basisadministratie 2011

De leeftijdsopbouw van de bevolking van de verschillende kernen wijkt over het algemeen niet sterk af van het gemeentelijk gemiddelde. In de kernen Deursen-Dennenburg en Neerloon zijn relatief meer jongeren. Opvallend daarbij is dat in Neerloon de vergrijzing net iets hoger is dan het gemeentelijk gemiddelde. De middencategorie (20 – 64 jaar) is daar relatief dan ook lager dan het gemeentelijk gemiddelde en het laagste van alle kernen. In de kernen Macharen en Dieden is deze middencategorie meer vertegenwoordigd dan het gemiddelde. In de oudste categorie zijn geen grote afwijkingen van het gemiddelde te vinden. In Deursen-Dennenburg en Huisseling is de vergrijzing het laagst van de kernen.

	Gemiddelde huishoudens-grootte	Percentage 1 persoons huishoudens	Percentage 2 persoons huishoudens	Percentage huishoudens 3 of meer	Instituut
Demen	2,82	9,1	48,5	42,4	0
Deursen-Dennenburg	2,97	18,4	33,2	47,4	1,0
Dieden	2,86	12,3	41,1	46,6	0
Haren	2,93	14,6	35,6	49,8	0
Huisseling	2,83	12,5	33,7	52,8	1
Macharen	2,5	19,7	44,8	35,5	0
Megen	2,61	22,2	35,7	41,6	0,5
Neerloon	3,04	11	38,3	50,7	0
Overlangel	2,73	22	32,9	45,1	0
Gemeente Oss totaal	2,45	27,1	34,8	38	0,1

Bron: OssStat – gemeentelijke basisadministratie 2011

In alle kernen ligt de gemiddelde huishoudensgrootte boven het Osse gemiddelde. Uit een vergelijking met de vorige tabel wordt duidelijk dat de kernen met het grootste aandeel 0 – 19 jarigen ook de grootste gemiddelde huishoudensgrootte hebben.

Het aandeel eenpersoonshuishoudens is in alle kernen beduidend lager dan het gemeentelijk gemiddelde. In Demen en Neerloon is dit aandeel het laagst. Het aandeel tweepersoonshuishoudens laat een iets meer verdeeld beeld zien. Er zijn drie kernen (Deursen – Denneburg, Huisseling en Overlangel)

die net onder het gemeentelijk gemiddelde scoren. De overige scoren hoger, met Demen als hoogste. Met uitzondering van Macharen hebben alle kernen een hoger aandeel huishoudens met drie personen of meer. In Huisseling is dit aandeel het hoogst. Enkel in Demen en Macharen vormt deze huishoudenssamenstelling (drie of meer) niet de grootste groep.

3.5 Openbare ruimte

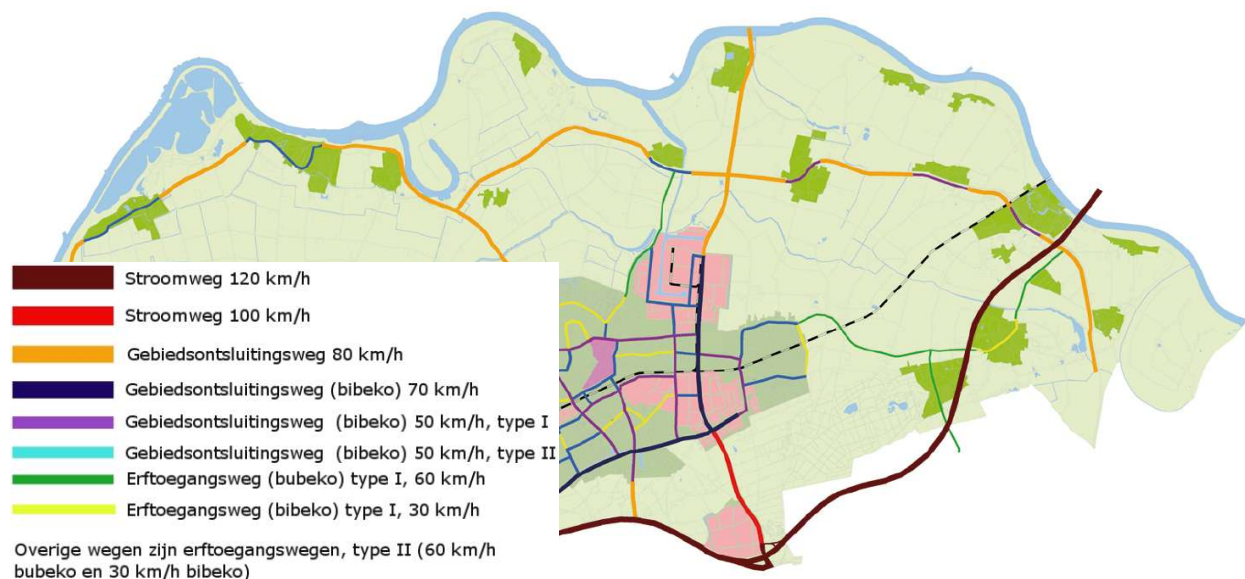
3.5.1 Verkeer

Ontsluiting

De oorspronkelijke historisch gegroeide stratenpatronen zijn in de meeste kernen in grote mate in stand gebleven en nog steeds herkenbaar. Deze structuren zijn in enkele kernen aangevuld met planmatige ingerichte woonbuurten en de daarbij horende stratenpatronen.

De Dorpenweg vormt voor de kernen Deursen-Dennenburg, Haren, Macharen en Overlangel een directe gebiedsontsluitingsweg. De Noord-Zuid vormt een directe gebiedsontsluitingsweg voor Megen. Zowel de Dorpenweg als de Noord-Zuid liggen echter buiten het plangebied, met uitzondering van een deel van de Dorpenweg in de kern Haren, die daar de oorspronkelijk dorpsstructuur van Haren doorsnijdt.

De kernen Demen, Dieden, Huisseling en Neerloon worden enkel door erftoegangswegen (type II, volgens het Mobiliteitsplan Oss 2020) ontsloten.



Parkeren

Het parkeren vindt in de meeste kernen vooral plaats op eigen terrein of op informele wijze langs de openbare weg. In de planmatige uitbreidingen in Megen zijn in de openbare ruimte parkeerhavens aanwezig.

3.5.2 Groen

In de meeste kernen bestaat het merendeel van het openbare groen uit grasbermen (langs de straten) met bomen(rijen). Met name de dijken zijn kenmerkende groene elementen.

Verspreid liggen er in enkele kernen grasveldjes. Megen onderscheidt zich door de aanwezigheid van verspreid liggend groen in de vorm van grasvelden en plantsoenen.

In een deel van de kernen bevinden zich bijzondere waardevolle bomen. Deze bomen staan zowel op gemeenteground als op particulier terrein.

Het groene beeld in de meeste kernen wordt mede bepaald door particulier groen.

3.5.3 Spelen

In Megen bevindt zich een aantal formele speelplekken. Ook Deursen-Dennenburg, Haren, Macharen, Neerloon en Overlangel zijn formele speelplekken aanwezig. Het betreffen trapveldjes, (kunst)grasveldjes met speeltoestellen en een combinatie van beide. De speelplekken bevinden zich op min of meer willekeurige plekken in deze kernen, met name in meer recente planmatige uitbreidingsgebieden.

3.6 Water

Binnen de plangebieden van Haren, Dieden en Overlangel bevinden zich (legger)watergangen. Verder bevindt zich in Dieden een poel. In Megen ligt een gracht. Verder liggen in een aantal kernen zaksloten die niet permanent watervoerend zijn.

Verder is er in de kernen geen oppervlaktewater van betekenis aanwezig.

In het grootste deel van het plangebied ligt een gemengd rioleringsstelsel. Zowel het vuile water als het schone hemelwater watert af op hetzelfde stelsel. Neerloon is aangesloten op een drukriolering.

3.7 Detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca

Zoals bij de functionele structuur reeds is beschreven, is het voorzieningenniveau van de kernen op het gebied van detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca nogal beperkt. Detailhandel komt enkel in de kernen Haren en Megen voor. In geen van de kernen kan volwaardig worden voorzien in de dagelijkse behoeften. Commerciële dienstverlening is aanwezig in Deursen-Dennenburg, Macharen en Megen. Commerciële horeca is door de toeristische aantrekkingskracht (relatief) ruim vertegenwoordigd in Megen. Maar ook in de kernen Demen, Haren, Macharen en Overlangel is horeca aanwezig. De kernen Dieden, Huisseling en Neerloon kenmerken zich doordat er geen commerciële voorzieningen aanwezig zijn.

3.8 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

In Megen zijn als enige kern functies op het vlak van de gezondheidszorg aanwezig. Er bevinden zich een woonzorgcomplex, een huisartspraktijk en een praktijk voor fysiotherapie.

In de overige kernen zijn geen functies op het vlak van de gezondheidszorg of dienstverlening bekend.

3.9 Onderwijs

Binnen het plangebied is enkel basisonderwijs aanwezig. In de kernen Megen, Macharen, Haren, Deursen-Dennenburg en Overlangel zijn basisscholen aanwezig (één per kern). Voor de kernen Demen en Dieden is de dichtstbijzijnde basisschool gelegen in Deursen-Dennenburg. Huisseling is aangewezen op Ravenstein. Vanuit Neerloon is men voor basisonderwijs aangewezen op Ravenstein of Overlangel.

3.10 Sociaal-culturele voorzieningen

Gemeenschapshuizen

In de kernen Haren, Macharen en Megen is een gemeenschapshuis aanwezig en in gebruik. In Demen bevindt zich nog een gemeenschapshuis (De Vlaam). Deze functie zal echter worden verplaatst naar de locatie van sportvereniging SDDL, waar het samengaat met een vernieuwde sportaccommodatie. In Overlangel vervult het aanwezige horecabedrijf (de Petjesbar) tevens de functie van gemeenschapshuis.

Religie

Op religieus vlak bestaat nog een goed basisniveau. Met uitzondering van de kern Dieden bevindt zich in alle kernen nog een kerk met actieve parochie. Alle aanwezige kerken en parochies zijn Rooms-Katholiek. De Nederlands Hervormde kerk van Dieden heeft geen religieuze functie meer. Deze krijgt een functie als kleinschalig congresgebouw.

Sport

In de kernen Haren, Macharen, Megen en Overlangel zijn sportcomplexen gelegen. In Haren, Megen en Overlangel bestaan deze enkel uit voetbalvelden. In Macharen zijn naast voetbalvelden ook tennisbanen aanwezig.

3.11 Bedrijven

3.11.1 Algemeen

De bedrijvigheid ligt verspreid over de kernen Demen, Deursen-Dennenburg, Dieden, Haren, Macharen en Megen. Van een (wezenlijke) concentratie van bedrijven is nergens sprake. Enkel in Megen aan de Houtstraat is sprake van een beperkte concentratie van bedrijven. In alle overige kernen ligt de bedrijvigheid schijnbaar willekeurig verspreid. Het betreft doorgaans aan huis verbonden bedrijvigheid, die soms met de jaren uitgegroeid is tot een zelfstandige functie.

3.11.2 Kantoren

Er zijn geen zelfstandige kantoorlocaties binnen het plangebied aanwezig. Binnen de branche van de financiële dienstverlening bevinden zich twee bedrijven met een dienstverlenende kantoorfunctie; in Megen en in Deursen-Dennenburg.

3.11.3 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 1998 is dit kader vastgelegd in de Beleidsregels ruimtelijke ordening inzake het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. De leeftijd van de meeste voorafgaande bestemmingsplannen heeft tot gevolg dat de bestaande regelingen in die plannen vaak verouderd zijn. Ook ontwikkelingen in de samenleving, nieuw beleid en nieuwe inzichten die in de loop der tijd ontstaan zijn, hebben tot gevolg dat in dit bestemmingsplan andere functies en nieuwe ontwikkelingen zullen worden geacommodeerd.

Het beleid voor de kernen is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij eventuele toevoeging van bebouwing en functies zijn inbreiding en herstructurering leidend, waarbij behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, behoud van cultuurhistorische en architectonische waardevolle bebouwing, landschappelijke en (cultuurhistorisch) waardevolle stedenbouwkundige structuren kernwaarden zijn. Ruimtelijke ontwikkeling moet passen in de in hoofdstuk 2 beschreven beleidskaders en bijdragen aan instandhouding en ontwikkeling van deze kernwaarden.

De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur bepalen samen met aanwezige cultuurhistorische elementen de identiteit van de kernen. De te onderscheiden identiteiten vormen een waardevolle kwaliteit die behouden en waar mogelijk versterkt moet worden. Deze structuren en elementen van de kernen dienen als uitgangspunt gehanteerd te worden bij de bepaling van de draagkracht voor nieuwe ontwikkelingen zoals woningen of andere functies.

In het navolgende wordt deze ruimtelijk-functionele draagkracht voor de verschillende kernen beschreven in woord en beeld.

Naast de handvatten die voortkomen uit de beleidskaders wordt bij de toelaatbaarheid van ontwikkelingen nadrukkelijk rekening gehouden met de karakteristiek van de kernen, die bepalend is voor de ruimtelijk-functionele draagkracht van de kernen.

