Bestemmingsplan Negen Kernen - 2012

Bijlage

Dieden, Kortestraat 5a

GEMEENTE OSS

Bestemmingsplan Negen Kernen

Bijlage

DIEDEN, KORTESTRAAT 5A

GEMEENTE OSS

PLANOMAR
PLANOLOGISCH ADVIESBUREAU

Ruimtelijke Onderbouwing
‘Kortestraat 5a, Dieden’

Mei 2011

Gemeente Oss
Kortestraat 5a, Dieden, Ruimtelijke Onderbouwing

Gegevens opdrachtgever

Naam : J. Arts
Adres : Kortestraat 5a
Postcode : 5371 KC
Plaats : Oss
Gemeente : Oss
Telefoon : 06-22563535

Gegevens adviesbureau

Naam : Planomar
Contactpersoon : Drs. M.H.H. van Gessel
Adres : Obrechtstraat 3g
Postbus : 267
Postcode : 5340 AG
Plaats : Oss
Telefoon : 0412-648499
Mobiel : 06-10182579
e-mail : mvgessel@planomar.nl
internet : www.planomar.nl

Naam document	*Ruimtelijke Onderbouwing 'Kortestraat 5a, Dieden'*
Versie 1	*28 Januari 2011*
Versie 2	*29 april 2011*
Versie 3	*27 mei 2011*
Paraaf	*M.H.H. van Gessel*

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING **7**
1.1. Aanleiding
1.2. Leeswijzer

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL **9**
2.1. Gebiedsprofiel
2.2. Projectprofiel
2.2.1 Projectlocatie
2.2.2 Huidige situatie
2.2.3 Beoogde situatie

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER **14**
3.1. Rijksbeleid
3.2. Provinciaal beleid
3.3. Gemeentelijk beleid

4. OMGEVINGSASPECTEN **18**
4.1 Algemeen
4.2 Flora en Fauna
4.3 Archeologie en cultuurhistorie
4.4 Bodem
4.5 Geluid
4.6 Luchtkwaliteit
4.7 Bedrijven en milieuzonering
4.8 Externe veiligheid
4.9 Kabels en leidingen
4.10 Water
4.11 Geur
4.12 Mobiliteit en parkeren

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **23**

6. PROCEDURE **25**

7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE **27**

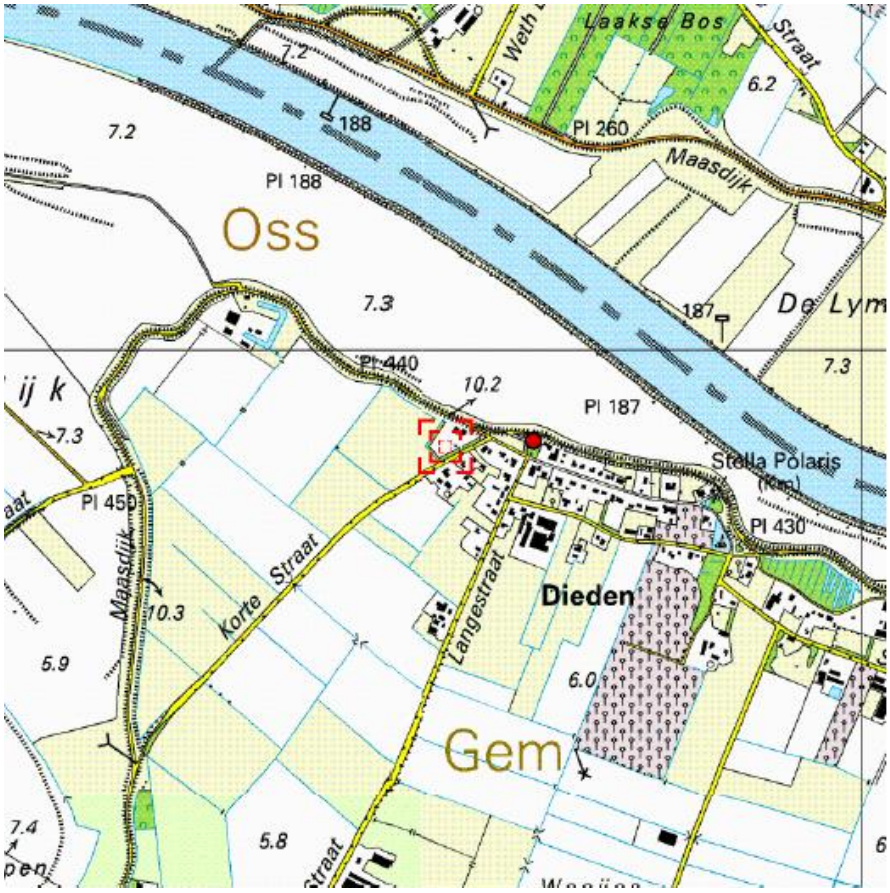
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dhr. J.H.M. Arts is woonachtig aan de Kortestraat 5a te Dieden. In het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is de woning niet als zodanig bestemd. Dhr. Arts ziet graag dat zijn woning wordt gelegaliseerd. In het kader van de voorbereiding door de gemeente Oss van het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2010' is door Planomar namens dhr. Arts een principeverzoek hiertoe ingediend.

Per brief d.d. 2 november 2010 heeft de gemeente Oss aangegeven legalisering van de woning ruimtelijke voorstelbaar te achten. Om het initiatief daadwerkelijk op te nemen in het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' heeft de gemeente dhr. Arts verzocht om een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Voorliggende betreft de gevraagde ruimtelijke onderbouwing.

Het perceel is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