4.2 Ruimtelijk-functionele draagkracht

Uit analyse van de ruimtelijk-functionele draagkracht van de kernen komt naar voren dat de meeste kernen een kwetsbare ruimtelijke structuur kennen, waarbij verwevenheid van de kern met het landschap een waardevol kenmerk is. Het absorptievermogen van de meeste kernen om nieuwe ontwikkelingen toe te laten zonder deze waardevolle structuur (en daarmee het dorps-, landelijke karakter van de kern) aan te tasten, is dan ook klein. Het gevolg hiervan is dat het zonder meer toevoegen van nieuwe functies en bebouwing in deze kernen snel leidt tot aantasting van de ruimtelijke structuur en daarmee het dorps- en landelijke karakter van deze kernen.

Demen, Dieden, Huisseling en Neerloon

Kenmerkend voor Demen, Dieden, Huisseling en Neerloon is de kleinschaligheid van het gebied en de grote mate van afwisseling tussen openheid en beslotenheid. De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van deze kernen is bijzonder waardevol. Bebouwing wordt afgewisseld door onbebouwde plekken, die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur. Deze plekken zorgen voor een groen, landelijk karakter en zorgen voor zicht op het landschap.

De verwevenheid tussen bebouwing en landschap is kwetsbaar. Het absorptievermogen om nieuwe



woningbouwontwikkelingen in deze waardevolle historische structuren op te nemen is laag.

Initiatieven in bovenstaande kernen worden 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 bespreekbare optie. Na splitsing van de woning dienen beide woningen over voldoende vloeroppervlak te beschikken.

Deursen-Dennenburg

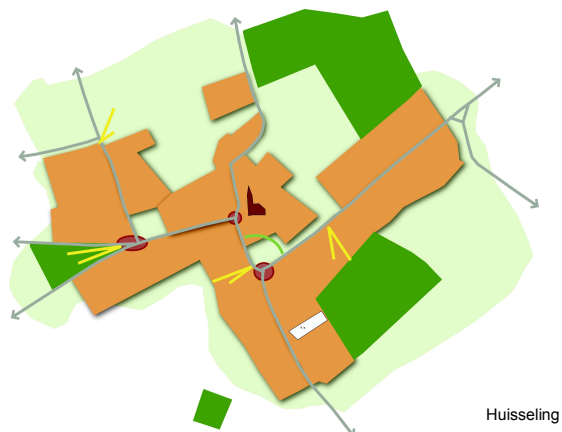
Binnen de dubbelkern Deursen-Dennenburg liggen enkele grote onbebouwde ruimten, die Deursen-Dennenburg een open structuur en landelijk karakter geven. Dit karakter dient behouden te blijven. In Deursen-Dennenburg zijn echter, binnen randvoorwaarden, meer ontwikkelingsmogelijkheden voorstelbaar dan in de andere kleine kernen. De ruimtelijke structuur is hier iets minder waardevol, iets minder kwetsbaar, dan in de hiervoor genoemde kernen. Initiatieven worden hier ruimtelijk voorstelbaar geacht indien deze geen afbreuk doen aan bestaande ruimtelijke kwaliteiten en wanneer de initiatieven op een goede manier binnen de ruimtelijke structuur kunnen worden ingepast.

Verder zijn er in Deursen-Dennenburg enkele grootschalige (voormalige) agrarische bedrijven aanwezig, waarbij herstructurering een mogelijkheid biedt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Haren

De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Haren is bijzonder waardevol. De intact gebleven essenstructuur zorgt voor een ruimtelijke verwevenheid tussen bebouwing en landschap. Grotere en kleinere onbebouwde plekken brengen 'lucht' in de bebouwingsstructuur, zorgen voor een groen en landelijk karakter en/of bieden zicht op het landschap. Dit waardevolle karakter wordt onderstreept door het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie, waarin naar voren komt dat verdichting van deze historische structuur niet wenselijk is.

Initiatieven worden hier ruimtelijk alleen voorstelbaar gevonden wanneer deze een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengen of wanneer



Huisseling



Neerloon



Deursen-Dennenburg

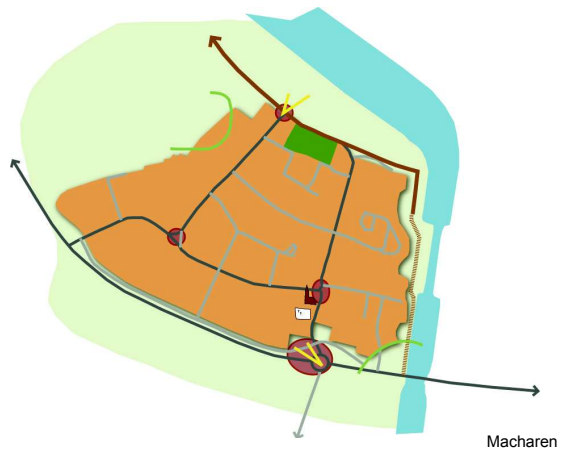


Haren

de ruimtelijke impact slechts zeer beperkt is (bijvoorbeeld woningsplitsing).

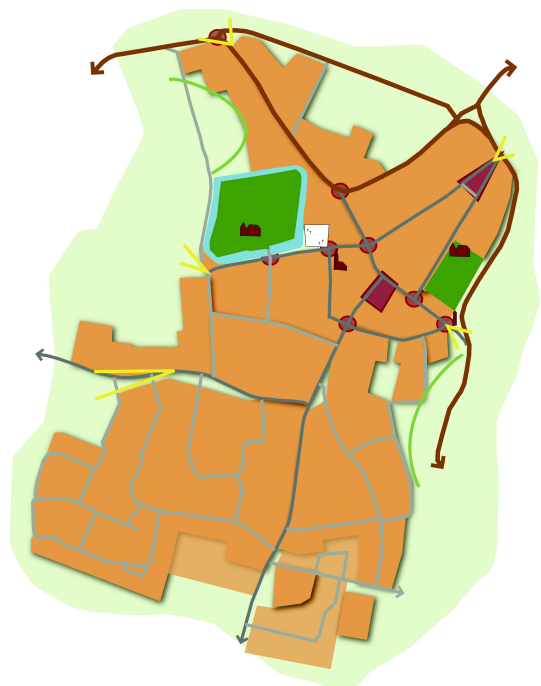
Macharen

Voor Macharen geldt dat door verdichting van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur in de loop der tijd een compacte kern is ontstaan met heldere grenzen. Van een verwevenheid tussen dorp en landschap, zoals bij veel andere kernen, is hier nauwelijks sprake. Initiatieven worden hier ruimtelijk voorstelbaar geacht indien deze geen afbreuk doen aan bestaande ruimtelijke kwaliteiten en wanneer de initiatieven op een goede manier binnen de ruimtelijke structuur kunnen worden ingepast.



Megen

Megen onderscheidt zich van de andere acht kernen. In het volkshuisvestingsbeleid heeft deze kern een bescheiden groeifunctie gekregen. De historische kern van het stadje is bijzonder waardevol en het beschermd stadsgezicht zal met dit bestemmingsplan juridisch blijven verankerd. Het overige deel van de kern Megen kenmerkt zich door planmatige uitbreidingen, die hebben geleid tot een compacte dorpsbebouwing. Aan de zuidzijde wordt voorzien in een volgende planmatige uitbreiding, genaamd Megen-zuid. De toekomstige opgave voor Megen zal grotendeels binnen de bebouwingsgrenzen moeten worden gezocht met de herstructurering van (voormalige bedrijfs-) bebouwing. Het absorptievermogen binnen de dorpsgrenzen is hoger dan die van de andere acht kernen.



Overlangel

De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Overlangel is bijzonder waardevol. Overlangel ligt achter de dijk, in tegenstelling tot prototypische dijkdorpen die aan de dijk liggen. Het dorp is overwegend vrij los van opzet. De bebouwing is veelal gesitueerd aan enkele lange lijnen haaks op de dijk (Oude Graafsestraat, Dr. Ruysstraat en Overlangelseweg) en parallel aan de dijk (Kerkstraat). Aan de randen van het dorp wordt bebouwing afgewisseld door onbebouwde plekken, die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur, zorgen voor een groen en landelijk karakter en/of zicht bieden op het landschap. Initiatieven worden hier ruimtelijk voorstelbaar geacht indien deze geen afbreuk doen aan bestaande ruimtelijke kwaliteiten en wanneer de initiatieven op een goede manier binnen de ruimtelijke structuur kunnen worden ingepast.



4.3 Functionele karakteristiek

Onderhavig bestemmingsplan is in overwegende mate conserverend van aard. Hierdoor worden er geen ingrijpende veranderingen in de functionele karakteristiek voorzien. De toekomstige situatie zal binnen de plantermijn niet wezenlijk anders zijn dan de huidige situatie.

De kernen zullen in hoofdzaak gekenmerkt blijven door een woonkarakter. Gezien de beperkte inwoneraantallen van de kernen ligt uitbreiding van het voorzieningenniveau niet voor de hand. 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 gepoogd 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 regels voor het afwijken van de gebruiks- en bouwregels opgenomen.

Indien mogelijk wordt een onderlinge uitwisselbaarheid van functies mogelijk gemaakt. Hiertoe is in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies en bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst onder voorwaarden toegestaan.

In de kern Megen is vanwege de omvang en de toeristische aantrekkingskracht een groter draagvlak voor voorzieningen. Daarbij is in het historische stadje nog een centrumstructuur aanwezig. Om dynamiek in dit stadje te behouden en ontwikkelingen in de sfeer van detailhandel, kunst, dienstverlening en horeca te faciliteren is een centrumbestemming opgenomen.

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 in vrijstaande en half-vrijstaande woningen.

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 toegestane 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, kan dan recht worden gedaan aan alle belangen.

4.4 Volkshuisvesting

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. 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 de kernen is daarmee beperkt van omvang.

De opgave voor wonen in de kernen

Voor het bepalen van de omvang van de behoefte aan nieuwe woningen is de meest recente bevolkings- en woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant (2008) uitgangspunt. Omdat in het Regionaal Ruimtelijk Overleg nog geen (nieuwe) afspraken over de regionale woningbouwopgave zijn gemaakt, geldt de prognose van 2008 nog als beoordelingskader voor de verantwoording die in artikel 3.5 van de Verordening ruimte 2012 wordt geëist voor woningbouwplannen. Deze prognose is bepaald op het niveau van de gemeenten en niet nader uitgesplitst naar de afzonderlijke kernen. De provinciale prognose is daarom doorvertaald naar het landelijke gebied, met de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkeling van de woningbouwopgave in het landelijke gebied van Oss wordt vergelijkbaar geacht aan de opgave voor de kernen van de gemeente Lith. Voor de gemeente Lith is wel een aparte provinciale prognose voorhanden. De prognose voor het landelijke gebied van de gemeente Oss is daarop geënt.
- Daarbij is rekening gehouden met de specifieke bevolkingsopbouw in de kernen, met onder andere een hoger vruchtbaarheidscijfer en een grotere gemiddelde woningbezetting dan in het stedelijke gebied. Ook in de toekomst zullen deze verschillen blijven, hoewel minder scherp dan nu. In het algemeen wordt voor de kernen een afnemende bevolkingsgroei verwacht en in sommige kernen een daling op termijn.
- De woningbouwontwikkeling is afgestemd op de eigen natuurlijke behoefte, er is dus geen sprake van een groeitaakstelling.

Het resultaat van deze benadering is dat de opgave voor het totale landelijke gebied een bandbreedte heeft van circa 15 % van de totale gemeentelijke woningbouwopgave voor Oss voor de planingsperiode 2010 tot 2020. In navolging van de structuurvisie van Oss wordt bij een verdere toedeling van deze opgave uitgegaan van clusters van kernen, te weten de clusters Megen, Ravenstein en Herpen. De toedeling naar de clusters is indicatief en afgestemd op de bevolkingsomvang van de kerncluster. Realisering van de opgave per cluster wordt afgewogen op basis van de ruimtelijke mogelijkheden, passend bij de aard van de kernen. Hierbij ligt de nadruk op benutting van de mogelijkheden in de hoofdkernen in verband met de daar aanwezige voorzieningen.

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 2010-2020.
- 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 in het cluster. Het is niet wenselijk als 'eenvoudige' woningbouwprojecten zonder tegenprestatie gaan concurreren met herstructureringen of de aanpak van andere knelpunten, zoals sanering van overlastsituaties.
- De fasering en dosering van de woningbouw over de planperiode: in verband met de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei is een gelijkmatige woningbouwrealisatie van belang, zowel in tijd gezien als over de clusters.
- 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 de kernen voldoende woningen toe te voegen voor deze groepen.

In onderstaande tabel is de indicatieve woningbouwopgave per kerncluster voor de periode 2010 tot 2020 in beeld gebracht. Ook is de mogelijke capaciteit per kern aangegeven. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar bestaande capaciteit (in bestaande bestemmingsplannen en reeds ingang gezette of voorgenomen planprocedures) en mogelijke capaciteit vanuit de ingediende verzoeken/initiatieven (voorzover ruimtelijk positief beoordeeld). Samengevoegd geeft dit een beeld van de totale capaciteit voor woningbouw in de clusters ten gevolge van de initiatieven.

Woningbouwopgave in relatie tot (potentiële) plancapaciteit						
landelijk gebied Oss						
Periode		Prognose behoefte capaciteit woningen	capaciteit woningbouw			
			Bestaande capaciteit	Potentiële capaciteit- /initiatieven	Totale capaciteit woningbouw	Tekort/ overschot
2010 t/m 2014	totaal landelijk gebied	384	511	0	511	127
	cluster Ravenstein	162	150	0	150	
	cluster Herpen	118	230	0	230	
	cluster Megen	104	131	0	131	
2015 t/m 2019	totaal landelijk gebied	280	72	66	138	-142
	cluster Ravenstein	118	60	53	113	
	cluster Herpen	86	0	3	3	
	cluster Megen	76	12	10	22	
totaal						
2010-2020	totaal landelijk gebied	664	583	66	649	-15
	cluster Ravenstein	279	210	53	263	
	cluster Herpen	204	230	3	233	
	cluster Megen	180	143	10	153	

De tabellen leiden tot de volgende samenvattende conclusies:

- In het gehele landelijke gebied van Oss zijn er voor de periode tot 2015 voldoende mogelijkheden voor woningbouw binnen de bestaande plancapaciteit. Met name in de kern Herpen is er sprake van ruime plancapaciteit in meerdere plannen, waaronder Wilgendaal, waardoor gestreefd moet worden naar fasering tot ook na 2015.
Een belangrijke kanttekening bij Ravenstein is dat in de bestaande capaciteit rekening is gehouden met realisering van 150 woningen op de herstructuringslocatie de Kolk. Indien deze ontwikkeling verdere vertraging oploopt dan is al op de korte termijn behoefte aan aanvullende capaciteit.
Binnen de bestaande capaciteiten ligt de nadruk vooral op grondgebonden woningen, waarbij een beperkt deel ook geschikt is voor ouderen.
- Over de hele periode 2010-2020 is er alleen in het cluster Herpen sprake van voldoende bestaande capaciteit. Met name in het cluster Ravenstein en in mindere mate Megen treden tekorten op.
- In totaal neemt de capaciteit voor nieuwe woningen op basis van de initiatieven die ruimtelijk positief zijn beoordeeld toe met ongeveer 60-70 woningen. Op het niveau van het gehele landelijke gebied is dit passend binnen de opgave voor woningbouw tot 2020.
- Binnen het cluster Herpen is de toevoeging slechts zeer beperkt (in totaal 3 woningen in Overlangel en Neerloon).
- Ook de mogelijkheden binnen het cluster Megen zijn in totaal passend binnen de opgave. Tevens is er een goede verdeling over de kernen. Feitelijk resteert voor de cluster Megen nog een aanvullende opgave.
- Ook de initiatieven voor woningbouw binnen het cluster Ravenstein zijn in totaal passend binnen de opgave. Wel is er sprake van een onevenredige verdeling. Met name in de kernen Deursen-Dennenburg zijn er (in verhouding tot de omvang van de kernen) ruime mogelijkheden (43 woningen). Hieronder zijn twee initiatieven met elk ongeveer 20 woningen. Gezien de nabijheid van Ravenstein is het voorstelbaar dat de mogelijkheden in Deursen-Dennenburg benut worden om een deel van de behoefte van het cluster Ravenstein op te vangen. In Ravenstein zelf zijn verdere ruimtelijke mogelijkheden na de Kolk en de huidige

(kleinere) plannen in het stadje beperkt. Aan de grotere planinitiatieven in Deursen-Dennenburg dienen dan wel nadrukkelijker voorwaarden gesteld te worden ten aanzien van de segmentering van de woningen.

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.

4.5 Verkeer

Ontsluiting

In het bestemmingsplan worden de bestaande wegen en straten als zodanig bestemd middels verkeersbestemmingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

Enkel de Dorpenweg in Haren heeft door zijn belangrijke functie voor het doorgaande verkeer de bestemming 'Verkeer'. Alle overige wegen krijgen de bestemming 'Verkeer – 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. Van dit beginsel kan, indien de ruimte niet aanwezig is, in specifieke gevallen worden afgeweken.

4.6 Groen

Het bestaande, structurele, openbare groen wordt in stand gehouden en met een passende bestemming beschermd. Kleinere groenplekken in de straat worden veelal opgenomen in de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Daar waar sprake is van natuur zal deze functie ook met de bestemming 'Natuur' worden beschermd.

4.7 Water

Bestaande relevante waterpartijen en met name leggerwatergangen worden als zodanig bestemd. Ook binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn bepalingen ten aanzien van water opgenomen, waardoor water ook binnen deze bestemming wordt beschermd.

De in het plangebied aanwezige rioolgemalen zijn gelegen binnen de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer – Verblijf', waar ze als nutsvoorzieningen dan wel waterhuishoudkundige voorzieningen positief zijn bestemd. Op een zelfde wijze zijn de binnen deze bestemming aanwezige riooltransportleidingen beschermd. Daar waar deze niet binnen de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer – Verblijf' zijn gelegen is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Deze dubbelbestemming beslaat ook de vrijwaringszone van 3,5 meter aan weerszijde van de riooltransportleiding.

Primaire keringen

Ten behoeve van de waterveiligheid dienen de primaire keringen, inclusief een beschermingszone, te worden beschermd. Hiertoe is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in een regeling die ontwikkelingen die het functioneren van de kering kunnen schaden, uitsluit.

Met betrekking tot de beschermingszone wordt enkel de door het waterschap gedefinieerde kernzone en de binnenbeschermingszone betrokken. De buitenbeschermingszone wordt beschermd door de keur van het waterschap. Een keurvergunning kan ook vereist zijn voor ontwikkelingen in de binnenbeschermingszone.

Regime van het rivierbed

Delen van het plangebied vallen binnen toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren. Het betreft enkele gebieden bij de kernen Demen, Dieden, Macharen, Megen en Neerloon die zijn gelegen in het rivierbed van de Maas. Zij vallen binnen de Beleidsregels grote rivieren onder het 'stroomvoerend regime'. Deze plandelen hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend winterbed' gekregen. 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.

Bouwen binnen het rivierbed geschiedt voor eigen risico, het Rijk is niet aansprakelijk voor eventuele schade.

De gebieden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' zijn in de Verordening ruimte 2012 aangeduid als 'Rivierbed'. Naast deze dubbelbestemming komen in deze gebieden de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Verkeer – Verblijf'. Binnen de agrarische bestemming komen in het winterbed geen bouwvlakken voor. Met deze bestemmingen wordt tevens voldaan aan de in de Verordening ruimte 2012 vereiste bescherming van het rivierbed.

4.8 Detailhandel en commerciële dienstverlening

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

Voor eventuele initiatieven geldt dat in de kernen een stringente ruimtelijke concentratie van voorzieningen van minder belang is dan de aanwezigheid op zich. 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 uitwisseling van functies mogelijk is. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies en bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst toegestaan.

Zoals eerder vermeld, kent Megen in verhouding tot de andere kernen een groter draagvlak voor voorzieningen. Het streven is hier gericht op het versterken van de nog aanwezige centrumstructuur en het ruimte bieden aan voorzieningen die passen bij het historische stadje. Hiertoe zijn de bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Centrum - 2' opgenomen. Binnen deze bestemmingen zijn de functies detailhandel, horeca in de categorieën 1 tot en met 4, cultuur en ontspanning, kantoren, dienstverlening, maatschappelijk, wonen, bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst en parkeervoorzieningen toegestaan. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar het toestaan van de functie op de begane grond of op een verdieping van een gebouw. Het verschil in de bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Centrum - 2' bestaat erin dat binnen de bestemming 'Centrum - 2' niet op de begane grond mag worden gewoond.

De bestemming 'Dienstverlening' wordt binnen dit bestemmingsplan zodanig geïnterpreteerd dat ook zowel kantoren met als zonder baliefunctie binnen deze bestemming vallen.

4.9 Horeca

Mede in het kader van de bevordering van recreatie en toerisme wordt gestreefd naar behoud van bestaande horecavoorzieningen. De ruimtelijke inpassing van nieuwe horecavoorzieningen vraagt om grote zorgvuldigheid en zal per geval moeten worden beoordeeld.

Binnen het plangebied is geen 'zware' horeca zoals een discotheek, dancing, casino of automatenhal aanwezig. Deze categorie horeca wordt in dit bestemmingsplan uitgesloten omdat de komst ervan niet wenselijk is. De omvang en ligging van de reeds bestaande horecagelegenheden staan het wel toe om alle overige categorieën (1 tot en met 4) toe te staan. Die flexibiliteit wordt dan ook binnen dit plan geboden.

Soms laat een bestemmingsomschrijving 'ondersteunende horeca' toe. Daaronder wordt horeca verstaan voor zover die zich richt op de gebruikers van de bestemming, en dus niet op anderen. Het dient om ondergeschikte horeca te gaan, en dus niet om een economisch zelfstandig te exploiteren horecagelegenheid. Als voorbeeld kan gelden horeca bij een voorlichtingsruimte bij een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is als zodanig bestemd. In de voorlichtingsruimte worden gasten ontvangen die voor een rondleiding op het agrarische bedrijf komen. Aan deze gasten mag dan een kopje koffie of thee geserveerd worden. Binnen deze ruimte is bijvoorbeeld niet een zelfstandig café toegestaan. Een dergelijk café richt zich (mede) op passanten of andere externen en trekt zelfstandig bezoekers, zonder enige relatie met de functie die het voorlichtingsgebouw vervult in relatie tot het agrarische bedrijf.

4.10 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 'Maatschappelijk' zodanig gedefinieerd dat alle binnen deze bestemming toegestane functies onderling uitwisselbaar zijn.

Binnen de bestemming Maatschappelijk is in dit bestemmingsplan niet voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een functie anders dan maatschappelijk. Vanwege de omvang van de verschillende percelen met een maatschappelijke functie en de vaak karakteristieke kenmerken van de bebouwing zal hier per geval een integrale afweging gemaakt moeten worden over de passendheid en aanvaardbaarheid van die specifieke functie op de betreffende locatie.

4.11 Aan-huis-verbonden beroepen

Aan-huis-verbonden beroepen zijn tot een maximale oppervlakte van 25m² rechtstreeks binnen de woonbestemming toegestaan. Met een omgevingsvergunning zijn aan-huis-verbonden-beroepen met een groter ruimtelijk beslag toegestaan. Verder zijn met een omgevingsvergunning de uitoefening van lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten 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 werking, de parkeerbehoefte en de publieksaantrekkende werking. Wat betreft de lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend activiteiten toegestaan die behoren tot categorie 1 van de milieuzoneringslijst.

Deze regeling wordt in 2012 herzien en op onderdelen aangepast. Die nieuwe beleidsregels kunnen aanleiding zijn om, daar waar mogelijk en aanvaardbaar en in lijn met die regels, met een omgevingsvergunning af te wijken van de betreffende voorschriften in dit bestemmingsplan.

4.12 Bedrijven

In een woonomgeving zijn slechts bedrijven toegestaan die worden genoemd in categorie 1 van de milieuzoneringslijst. Milieucategorie-1-activiteiten zijn die activiteiten, die door hun aard toelaatbaar zijn

tussen of onmiddellijk naast 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 aantast.

Bedrijven met milieucategorie 2 en hoger hebben een omvang en uitstraling, die niet inherent zijn aan aanvaardbare 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 is niet mogelijk. Omschakeling naar een bedrijfstype in de milieucategorieën 1 en 2 is wel mogelijk. 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.

4.13 Agrarische bedrijven

Bestaande binnen de kernen gelegen agrarische bedrijven zijn 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. Aanwezige intensieve veehouderijen wordt geen ontwikkelingsperspectief geboden.

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 de bestaande agrarische bedrijven zijn in het plan twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De ene betreft bouwvlakvergroting. De andere is gericht op de omschakeling naar de bestemming 'Wonen'. Onder voorwaarden kan een extra woning worden opgericht indien de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Om in aanmerking te komen voor een extra woning dient minimaal 500 m² aan gebouwen te worden gesloopt

In het plan is een regeling opgenomen waarmee afgeweken kan worden van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Dit sluit aan bij het streven om de kernen leefbaar en dynamisch te houden. Het zwaartepunt van de mogelijkheden ligt daarbij in de toeristisch-recreatieve sfeer. Bestaande nevenactiviteiten zijn positief bestemd.

De Verordening ruimte 2012 biedt een kader voor en stelt eisen aan de ontwikkeling van agrarische bedrijven, met bijzondere aandacht voor intensieve veehouderijen. Hoe deze bepalingen uit de Verordening ruimte zijn doorgewerkt in dit bestemmingsplan wordt verantwoord in de paragrafen 7.3.5 en 7.3.6 van deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

Dit hoofdstuk beschrijft de randvoorwaarden en beperking vanuit milieu, water, defensie, natuur en cultuurhistorie in het algemeen. Het richt zich met name op het conserverende deel van het bestemmingsplan. Daar waar in dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, wordt in separate ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken aangetoond dat er geen milieutechnische of andere belemmeringen zijn. Deze ontwikkelingen worden beschreven in paragraaf 7.2. De bij de ontwikkelingen behorende ruimtelijke onderbouwingen zijn per geval als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt voor de aspecten externe veiligheid en geluid wel meer specifiek ingegaan op nieuwe ontwikkelingen.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

In en net buiten het plangebied bevinden zich 'bronnen' die milieueffecten kunnen hebben. De nabijheid van de A50, de aanwezigheid van een tankstation met LPG-vulpunt (net ten zuiden van Megen) en een aantal agrarische bedrijven dienen in dit verband genoemd te worden. In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het van belang deze milieueffecten in beeld te hebben.

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

Achtereenvolgens komen de volgende milieueffecten aan bod:

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

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.

Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

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 hogerewaardenprocedure

gevolgd te worden. Er geldt een maximale hogere waarde die niet overschreden mag worden. 30 km-wegen hebben geen zone.

Dit bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverende herziening en voorziet daarmee in beginsel niet in ontwikkelingen. Daar waar niets verandert, hoeft niets onderzocht te worden. Daar waar wel ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen is uit een ruimtelijke onderbouwing gebleken dat er geen akoestische belemmeringen zijn. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

Voor de herbouw van een woning op het adres Middenweg 16 te Haren wordt parallel aan de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan een hogere waardeprocedure doorlopen.

Geluid afkomstig van bedrijvigheid

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

Wel zijn er binnen het plangebied inrichtingen (bedrijven) aanwezig die geluidhinder veroorzaken. Bij nieuwe ontwikkelingen met geluidsgevoelige bestemmingen is, voorzover relevant, de geluidsbelasting tengevolge van nabijgelegen inrichtingen in beeld worden gebracht. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

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 zijn wel meerdere agrarische bedrijven 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. Op 13 november 2008 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2008' 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. Eind 2010 is de geursituatie voor de negen kernen in beeld gebracht. De kaarten zijn in de bijlage opgenomen. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit

Waar met dit plan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is, voorzover relevant, in beeld gebracht of aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en 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. Door de ligging van het plangebied kunnen de verschillende transportassen (weg, spoor, water en buisleidingen) risico's opleveren voor het plangebied.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' zijn de externe veiligheidssituaties in beeld gebracht.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt, moet verantwoording worden afgelegd. Het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' is voornamelijk conserverend van aard. In de meeste kernen worden op kleine schaal nieuwe ontwikkelingen toegelaten. Het betreft voornamelijk de toevoeging van individuele woningen. In Deursen-Dennenburg is woningbouw op een iets grotere schaal voorzien.

Risicobronnen

Binnen de gemeente Oss zijn verschillende risicobronnen aanwezig die een invloedsgebied hebben die over (gedeelten van) het plangebied van het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' liggen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de risicobronnen die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

Risicobron	PR 10 ⁻⁶ aanwezig	Invloedsgebied
Hogedruk aardgastransportleidingen	Ja	45 – 580 meter
A50	Nee	950 meter
Spoor Den Bosch – Nijmegen	Nee	3000 meter
Maas	Nee	1070 meter

Tabel: risicovolle vervoersassen gemeente Oss

Binnen het plangebied zijn geen plaatsgebonden risicocontouren (PR 10⁻⁶) van inrichtingen, transportassen of buisleidingen aanwezig.

Wel bevinden zich binnen het plangebied invloedsgebieden van de aardgastransportleiding Beuningen – Odiliapeel, de Rijksweg A50, de spoorlijn Nijmegen – Den Bosch, enkele lokale wegen en de Maas.

In onderstaande tabel is aangegeven welke kernen binnen de invloedsgebieden van de verschillende risicobronnen liggen.

	Gasleiding	A50	Spoorlijn Den Bosch – Nijmegen	Locale wegen	Maas
Demen			X		X
Deursen-Dennenburg			X	ged.	
Dieden			ged.		X
Haren			ged.	ged.	
Huisseling		X	X		
Macharen				ged.	ged.
Megen				ged.	X
Neerloon	ged.	ged.	X		X
Overlangel	ged.		ged.	ged.	

Tabel: Overzicht invloedsgebieden per risicobron. (x = kern ligt volledig binnen invloedsgebied, ged. = kern ligt gedeeltelijk binnen invloedsgebied)

Ontwikkelingen

Binnen de kernen worden op een aantal plaatsen nieuwe (kwetsbare) bestemmingen toegevoegd. Voor de beoordeling van de externe veiligheid is relevant dat binnen een invloedsgebied een nieuw object wordt toegelaten, de kwetsbaarheid van een functie toeneemt (bijvoorbeeld van beperkt kwetsbaar naar kwetsbaar), de (potentiële) personendichtheid door een functiewijziging toeneemt of een kwetsbaar object in de richting van een risicobron worden verplaatst.

In dit plan worden met name nieuwe woningen binnen het invloedsgebied mogelijk gemaakt. Het aantal personen binnen een invloedsgebied zal hierdoor beperkt toenemen.

In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee in de toekomst extra kwetsbare objecten in de vorm van woningen kunnen worden mogelijk gemaakt. Bijvoorbeeld door woningsplitsing. Onderzoek naar de risicosituatie zal plaatsvinden op het moment dat een wijzigingsprocedure aan de orde is.

Kern	Adres	Plan	Invloedsgebied
Demen	St. Wilbertstraat 1	Bouw woning	Maas Spoor Den Bosch – Nijmegen
	St. Wilbertstraat 3	Bouw woning	Maas Spoor Den Bosch – Nijmegen
Deursen-Dennenburg	Hoogstraat 5	Bouw woning	Spoor Den Bosch – Nijmegen
	Rechtestraat 2	Wijziging functie naar wonen	Spoor Den Bosch – Nijmegen

	Rondestraat 20	Bouwen 15 woningen	Spoor Den Bosch – Nijmegen
	Rondestraat ong.	Bouwen woning	Spoor Den Bosch – Nijmegen
	Hoogstraat ong.	Bouw woning	Spoor Den Bosch – Nijmegen
Dieden	Kortestraat 5a	Wijziging functie naar wonen	Maas
	Langestraat 1	Realisatie verblijfsrecreatiebedrijf	Maas
	Maasdijk 79	Wijziging functie van kerk naar congreslocatie	Maas
	Voorstraat/Achterstraat 1a	Bouw woning	Maas
Huisseling	Hongerveldstraat 2	Bouw woning	A50 Spoor Den Bosch – Nijmegen
Macharen	Hoogstraat 13	Bouw twee-onder-een-kap woning ipv vrijstaande woning	Dorpenweg
Neerloon	Maasdijk 18	Realisatie horecavoorziening	Maas Spoor Den Bosch – Nijmegen
Overlangel	Oude Graafsestraat 19	Woningsplitsing naar twee woningen	Aardgastransportleiding Dorpenweg
	Oude Graafsestraat 38	Bouw woning	Aardgastransportleiding Dorpenweg
	Pastoor Blommaertstraat ong.	Bouw woning	-

Tabel: Overzicht toegelaten ontwikkelingen in relatie tot invloedsgebieden

Groepsrisico

In de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid zijn beleidskaders voor de verantwoording van het groepsrisico gegeven. Volgens deze kaders is het mogelijk om in situaties waarbij sprake is van een grotere afstand vanaf de risicobron een standaardverantwoording toe te passen (volgens bijlage 2 van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss).

Hierbij gaat het om gebieden binnen de invloedsgebieden van spoor- en rijkswegen die op een afstand van 300 meter of meer van deze risicobronnen af liggen. Ook op het invloedsgebied van de Maas is deze standaard verantwoording van toepassing.

Voor niet als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen provinciale en gemeentelijke wegen is in de beleidsvisie geen kader voor verantwoording van het groepsrisico opgenomen, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen op deze wegen.

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding dient volgens de beleidsvisie een uitgebreidere verantwoording 'zwaarte 2' plaats te vinden (volgens bijlage 2 van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss).

Doordat het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' overwegend een conserverend plan is, wordt vooral de bestaande ruimtelijke situatie vastgelegd. Binnen de ruimtelijke structuur worden plaatselijk ontwikkelingen toegestaan. Dit betekent dat er beperkte mogelijkheden tot vermindering van het groepsrisico's bestaan. Ruimtelijke maatregelen ten behoeve van de verkleining van de risico's zijn lastig te nemen.

Alle kernen binnen het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' liggen geheel of gedeeltelijk binnen één of meer invloedsgebieden van de in of rond het plangebied aanwezige risicobronnen. Het groepsrisico binnen de verschillende invloedsgebieden wordt in hoofdzaak bepaald door de aanwezigheid van personen binnen de bebouwde kommen van Oss en de grotere kernen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op bestemmingen of activiteiten binnen de bebouwde kommen van de kleinere kernen. Per kern worden hooguit enkele kwetsbare objecten toegevoegd. Dit betekent dat de toename van het aantal personen binnen de invloedsgebieden zeer beperkt is.

Door de zeer lage personendichtheid binnen de kernen is de bijdrage aan het totale groepsrisico zeer klein. Omdat het groepsrisico ten gevolge van de geplande ontwikkelingen niet significant zal toenemen, is dit groepsrisico niet berekend.

Verantwoording groepsrisico aardgastransportleiding

In Overlangel worden twee woningen toegevoegd aan de rand van het invloedsgebied van de aardgastransportleiding richting Odiliapeel. De toename van het aantal personen binnen dit invloedsgebied is door deze ontwikkelingen zeer beperkt en leidt nauwelijks tot toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied. Dit betekent dat deze ontwikkelingen nauwelijks van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico.

Een eventuele calamiteit met een gasleiding is alleen bij de bron te bestrijden.
Ter plaatse van de ontwikkelingen zijn er voldoende vluchtroutes die van de bron af leiden.

Verantwoording groepsrisico Rijksweg A50

Binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A50 wordt één woning toegevoegd. Deze woning bevindt zich op ruim 500 meter afstand van de risicobron. De voornaamste stofcategorie die over deze weg getransporteerd wordt, zijn brandbare gassen zoals LPG. Het invloedsgebied hiervan is circa 320 meter. De toename van het aantal personen binnen dit invloedsgebied is zeer beperkt en heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Volgens de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oss kan in dit geval worden volstaan met een standaard verantwoording.

Verantwoording groepsrisico Spoor Den Bosch – Nijmegen

De spoorlijn Den Bosch – Nijmegen kent door het transport van zeer giftige stoffen een invloedsgebied van 3000 meter. Binnen dit invloedsgebied worden 22 woningen toegevoegd. De dichtstbijzijnde woning is op ruim 500 meter van de risicobron geprojecteerd. De ruimtelijke plannen worden op een zodanig grote afstand van de risicobron ontwikkeld dat deze geen significante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Ook in dit geval kan worden volstaan met een standaard verantwoording.

Verantwoording groepsrisico Maas

Binnen het invloedsgebied van de Maas worden drie woningen toegevoegd. Langs waterwegen is, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen, het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen zeer klein. Bovendien is de toename van de personendichtheid door deze ontwikkelingen dermate beperkt dat hiervan geen invloed op de toename van het groepsrisico te verwachten is.

Verantwoording groepsrisico Dorpenweg

Het invloedsgebied van de Dorpenweg op het traject tussen Ravenstein en de N329 kent een zone van 58 meter (ten gevolge van transport van benzine, diesel, etc.) vanuit het hart van de weg. Het risico op een ongeval met dergelijke stoffen is hier zeer klein.

Het invloedsgebied van de Dorpenweg op het traject tussen de N329 en Lith kent een zone van 325 meter (ten gevolge van transport van LPG/brandbare gassen) vanuit het hart de weg. Het risico op een ongeval met dergelijke gevaarlijke stoffen is hier zeer klein.

Aan de randen van het invloedsgebied van de Dorpenweg wordt in Macharen een woning toegevoegd. In Overlangel worden binnen het invloedsgebied van de Dorpenweg aan de rand van dit invloedsgebied twee woningen toegevoegd. Op deze afstand van de risicobron heeft toename van de personendichtheid een verwaarloosbaar effect op het groepsrisico.

Algemene verantwoording groepsrisico

Conform de kaders voor verantwoording die in de gemeentelijke beleidsvisie zijn uitgewerkt, kan voor de algemene verantwoording van het groepsrisico een standaard verantwoording worden toegepast.

Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (vooral blootstelling aan toxisch gas in verband met de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen), het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.

- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen hier bijzonder klein.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.

5.2 Waterhuishouding en waterveiligheid

Aandacht voor de waterhuishouding vormt 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 ruimtelijk 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 de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan.

De kernen Demen, Dieden, Huisseling, Macharen, Megen, Neerloon en Overlangel liggen op de oeverwal. Deursen-Dennenburg en Haren liggen op rivierduinen in het komgebied. Dit zijn hoger gelegen en meer droge gronden. In al deze kernen is het in principe mogelijk om regenwater via infiltratie in de bodem te bergen.

Uitgangspunten van het waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding niet alleen 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 situatie van de waterhuishouding 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 uw 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 ten behoeve van 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 van de provincie

De Verordening ruimte 2012 kent verschillende aandachtspunten ten aanzien van water, waterkeringen, beschermingszones en het rivierbed die hun doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hoe hiermee is omgegaan wordt verantwoord in paragraaf 7.3.

Aandachtspunten van het Rijk

Delen van het plangebied vallen binnen toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren. Het betreft enkele gebieden bij de kernen Demen, Dieden, Macharen, Megen en Neerloon die zijn gelegen in het rivierbed van de Maas. Zij vallen binnen de Beleidsregels grote rivieren onder het 'stroomvoerend regime'. De toelaatbaarheid van activiteiten binnen dit regime moet afgestemd zijn op de bepalingen van de Beleidsregels grote rivieren. Om een juiste afweging omtrent die toelaatbaarheid te kunnen maken dient het bevoegd gezag bij aanvragen de water- of rivierbeheerder te raadplegen.

Met de inwerkingtreding van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is de doorwerking van de belangen van het stroomvoerend deel van het rivierbed in het bestemmingsplan verankerd.

De regels in de titel 2.4 Grote rivieren van het Barro vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren en bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

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 in overwegende mate een conserverend plan, de bestaande situatie wordt vastgelegd met een actuele regeling. De mogelijkheden om in te spelen op aanwezige waarden zijn dan ook zeer beperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter proactief rekening te worden gehouden met aanwezige waarden.

5.3.1 Natuurwaarden

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.

Door het conserverend 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.

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.

5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie en historie 'vertellen' samen de culturele geschiedenis van een gebied, in dit geval van de kernen Demen, Deursen-Dennenburg, Dieden, Haren, Huisseling, Macharen, Megen, Neerloon en Overlangel. 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 de betreffende negen kernen 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.

Landschap

Met uitzondering van de kernen Haren en Deursen-Dennenburg zijn alle kernen gelegen op de oeverwallen van de Maas. Haren en Deursen-Dennenburg zijn gelegen op zandopduikingen (rivierduinen). Ook Huisseling is deels gelegen op een rivierduin. In paragraaf 3.1 is al ruim ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van de kernen, 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.

Essen in Haren

In de kern Haren bevinden zich nog, zoals al eerder vermeld, twee cultuurhistorisch zeer waardevolle essen. Ter bescherming is voor deze essen de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' opgenomen. Binnen die bestemming, en dus ook op de essen, zijn bepaalde werkzaamheden alleen toegestaan met een omgevingsvergunning. Dit geldt bijvoorbeeld voor het beplanten met hoogopgaande houtopstanden.

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 een historische stads- en dorpskern en in gebieden met meandergordels, rivierduinen, crevasse-complexen en esdekken.

Enkel in Haren en Deursen-Dennenburg komen gebieden voor met een lage archeologische verwachtingswaarde.

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.

Beschermd stadsgezicht Megen

De historische schaal en verkaveling zijn nog in belangrijke mate bepalend voor de bebouwing van de historische kern. De bebouwing concentreert zich met name aan de Dr. Baptiststraat, Kloosterstraat, Torenstraat en Kerkstraat, en heeft een overwegend 19de-eeuws karakter. De bovengenoemde straten zijn aan weerszijden min of meer aaneengesloten bebouwd, zodat er over het algemeen sprake is van een besloten karakter.

Op een enkele uitzondering na staan de panden direct aan de straat. Sommige panden zijn teruggebouwd en hebben voortuinen. De breedte van de panden varieert van drie tot vier vensterassen. De hoogte van de panden is in de regel twee bouwlagen onder een met pannen gedekte kap. De nok staat afwisselend evenwijdig aan danwel, in de vorm van een schilddak, loodrecht op de straat. De wisselende kapvorm en de goothoogte resulteren in een gevarieerd bebouwingsbeeld. De gevels zijn

over het algemeen van schoon metselwerk, in een donkere of rode baksteen. Opmerkelijk in het bebouwingsbeeld zijn de middeleeuwse gevangentoren, het ommuurde en omgrachte nonnenklooster op het voormalige kasteelterrein, het ommuurde patersklooster, het voormalige gymnasium (1884), de parochiekerk (1872) en het stadhuis (1938). De historische kern heeft voornamelijk een woonfunctie.

Bij de bescherming van het stadsgezicht Megen ligt het accent op de gave historisch-ruimtelijke structuur van de stadskern. De Maasdijk vormt een duidelijke fysieke en historische begrenzing van de historische kern. Aan de westzijde bepalen de Oude Maasdijk en het voormalige kasteelterrein de begrenzing. Aan de zuidzijde van de historische kern, waar geen dijk loopt, is de grens gelegd door de Kerklaan en de Walstraat. Dit is mede bepaald op basis van historisch kaartmateriaal en het huidige bebouwingsbeeld. De begrenzing van het stadsgezicht is weergegeven op de afbeelding in bijlage 2 bij de regels bij het bestemmingsplan.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

In het plangebied liggen diverse rijksmonumenten en 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 niet alleen monumenten, maar ook gebouwen en bouwwerken 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 vrijstaande woningen een splitsingsregeling opgenomen en zijn karakteristieke opstallen gevrijwaard van de sloopverplichting die geldt bij bepaalde bestemmingswijzigingen. Daarnaast mogen karakteristieke vrijstaande bijgebouwen bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen gebruikt worden voor bed and breakfast.

Daarnaast is het verboden om zonder omgevingsvergunning karakteristieke gebouwen te slopen.

Bouwhistorie

Als een van de exponenten van cultuurhistorie verdient ook het aspect bouwhistorie aandacht binnen het bestemmingsplan. Vergelijkbaar met de archeologische verwachtingswaarde kan ten aanzien van gebouwen en bouwwerken ook een bouwhistorische verwachtingswaarde bepaald worden. Deze bouwhistorische verwachtingswaarde kan drie doelen dienen:

- 1) Geeft de verwachting aan voor het aantreffen van bouwhistorische waarden (oude bouwkundige onderdelen / constructies van het betreffende pand)
- 2) Geeft vooraf inzicht in de (mogelijk aan te treffen) bouwhistorische waarden van een bepaald pand. Architecten, opdrachtgevers en bezitters van waardevolle panden kunnen, voordat ze aan de slag gaan met bouwplannen, zien welke bouwhistorische waarden en verwachtingen gekoppeld zijn aan de bepaalde panden. Daarmee kunnen zij dan rekening houden bij de planvoorbereiding.
- 3) Geeft vooraf inzicht in de verwachting dat de monumentencommissie nader historisch bouwonderzoek zal verlangen in geval van ingrepen aan het betreffend pand en voorkomt dat achteraf bij bouw aanvragen dit vereiste als een verrassing opduikt.

Nadere regelgeving verbonden aan deze verwachtingswaarde is niet nodig. In de meeste gevallen behoort een pand dat is aangeduid met een bepaalde bouwhistorische waarde al tot één van de volgende categorieën:

- a) Monument (rijks- / gemeentelijk); bescherming via omgevingsvergunning (monument).
- b) Pand gelegen binnen beschermd stads- / dorpsgezicht; bescherming via omgevingsvergunning (sloopvergunning automatisch van toepassing binnen beschermd stads- dorpsgezicht).
- c) Pand met aanduiding 'karakteristiek' met een daaraan gekoppeld sloopvergunningstelsel (omgevingsvergunning sloop) via de regels van het bestemmingsplan.

In geval het betreffende pand niet tot deze categorie behoort kan overwogen worden om deze onder te brengen onder c) voor zover het exterieur van het pand daar aanleiding toe geeft. Indien dat niet het geval is, heeft het betreffende pand geen bescherming via het bestemmingsplan en is de bouwhistorische vermelding slechts van informatieve waarde via de toelichting (kan gebruikt worden als inspiratie door architect, opdrachtgever, bezitter van het pand, maar er gaat geen verplichtende werking tot behoud van uit).

Bouwhistorische verwachtingskaart

Door het opstellen van een bouwhistorische verwachtingskaart kunnen bouwhistorische waarden inzichtelijk worden gemaakt om meer grip te krijgen op onbekende waarden achter de gevels en om te voorkomen dat bij de behandeling van bouw aanvragen of vergunde bouw werkzaamheden grote (vaak ongelegen) verrassingen te voorschijn komen.

Om tot een gefundeerde waardestelling te komen zijn de bestaande bouwhistorische gegevens (onderzoeken en rapporten) geïnventariseerd. Vervolgens is ter plaatse een bouwhistorische inventarisatie uitgevoerd waarbij vooral gekeken is naar historische bouwvolumes zoals kapvormen, zij- en achtergevels en bouwhistorische details zoals historische gevelankers, enzovoorts. Soms werd er (enigszins ongepast) via de voorgevelvensters een blik geworpen op het interieur, waarbij onder andere gelet werd op historische plafonds en balklagen.

Voor de historische bebouwing die op de oudste kadastrale kaart voorkomt is een onderscheid gemaakt tussen bouwhistorische waarden en mogelijke bouwhistorische waarden. Panden met de toekenning van bouwhistorische waarden kenmerken zich met een duidelijk herkenbare bouwhistorische bouwvorm en details. Voor sommige van deze panden werd in het verleden al een bouwhistorisch onderzoek of inventarisatie uitgevoerd. Afgezien van deze panden is het van groot belang dat bij de overige panden tijdens toekomstige vergunningtrajecten of verbouwingswerkzaamheden een bouwhistorische onderzoek of inventarisatie wordt uitgevoerd. Panden die gekenmerkt zijn met mogelijke bouwhistorische waarden vertonen eveneens een bouwhistorische bouwvorm maar heerst er onduidelijkheid over de behouden bouwhistorische waarden zodat ook hier bij toekomstige vergunningtrajecten en/of verbouwingswerkzaamheden bouwhistorische kennisvergaring zeer wenselijk is.

Doelstelling van de bouwhistorische verwachtingskaart is dat deze als basis te dient voor een verdergaande bouwhistorische kennisvergaring om tot een betere afhandeling van monumentenvergunningen en begeleiding van werkzaamheden na vergunningverlening te komen.

De aandacht voor bouwhistorie binnen het bestemmingsplan is nog een relatief nieuw fenomeen. Het opstellen van dergelijke bouwhistorische verwachtingskaarten is behoorlijk arbeidsintensief. Om die redenen is bij het vaststellen van dit bestemmingsplan nog niet voor alle kernen binnen het plangebied een dergelijke verwachtingskaart opgesteld. Enkel voor het stadje Megen is een bouwhistorische verwachtingskaart beschikbaar. Deze is als bijlage opgenomen.

Molenbiotopen

In het plangebied bevinden zich twee rijksmonumentale molens: molen Désiré aan de Molenstraat 2A in Megen, en molen Stella Polaris aan de Maasdijk 76 in Dieden. Beide zijn stellingmolens, molen Désiré is maalvaardig, molen Stella Polaris draaivaardig.

De molens dienen vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor de molens (vrije wind toetreding), zodat de molens kunnen blijven draaien. Het opnemen van vrijwaringszones rondom de molens waarbinnen maximale bebouwingshoogten worden voorgeschreven, zorgen voor een bescherming van de wind toetreding tot de molens.

Ter bescherming van de windvang van functionerende historische windmolens heeft de Vereniging tot behoud van molens in Nederland, 'De Hollandsche Molen', een handleiding uitgegeven. De handleiding bevat aanbevelingen en richtlijnen voor de inrichting van de omgeving van molens. Een van de richtlijnen betreft de bouwhoogte van gebouwen in de omgeving van molens. Om windvang te garanderen kan er in de omgeving van windmolens niet onbeperkt gebouwd worden. Ook de Kroon heeft in het verleden de windvang rondom molens in bescherming genomen.

In de handleiding is een formule opgenomen waarmee, aan de hand van enkele variabelen (waaronder de afstand tot de molen), de maximale bouwhoogten binnen de molenbiotoop berekend kunnen worden. Volgens het standaardwerk geldt de molenbiotoop voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen. Daarbuiten zijn de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal.

Molen Désiré is een stellingmolen uit 1873. Het plaatselijke maaiveld is gelegen op 6,2 meter. De stellinghoogte is 7,5 meter en de molen heeft een vlucht van 24 meter.

Molen Stella Polaris is een stellingmolen uit 1866. De molen is bovendien gebouwd op de dijk, waarbij het plaatselijk maaiveld is gelegen op 6,0 m NAP en de dijk (belt) 4,4 m hoog is. De stellinghoogte bedraagt daardoor 9,4 m ten opzichte van het plaatselijk maaiveld. De molen heeft een vlucht van 24,5 m.

Voor delen van het plangebied, in de omtrek van de molens, geldt de algemene aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. Voor deze gronden gelden, in afwijking van hetgeen elders in de regels bij dit bestemmingsplan is bepaald, nadere regels met betrekking tot bouwhoogtes ter bescherming van de windvang van de molen. In onderstaande tabel is de maximale bouwhoogte op bepaalde afstanden gelegen van het hart van de molen gegeven, aan de hand van de formule.

Afstand bouwwerk – hart molen in meters	Maximale bouwhoogte in meters ten opzichte van NAP
<i>Molen Stella Polaris, Maasdijk 76 Dieden</i>	
0-380	15,4 NAP
381-390	15,5 NAP
391-400	15,7 NAP
401-410	15,8 NAP
411-420	15,9 NAP
421-430	16,1 NAP
431-440	16,2 NAP
441-450	16,3 NAP
451-460	16,5 NAP
461-470	16,6 NAP
471-480	16,7 NAP
481-490	16,9 NAP
491-500	17,0 NAP
<i>Molen Désiré, Molenstraat 2 Megen</i>	
0-180	13,7 NAP
181-190	13,9 NAP
191-200	14,1 NAP
201-210	14,3 NAP
211-220	14,5 NAP
221-230	14,7 NAP
231-240	14,9 NAP
241-250	15,1 NAP
251-260	15,3 NAP
261-270	15,5 NAP
271-280	15,7 NAP
281-290	15,9 NAP

291-300	16,1 NAP
301-310	16,3 NAP
311-320	16,5 NAP
321-330	16,7 NAP
331-340	16,9 NAP
341-350	17,1 NAP
351-360	17,3 NAP
361-370	17,5 NAP
371-380	17,7 NAP
381-390	17,9 NAP
391-400	18,1 NAP
401-410	18,3 NAP
411-420	18,5 NAP
421-430	18,7 NAP
431-440	18,9 NAP
441-450	19,1 NAP
451-460	19,3 NAP
461-470	19,5 NAP
471-480	19,7 NAP
481-490	19,9 NAP
491-500	20,1 NAP

5.4 Defensie

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

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 65 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 65 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

Delen van het plangebied vallen nog wel binnen het door het Ministerie van Defensie aangewezen helikopterlaagvlieggebied. Hier worden echter geen planologische consequenties (meer) aan verbonden.

5.5 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving. In het bestemmingsplan 'Negen Kernen - 2012' worden in de zin van de m.e.r.-regelgeving slechts zeer ondergeschikte nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, hebben deze projecten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 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. Bestaande bouwwerken en bestaand gebruik 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 2012 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 een aantal locaties geanticipeerd op mogelijke, toekomstige ontwikkelingen middels het opnemen van wijzigingsbevoegdheden.

Deze (mogelijke) ontwikkelingen worden in deze paragraaf per kern beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht.

Deze ontwikkelingen zijn getoetst aan de ruimtelijk-functionele draagkracht zoals deze per kern beschreven is in paragraaf 4.2. In dit bestemmingsplan worden echter ook initiatieven meegenomen waarvoor al toezeggingen voor medewerking waren gedaan voordat het afwegingskader, zoals beschreven in paragraaf 4.2, was vastgesteld. Die initiatieven zijn destijds getoetst aan het toen geldende beleid, wat in de regel neerkwam op het uitgangspunt dat initiatieven geen afbreuk mogen doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

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

7.2.1 Demen

Burgemeester Canersstraat (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft het gemeenschapshuis De Vlaam en een aangrenzend bedrijf.

Plan

Na realisatie van een nieuw gemeenschapshuis in combinatie met een accommodatie voor SDDL aan de Osstraat verliest deze locatie aan de Burg. Canersstraat zijn functie. Aangezien er geen passende functie

voor het vrijkomende gebouw is gevonden, zal het worden gesloopt. Om financiën voor deze ontwikkeling te genereren is de intentie om op het perceel enkele nieuwe woningen te realiseren aansluitend op de stedenbouwkundige structuur. Mogelijk wordt het aangrenzende bedrijf in de planvorming betrokken.

Vertaling in bestemmingsplan

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

St. Wilbertstraat 1

Bestaande situatie

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf.

Plan

Het plan betreft de bouw van een nieuwe woning in ruil voor inlevering van de agrarische milieurechten en afbraak van de bestaande agrarische opstallen. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen. Met het plan wordt bewerkstelligd dat er ter plaatse geen agrarische activiteiten meer ontplooid kunnen worden, hetgeen het leefklimaat ten goede komt.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een bouwvlak voor een vrijstaande woning op te nemen.

St. Wilbertstraat 2a (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

Op de locatie aan de St. Wilbertstraat 2a staat een vrijstaand bijgebouw binnen een woonbestemming zonder aanduiding bouwvlak.

Plan

Het plan is erop gericht om het bestaande bijgebouw om te zetten naar een zelfstandige vrijstaande woning. Hiermee kan de bedrijfswoning in het ertegenover gelegen café op Maasdijk 67 komen te vervallen. De hierdoor vrijkomende ruimte kan worden benut voor vergroting van het café.

Vertaling in bestemmingsplan

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

St. Wilbertstraat 3

Bestaande situatie

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf.

Plan

Het plan betreft het verbouwen van de bestaande Vlaamse schuur aan de St. Wilbertstraat tot woning – waarbij de Vlaamse schuur in ‘oude glorie’ zal worden hersteld – en het splitsen van de karakteristieke bestaande T-boerderij. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een bouwvlak voor een vrijstaande woning op te nemen. Het bestemmingsplan voorziet verder in een regeling voor woningsplitsing in karakteristieke bebouwing.

7.2.2 Deursen-Dennenburg

Hoogstraat 5

Bestaande situatie

De planlocatie betreft een tuin bij de woning Hoogstraat 5.

Plan

Het voornemen is om betreffende locatie een vrijstaande woning te bouwen. Deze kan op een goede manier in de bestaande ruimtelijke structuur worden ingepast. Er is bovendien geen sprake van bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waaraan door de bouw van een woning afbreuk wordt gedaan. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een bouwvlak voor een vrijstaande woning op te nemen.

Hoogstraat 15 (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

Op de locatie staat een karakteristieke T-boerderij met parallel daaraan een eveneens karakteristieke langsdeelschuur.

Plan

Om betreffende karakteristieke panden te behouden is het voornemen om de T-boerderij te splitsen en de schuur in pandig te verbouwen tot zelfstandige woning. Daarnaast is een pad voor langzaam verkeer voorzien tussen de Hoogstraat en het nieuwbouwplan op de locatie Laagstraat 58. Hiermee wordt laatstgenoemde plan beter verbonden met de rest van de kern.

Vertaling in bestemmingsplan

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

Hoogstraat 34

Bestaande situatie

De locatie betreft een agrarisch bedrijf met veehouderij en hondenfokkerij aan de Hoogstraat.

Plan

Het voornemen is om de bestaande veehouderij te beëindigen en in twee delen op te splitsen: een deel voor een grondgebonden agrarisch bedrijf met (de bestaande) bedrijfswoning waarbij hobbymatig paarden worden gehouden én een deel voor een hoveniersbedrijf met een (nieuwe) bedrijfswoning. Het plan heeft een afschaling van de agrarische activiteiten tot gevolg. Dit is vanuit milieutechnisch opzicht in kernen wenselijk.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door voor het hoveniersbedrijf een bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'hovenier' en een aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen. Een deel van het perceel krijgt een agrarische bestemming met bouwvlak en een aanduiding 'bedrijfswoning' voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Laagstraat 58 (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft een intensieve veehouderij aan de Laagstraat. De woning op het bijbehorende perceel is de agrarische bedrijfswoning.

Plan

Het voornemen is om de stallen te slopen en op het vrijkomende perceel woningen in diverse categorieën te realiseren. De woningen worden losjes geprojecteerd rondom een gezamenlijk erf. Met de stedenbouwkundige opzet en de architectuur van de woningen wordt in beperkte mate gerefereerd aan een agrarisch erf bestaande uit een boerderij met bijgebouwen. De huidige agrarische bedrijfswoning zal behouden blijven als burgerwoning.

Het plan leidt tot het saneren van een intensieve veehouderijlocatie binnen de kern Deursen-Dennenburg hetgeen het leefklimaat ten goede komt.

Vertaling in bestemmingsplan

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

Rechtestraat 2

Bestaande situatie

De planlocatie betreft een voormalig, klein wijkgebouw.

Plan

Het voornemen is om het bestaande gebouw om te zetten naar een vrijstaande woning. De ruimtelijke impact van deze ingreep is zeer beperkt. Aan een bestaand gebouw wordt een andere functie toegekend. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een bouwvlak voor een vrijstaande woning op te nemen.

Rondestraat ongenummerd

Bestaande situatie

De planlocatie betreft een braakliggend perceel aan de Rondestraat.

Plan

Het voornemen is om betreffende locatie een vrijstaande woning te bouwen. Deze kan op een goede manier in de bestaande ruimtelijke structuur worden ingepast. Er is bovendien geen sprake van bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waaraan door de bouw van een woning afbreuk wordt gedaan. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een bouwvlak voor een vrijstaande woning op te nemen.

Rondestraat 20

Bestaande situatie

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf aan de Rondestraat 20.

Plan

Het voornemen is om de stallen te slopen en op het vrijkomende perceel woningen in diverse categorieën te realiseren. De woningen worden rondom een soort binnenhof geprojecteerd. Dit binnenhof wordt vanaf de Hoogstraat ontsloten. Het huidige onbebouwde erf ten oosten van Rondestraat 20 wordt bij de bestaande groenplek getrokken. Ook is hier een langzaam verkeersverbinding voorzien naar de Rondestraat. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Het plan leidt tot het saneren van een intensieve veehouderijlocatie binnen de kern Deursen-Dennenburg hetgeen het leefklimaat ten goede komt.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor de locatie zijn de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijf', 'Wonen – Vrijstaand', 'Wonen – Halfvrijstaand' en 'Wonen – Woonhuizen' opgenomen. De situering van de woningen is door bouwvlakken vastgelegd.

't Steenwerk (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft een onbebouwd agrarisch perceel aan de rand van het dorp.

Plan

Dit perceel, dat omsloten wordt door 't Steenwerk, de Kuiperstraat en de Hoogstraat is een al langer beoogde uitbreidingslocatie. Door geurhinder was woningbouw hier echter niet mogelijk. Het voornemen is om op hier op termijn, wanneer de herstructureringslocaties in het dorp zijn benut, woningen te realiseren.

Vertaling in bestemmingsplan

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

7.2.3 Dieden

Kortestraat 5a

Bestaande situatie

Op de locatie aan de Kortestraat staat een vrijstaand bijgebouw binnen een woonbestemming zonder aanduiding bouwvlak.

Plan

Het plan is erop gericht om het bestaande, reeds bewoonde, bijgebouw om te zetten naar een zelfstandige vrijstaande woning. Dit omzetten zal in de praktijk geen impact hebben omdat het huidige gebruik wordt geregeld en een woning op die plek ruimtelijk gezien passend is. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een bouwvlak voor een vrijstaande woning op te nemen.

Langestraat 1 (twee wijzigingsbevoegdheden)

Bestaande situatie

De locatie betreft een agrarisch bedrijf in de kern Dieden aan de kruising van de Langestraat en de Voorstraat. De boerderij, de agrarische bedrijfswoning, is georiënteerd op de Langestraat. Langs de Voorstraat zijn nog twee agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig.

Plan

Het voornemen is om de agrarische bestemming, zo nodig gefaseerd, om te zetten in twee woonbestemmingen in combinatie met beperkte recreatieve mogelijkheden (maximaal vier recreatieappartementen). De recreatieappartementen zijn uitsluitend toegestaan in het meest westelijke bedrijfsgebouw. De andere bestaande schuur kan worden vervangen door een vrijstaande woning. Het plan leidt tot het saneren van een agrarische bedrijfslocatie binnen de kern Dieden, wat het leefklimaat ten goede komt.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn voor betreffende locatie twee wijzigingsgebieden opgenomen, waarbinnen de beschreven ontwikkelingen onder voorwaarden na wijziging kunnen worden gerealiseerd. Met deze wijzigingsbevoegdheden is nadrukkelijk een eindsituatie beoogd, mede gelet op de belangen van omwonenden. Dit wil zeggen dat een verdergaande recreatieve ontwikkeling ter plaatse niet aan de orde is.

Voorstraat-Achterstraat-Rosmolenstraat

Bestaande situatie

Op de locatie aan de Voorstraat 1a is een fruitteeltbedrijf gevestigd op een perceel met agrarische bestemming. Het perceel aan de Rosmolenstraat 1 betreft eveneens een agrarische bedrijfslocatie. Deze locatie ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 en heeft daarin een agrarische bestemming met aanduiding van een bouwvlak. De locatie aan de Achterstraat maakt deel uit van het agrarisch perceel (een boomgaard) van Voorstraat 1a.

Plan

Met het plan zal aan de Rosmolenstraat 1 na sloop van de huidige stallen ter plaatse een fruitloods worden opgericht. De daar aanwezige agrarische bedrijfswoning zal een woonfunctie krijgen. De fruitloods maakt onderdeel uit van de bedrijfsvoering van het fruitteeltbedrijf aan de Voorstraat 1a. Op deze locatie worden de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van het bedrijf ingeleverd door het

opheffen van het agrarisch bouwvlak. Ter bekostiging van het initiatief zal aan de Achterstraat een woning worden opgericht. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen. Met dit plan zullen de agrarische activiteiten van het hart naar de rand van de kern verplaatsen en wordt voorkomen dat tussen de Voorstraat en Achterstraat, in het cultuurhistorisch lint, een grootschalige, moderne fruitloods zal worden opgericht.

Vertaling in bestemmingsplan

De woning met bijbehorende tuin aan de Voorstraat 1a krijgt een woon- en tuinbestemming. Ten zuiden van de woning Voorstraat 1, georiënteerd op de Achterstraat zal een woon- en tuinbestemming worden opgenomen ten behoeve van de nieuw te bouwen woning. Het overig deel van het perceel krijgt een agrarische bestemming zonder aanduiding van een bouwvlak. De locatie aan de Rosmolenstraat 1 wordt binnen het plangebied opgenomen. De aanwezige woning en bijbehorende tuin krijgen een woon- en tuinbestemming. Ten westen van deze woning wordt een agrarische bestemming opgenomen met een bouwvlak. Ten behoeve van de specifieke agrarische functie, een fruitteeltbedrijf, wordt een hogere bouwhoogte toegekend. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt een groenbestemming opgenomen.

Maasdijk 79

Bestaande situatie

De locatie betreft een voormalige Nederlands Hervormde kerk op de Maasdijk in Dieden. Het pand is een rijksmonument.

Plan

Het plan voorziet in de realisatie van een centrum voor congressen, seminars, workshops en dergelijke. Dit ter behoud van het monument. Voor de nieuwe functie zal aan de zuidzijde een kleine aanbouw worden gerealiseerd. Tevens zal de buitenruimte worden heringericht, inclusief parkeervoorziening. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Ten behoeve van de functie krijgt het perceel een specifieke dienstverleningsbestemming. Het bouwvlak is voor de aanbouw vergroot.

7.2.4 Haren

Groenstraat 11 (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft een intensieve veehouderij aan de Laagstraat. De locatie is gelegen buiten het door Provinciale Staten of Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gedefinieerde en begrensde bestaand stedelijk gebied.

Plan

Het voornemen is om de stallen te slopen en op het vrijkomende perceel drie vrijstaande woningen te realiseren. Verder zal er een 'kerkpad' aangelegd worden op de aangrenzende agrarische gronden om de es beter beleefbaar te maken.

Het plan leidt tot het saneren van een intensieve veehouderijlocatie aan de rand van de kern Haren hetgeen het leefklimaat ten goede komt.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor betreffende locatie een wijzigingsgebied opgenomen, waarbinnen de beschreven ontwikkeling onder voorwaarden na wijziging kan worden gerealiseerd. Een van de voorwaarden is dat de locatie eerst binnen het bestaand stedelijk gebied (zoals gedefinieerd en begrensd door de Provinciale Staten of Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant) wordt opgenomen.

Grotestraat 15 (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft een café en cafetaria aan de Grotestraat.

Plan

Het voornemen is om een bijgebouw ten westen van de cafétaria te slopen en ter plaatse een zaalaccommodatie te realiseren met parkeerplaatsen. Bovendien zal op het perceel, refererend aan de historie, een voormalig bakkershuisje aan de Grotestraat worden 'herbouwd'.

Vertaling in bestemmingsplan

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

Groote Woordstraat 10-12 (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft een deel van het voormalige agrarisch bedrijf aan de Groote Woordstraat 12. De locatie ligt buiten het door Provinciale Staten of Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gedefinieerde en begrensde bestaand stedelijk gebied.

Plan

De karakteristieke boerderij, de voormalige bedrijfswoning, heeft een woonfunctie gekregen. De stallen en kuilvoerplaten die voorheen op de locatie aanwezig waren zijn reeds gesloopt en verwijderd. Het voornemen is om in ruil hiervoor een vrijstaande woning te realiseren aansluitend op de bebouwingsstructuur ter plaatse. Een deel van de locatie behoudt de agrarische bestemming. Hierdoor wordt het zicht op de es en de kerk gewaarborgd. Verder zal er een 'kerkpad' aangelegd worden om de es beter beleefbaar te maken.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor betreffende locatie een wijzigingsgebied opgenomen, waarbinnen de beschreven ontwikkeling onder voorwaarden na wijziging kan worden gerealiseerd. Een van de voorwaarden is dat de locatie eerst binnen het bestaand stedelijk gebied (zoals gedefinieerd en begrensd door de Provinciale Staten of Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant) wordt opgenomen.

Laagstraat / Middenweg

Bestaande situatie

In de noordoosthoek van het perceel staat een verouderde boerderij(woning).

Plan

Het voornemen is om betreffende woning te slopen en elders op het perceel een woning terug te bouwen. De bestaande woning was oorspronkelijk gesitueerd aan een pad over de westelijke es. Aangezien dit pad in de loop der tijd volledig verdwenen is en er woonbebouwing in de directe omgeving is bijgekomen, is het logischer een nieuwe woning anders op het perceel te situeren.

Vertaling in bestemmingsplan

Er is een bouwvlak voor een vrijstaande woning opgenomen overeenkomstig de gewenste nieuwe situatie. Het Besluit hogere waarde, noodzakelijk in verband met de geluidssituatie ter plaatse, is inmiddels verleend.

7.2.5 Huisseling

Hongerveldstraat 2

Bestaande situatie

De locatie betreft het woonperceel behorend bij Hongerveldstraat 2.

Plan

Het voornemen is om een tweede vrijstaande woning op het perceel te realiseren. Een verzoek hiertoe is in het verleden reeds positief beoordeeld met de toezegging dat deze bouwmogelijkheid bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zou worden meegenomen. De nieuwe woning kan op een goede manier in de bestaande ruimtelijke structuur worden ingepast. Er is bovendien geen sprake van bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waaraan door de bouw van een woning afbreuk wordt gedaan. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een bouwvlak voor een vrijstaande woning op te nemen.

7.2.6 Macharen

Dorpstraat 11-13

Bestaande situatie

De locatie betreft een autobedrijf met showroom aan de Dorpstraat 11-13 in Macharen.

Plan

Het plan voorziet in de sloop van de huidige bebouwing. Op het perceel zal een vrijstaande woning en een blok van drie rijwoningen worden gerealiseerd.

Het plan leidt tot een functie die beter passend is bij de directe omgeving en tot sanering van de vervuilde grond.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een bouwvlak voor een vrijstaande woning en een bouwvlak voor rijwoningen op te nemen.

Hoogstraat 13

Bestaande situatie

De locatie ligt aan de Hoogstraat in Macharen. In de huidige situatie staat een verouderde voormalige boerderij dicht op de weg. De voorgevel ligt dicht op de straat dan de rooilijn van de omliggende panden.

Plan

Het plan voorziet in de sloop van de huidige bebouwing. Op het perceel zal verder naar achter gelegen, in lijn met belendende percelen, één vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapper gebouwd worden. Een verzoek hiertoe is in het verleden reeds positief beoordeeld met de toezegging dat deze bouwmogelijkheid bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zou worden meegenomen. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor dit perceel zullen de bestemmingen 'Wonen – Halfvrijstaand' en 'Tuin' worden opgenomen. Het bouwvlak zal conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden verder van de Hoogstraat worden geprojecteerd, in lijn met de bebouwing in de omgeving.

Hoefstraat 26 (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft een weiland bij de T-boerderij op Hoefstraat 26.

Plan

Het plan voorziet in de aanleg van een nieuwe begraafplaats met ontsluitingspad/-weg en de bouw van maximaal twee vrijstaande woningen aan de Eusselingstraat / Dorpenweg.

Vertaling in bestemmingsplan

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

voorwaarde is dat de woningen alleen worden toegestaan indien is verzekerd dat ook een begraafplaats wordt aangelegd.

Megensedijk (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft een deel van het dijklichaam langs de Maas in Macharen.

Plan

Het betreffende perceel valt deels binnen de Ecologische Hoofdstructuur, maar is nog niet als zodanig ingericht. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar de bestemming natuur en vloeit voort uit artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2012. Zie ook paragraaf 7.3 van deze toelichting.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor het deel van het dijklichaam dat als Ecologische Hoofdstructuur is aangewezen is een Wro-zone – wijzigingsgebied opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' gewijzigd kan worden in de bestemming Natuur. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' blijft bij wijziging als dubbelbestemming gehandhaafd.

7.2.7 Megen

In Megen worden binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel zijn in dit bestemmingsplan twee ontwikkelingen 'overgenomen' waarvoor reeds een eigen planvormingstraject en procedure is doorlopen.

Megen-Zuid

Ten zuiden van het plangebied is de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt Megen-Zuid voorzien. Voor dit plan is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het plan is vastgesteld en onherroepelijk.

Gymzaal Megen

Bestaande situatie

De gymzaal van Megen was gesitueerd in het gemeenschapshuis Acropolis. Met de restauratie en interne verbouwing van Acropolis verdwijnt deze gymzaal uit het pand.

Plan

Aan de Maasdijk, bij de accommodatie van voetbalvereniging Ulysses, zal een nieuwe gymzaal met parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De verenigingen en scholen die nu gebruikmaken van de gymzaal in Acropolis, kunnen gebruik gaan maken van deze nieuwe voorziening.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor het plan is een aparte procedure op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan, doorlopen.

In dit bestemmingsplan is, bij de vaststelling, de nieuwe situatie van een passende regeling voorzien. Tussen Maasdijk 36 en 54 is de bestemming 'Verkeer – Verblijf' opgenomen. Hierbinnen is parkeren toegestaan. De nieuwe gymzaal is samen met het al bestaande gebouw van de voetbalvereniging voorzien van een bouwvlak binnen de bestemming 'Sport'.

Acropolis

Bestaande situatie

De locatie betreft een voormalig klooster, aan het Broeder Everardusplein 1, dat in gebruik is als gemeenschapshuis. De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.

Plan

Het plan voorziet in de verplaatsing van de bakkerij van Stichting Dichterbij, het Toeristisch Informatiecentrum Megen en de streekwinkel (nu alle gevestigd op Schoolstraat 2) naar het gemeenschapshuis Acropolis. Gezamenlijk beslaan de functies 250 m².

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is geen zelfstandige detailhandel toegestaan.

Vertaling in bestemmingsplan

De gemeente heeft ten behoeve van dit plan een procedure gestart voor een omgevingsvergunning met een ontheffing op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, 2 van de Wabo jo. artikel 4 van bijlage II BOR.

Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

In dit bestemmingsplan wordt dit mogelijk gemaakt door voor de locatie Acropolis een functieaanduiding op te nemen waarmee binnen de ter plaatse geldende bestemming Maatschappelijk een oppervlakte van 250 m² zelfstandige detailhandel wordt toegestaan. De hiervoor beschreven ruimtelijke onderbouwing is als bijlage opgenomen.

7.2.8 Neerloon

Graftstraat 6

Bestaande situatie

De planlocatie betreft een landelijk gelegen woning aan de Graftstraat in Neerloon.

Plan

Het voornemen is om in de tuin een atelier en een belevings- en therapietuin te realiseren. De ruimtelijke impact van deze voorziening is beperkt en zal met zijn groene uitstraling aansluiten bij het kleinschalige landschap van de oeverwal.

Vertaling in bestemmingsplanen.

Betreffende functie is mogelijk gemaakt door voor betreffend perceel een specifieke aanduiding op te nemen dit toestaat.

Maasdijk 18

Bestaande situatie

De planlocatie betreft een gerestaureerde Vlaamse schuur aan de Loonsestraat behorende bij de woonboerderij Maasdijk 18.

Plan

Het voornemen is om in betreffende schuur een theeschenkerij, gericht op het toeristische fietsverkeer op de Maasdijk, te gaan uitbaten. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Het plan sluit aan bij de toeristisch-recreatieve doelstellingen en ambitie van de gemeente.

Vertaling in bestemmingsplan

Betreffende functie is mogelijk gemaakt door voor betreffende schuur een specifieke aanduiding op te nemen die een theeschenkerij ter plaatse toestaat.

7.2.9 Overlangel

Dr. Ruijsstraat 5 (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft een gedeelte van het perceel behorend bij Dr. Ruijsstraat 5.

Plan

Het voornemen is om vanuit de nieuwe woonbuurt De Jas een pad voor langzaam verkeer aan te leggen over het perceel naar de Dr. Ruijsstraat en het daaraan gelegen speelterrein in combinatie met de bouw

van maximaal twee vrijstaande woningen. Een pad ter plaatse zorgt voor een (nog) betere aansluiting van de nieuwe woonbuurt met het bestaande dorp.

Vertaling in bestemmingsplan

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

Oude Graafsestraat 2a/2b (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie beslaat een groot deel van het perceel behorende bij Oude Graafsestraat 2a.

Plan

Het betreffende perceel valt deels binnen de Ecologische Hoofdstructuur, maar is nog niet als zodanig ingericht. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in wijziging naar de bestemming natuur en vloeit voort uit artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2012. Zie ook paragraaf 7.3 van deze toelichting.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor het deel van het perceel dat als Ecologische Hoofdstructuur is aangewezen is een Wro-zone – wijzigingsgebied opgenomen waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar Natuur.

Oude Graafsestraat 19

Bestaande situatie

De planlocatie betreft een bestaande woning (een voormalige smederij) .

Plan

Het voornemen is om het bestaande pand te splitsen in twee woningen. Een verzoek hiertoe is in het verleden reeds positief beoordeeld met de toezegging dat deze bouwmogelijkheid bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zou worden meegenomen. De ruimtelijke impact van deze splitsing is beperkt. Er is bovendien geen sprake van bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waaraan door deze splitsing afbreuk wordt gedaan. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door ter plaatse een bestemming voor halfvrijstaande woningen op te nemen.

Oude Graafsestraat 38

Bestaande situatie

De planlocatie betreft een tuin behorend bij de woning Oude Graafsestraat 38.

Plan

Het voornemen is om betreffende locatie een vrijstaande woning te bouwen. Een verzoek hiertoe is in het verleden reeds positief beoordeeld met de toezegging dat deze bouwmogelijkheid bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zou worden meegenomen. De nieuwe woning kan op een goede manier in de bestaande ruimtelijke structuur worden ingepast. Er is bovendien geen sprake van bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waaraan door de bouw van een woning afbreuk wordt gedaan. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een bouwvlak voor een vrijstaande woning op te nemen.

Pastoor Blommaertstraat ongenummerd

Bestaande situatie

De planlocatie betreft een tuin grenzend aan de Pastoor Blommaertstraat, behorend bij de woning Kerkstraat 45.

Plan

Het voornemen is om betreffende locatie een vrijstaande woning te bouwen. Een verzoek hiertoe is in het verleden reeds positief beoordeeld met de toezegging dat deze bouwmogelijkheid bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zou worden meegenomen. De nieuwe woning kan op een goede manier in de bestaande ruimtelijke structuur worden ingepast. Er is bovendien geen sprake van bijzondere ruimtelijke kwaliteiten waaraan door de bouw van een woning afbreuk wordt gedaan. In de bijlagen is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een bouwvlak voor een vrijstaande woning op te nemen.

7.3 Doorwerking Verordening ruimte 2012

De Verordening ruimte 2012 van de provincie kent meerdere gebiedsaanduiding of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In onderstaande wordt per onderwerp aangegeven welke aspecten dit zijn en welke daarvan specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen.

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

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

7.3.1 Ecologische Hoofdstructuur

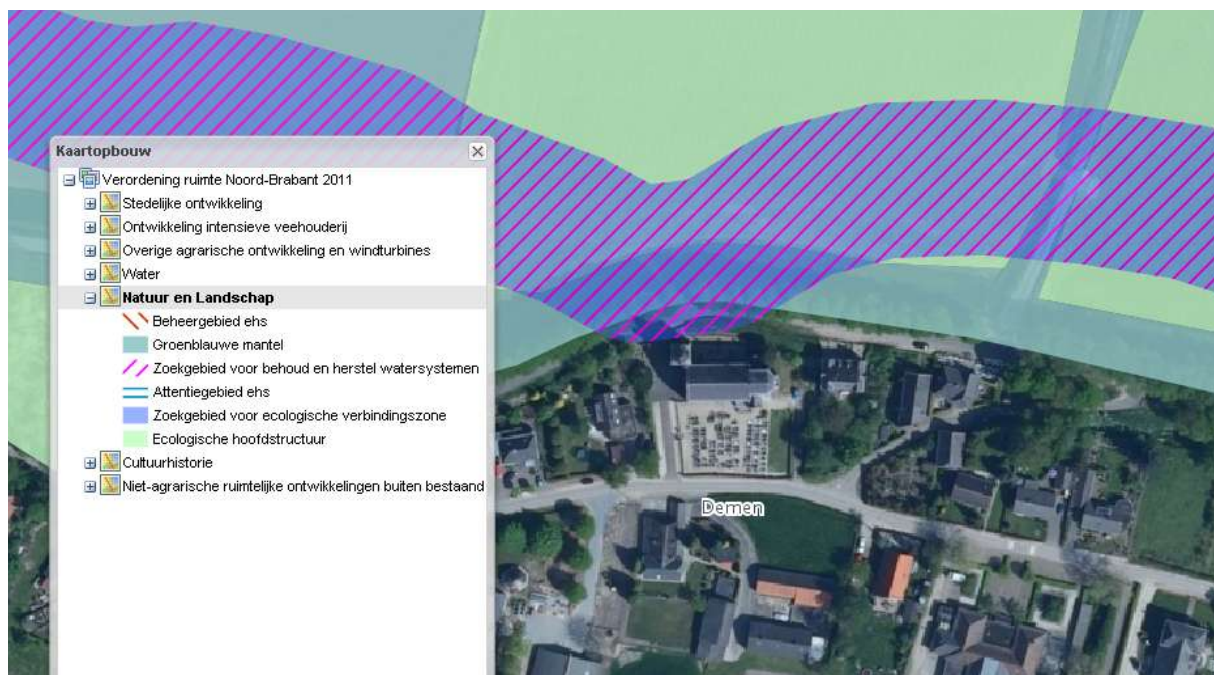
Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) worden drie soorten gebieden aangewezen, begrensd en beschermd:

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

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

Slechts op één locatie in het plangebied, aan de Maasdijk in Demen ter hoogte van de kerk, is een klein gebied aangeduid als 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone'. Dit gebied, van nog geen 2000 m², is ook aangeduid als 'primaire waterkering met beschermingszone' en als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Er is door de gemeente bewust gekozen om van deze verschillende aanduidingen het primaat te geven aan de primaire kering inclusief beschermingszone. Het betreffende gebied ligt namelijk geheel op de Maasdijk, een vitale primaire kering voor het Osse grondgebied. Bovendien ligt het zwaartepunt van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' in het buitendijks gebied. Dat gebied is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 en heeft daarin een natuurbestemming gekregen. Binnen deze bestemming is de realisatie van een ecologische verbindingzone en behoud en herstel van het watersysteem rechtstreeks mogelijk.

De kering zelf heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.



Binnen het plangebied is een aantal gebieden aangeduid als '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 in de kernen Demen, Dieden, Haren, Macharen en Overlangel gronden aangewezen als 'ecologische hoofdstructuur'. Om te voldoen aan de verplichtingen van de verordening behouden de gronden die al een natuurbestemming hebben deze bestemming. Gronden in de 'ecologische hoofdstructuur' die al feitelijk zijn ingericht als natuurgebied en als zodanig worden beheerd maar nog geen natuurbestemming hadden, hebben deze natuurbestemming gekregen. Gronden in de ecologische hoofdstructuur die nog geen natuurbestemming hebben en ook niet als zodanig zijn ingericht hebben de geldende niet-natuurbestemming behouden. Dit is het geval in het noordwesten van de kern Overlangel en de (Megense)dijk in het noorden van Macharen. Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een natuurbestemming.

De natuurbestemming zelf zal voorzien in een passende regeling, inclusief de verplichting van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden, om de ecologische waarden te waarborgen.

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.

7.3.2 Water

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

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingzones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen;
- zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkeringen en beschermingzones aansluiting primaire waterkering;
- 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, dat enkel voorkomt om de Maasdijk in Demen is hiervoor al beschreven.

Binnen het plangebied zijn gebieden in Demen, Dieden, Haren, Macharen, Megen, Neerloon en Overlangel 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.

Hiertoe is een passende regeling, inclusief de verplichting van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden, opgenomen in de vorm van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Voor de begrenzing van de 'primaire kering en beschermingszone' in dit bestemmingsplan is aangesloten bij de binnenbeschermingszone van de kering. De bescherming van de buitenbeschermingszone vindt dan 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' 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' 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.

Binnen de agrarische bestemming zijn in het rivierbed geen agrarische bouwvlakken gelegen. Deze ter plaatse opgenomen bestemmingen komen overeen met de in de voorgaande bestemmingsplannen opgenomen bestemmingen en vormen daarmee geen ruimtelijke ontwikkeling.

Op één plaats binnen het rivierbed voorziet dit bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid. In het noorden Macharen is een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming 'Natuur' opgenomen omdat de betreffende gronden zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Deze functie is passend binnen de bepalingen van de Verordening ruimte (zie paragraaf 7.3.1).

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.

Gezien de bestemmingen die in dit bestemmingsplan binnen het rivierbed voorkomen (hierboven beschreven) is er geen sprake van permanente aanwezigheid van mensen.

7.3.3 Groenblauwe mantel

De Verordening ruimte 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 in de kernen Demen, Dieden, Megen, Neerloon en Overlangel.

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 feitelijk gebruik, de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' toegekend. Aangezien de 'groenblauwe mantel' binnen het plangebied met name op en bij de Maasdijk is gelegen komt ook de bestemming 'Verkeer – Verblijf' voor binnen dit gebied. Binnen de begrenzing van de groenblauwe mantel in het zuidwesten van Overlangel liggen enkele woningen. 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 of 'complexen van cultuurhistorisch belang' gelegen. De betreffende regels vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

Één gebied, het uiterste noorden van de kern Haren, bevindt zich op de rand van het 'aardkundig waardevolle gebied Diedensche Uiterdijk'. Uit de beschrijving van de waarden door de provincie blijkt deze aanduiding betrekking te hebben op het uiterwaardengebied. De uiterwaarden vallen echter buiten het plangebied, waarmee de waarden van dit gebied niet in onderhavig bestemmingsplan veilig gesteld kunnen worden. De kering zelf heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', met dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Het plangebied kent verschillende gebieden die zijn aangeduid als 'cultuurhistorisch vlak'.

Artikel 7.4 van de verordening stelt dat een bestemmingsplan mede strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van deze cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van deze waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Hiertoe is voor die locaties waar deze te beschermen waarden en kenmerken zich voordoen een passende regeling, inclusief de verplichting van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden, opgenomen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd ter bescherming van de essen in Haren en het beschermd stadsgezicht in Megen.

7.3.5 Agrarisch gebied

In de Verordening ruimte 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 2012 zijn aangeduid als 'agrarisch gebied'. Deze gronden liggen in of direct aan de rand van kernen. Op verschillende plaatsen zijn nog agrarische bedrijven gevestigd. Deze gebieden en bedrijven bevinden zich overal op (zeer) korte afstand tot milieutechnisch gevoelige functies als (burger)woningen. Door deze aanwezigheid van gevoelige functies in de directe nabijheid en de vaak beperkte fysiek ruimtelijke mogelijkheden lenen deze gebieden zich in het geheel niet voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarisch economie.

Voor alle gronden die als 'agrarisch gebied' zijn aangeduid geldt het ontwikkelingsperspectief van de 'gemengde plattelandseconomie'. In het plan is een regeling opgenomen waarmee afgeweken kan worden van de gebruiksregels ten behoeve van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Dit sluit aan bij het streven om de kernen leefbaar en dynamisch te houden. Het zwaartepunt van de mogelijkheden ligt daarbij in de toeristisch-recreatieve sfeer. Bestaande nevenactiviteiten zijn positief bestemd. Binnen het 'agrarisch gebied' komen ook enkele (burger)woningen voor die reeds positief zijn bestemd. Deze dragen ook bij aan het gemengde karakter van dit gebied.

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

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

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

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

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de vorm van intensieve veehouderij. Overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder glastuinbouwbedrijven, komen binnen het plangebied niet voor.

7.3.6 Intensieve veehouderij

Leidend voor het provinciale ruimtelijke beleid voor intensieve veehouderij is de integrale zonering die voortvloeit uit de Reconstructiewet concentratiegebieden. Bij deze integrale zonering wordt het landelijk gebied ingedeeld in 'extensiveringsgebieden', 'verwevingsgebieden' en 'landbouwontwikkelingsgebieden'. Artikel 9.1 van de Verordening ruimte 2012 stelt onder andere dat bestaand stedelijk gebied voor de toepassing van het beleid ten aanzien van intensieve veehouderij moet worden aangemerkt als 'extensiveringsgebied'.

Delen van het plangebied vallen binnen de integrale zonering en zijn daarbij allemaal aangemerkt als 'extensiveringsgebied'. Voor het overige plangebied is het beleid voor het 'extensiveringsgebied' van overeenkomstige toepassing.

Het beleid voor intensieve veehouderij in extensiveringsgebieden omvat samengevat het volgende:

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

Dit beleid is onverkort in het bestemmingsplan opgenomen, waardoor (nieuwe) uitbreidingen ten behoeve van intensieve veehouderijbedrijven uitgesloten is.

In het plangebied komen meerdere gemengde agrarische bedrijven voor. De regels voor deze bedrijven sluiten uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de intensieve tak uit.

7.3.7 Woningbouw

Binnen het hoofdstuk stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3) worden in artikel 3.5 van de Verordening ruimte 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 4.4 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 opstellen 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 'Negen Kernen – 2012' 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 35), de algemene regels (artikelen 36 tot en met 42) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 43 en 44). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een milieuzoneringslijst en een kaart met de historisch-ruimtelijke karakteristiek van het beschermd stadsgezicht Megen.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlagen 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 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:

3. Agrarisch
4. Agrarisch met waarden – Landschap
5. Bedrijf
6. Centrum – 1
7. Centrum – 2
8. Detailhandel
9. Dienstverlening
10. Gemend
11. Groen
12. Horeca
13. Maatschappelijk
14. Maatschappelijk – Begraafplaats
15. Natuur

16. Sport
17. Tuin
18. Verkeer
19. Verkeer – Verblijf
20. Water
21. Wonen – Halfvrijstaand
22. Wonen – Rijen
23. Wonen – Vrijstaand
24. Wonen – Woonhuizen
25. Leiding – Gas
26. Leiding – Riool
27. Waarde – Archeologie historische kern
28. Waarde – Archeologie monument
29. Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog
30. Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog
31. Waarde – Beschermd stadsgezicht
32. Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed
33. Waterstaat – Waterkering

In deze artikelen worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geregeld.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn bedrijfswoningen uitsluitend toegestaan indien binnen het bouwvlak een aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen. De woning zelf moet binnen dat aanduidingsvlak worden opgericht, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het aanduidingsvlak worden opgericht. De maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt 750 m³, de maximaal toegestane oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen 100 m².

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn regels opgenomen ter bescherming van landschappelijk waarden, waaronder de landschappelijk én cultuurhistorisch waardevolle essen in Haren.

Het verschil tussen de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2' is dat binnen 'Centrum – 1' wonen op de begane grond wel is toegestaan, en binnen 'Centrum – 2' niet.

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

Binnen deze bestemming zijn ook twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De ene maakt onder voorwaarden woningsplitsing mogelijk, de andere onder voorwaarden de toevoeging van een woning, eventueel binnen de bestemming 'Tuin'.

De bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' geeft specifieke regels voor het beschermd stadsgezicht van Megen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 34: Anti-dubbeltelbepaling

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

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

Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks en aanduidingsregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden. Artikel 39 bevat daarnaast een aantal perceelsgebonden wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 38: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 39: Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 40: Overige regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 41: Overgangsrecht

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

Artikel 42: Slotregel

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

Bijlage 1: Milieuzoneringslijst

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

Bijlage 2: Historisch-ruimtelijke karakteristiek beschermd stadsgezicht Megen

In deze bijlage is een kaart opgenomen met de historisch-ruimtelijke karakteristiek van het beschermd stadsgezicht Megen. Het bestemmingsplan bevat een aantal regels ter bescherming van dit stadsgezicht.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Conserverend karakter

Op basis van een grondige inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' opgesteld. Het plan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

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

9.2 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen, en dan nog slechts op particulier verzoek. Verzoekers hebben, na een positief principestandpunt van de gemeente, voor eigen rekening en risico een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Uit die onderbouwingen blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 7 zijn deze ontwikkelingen nader toegelicht.

Kostenverhaal

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

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

Voor zover aan nieuwe ontwikkelingen pas kan worden meegewerkt via in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, 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 gezien 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 waar nodig via een planschaderisicoanalyse vooraf ingeschat, en worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een

overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin voorshands aangenomen moet worden dat een dergelijke afwenteling niet mogelijk is. Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

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 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 14 juli tot en met 7 september 2011 voor iedereen ter inzage gelegen en is gedurende die periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan is mededeling gedaan op de gemeentelijke website en in het huis-aan-huisblad Oss Actueel van 13 juli 2011.

Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. De resultaten van deze inspraak zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en vooroverleg', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de betrokken instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Wij hebben ook enkele andere instanties in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en vooroverleg', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

10.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 19 januari tot en met 29 februari 2012 voor iedereen ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging op 18 januari 2012 meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

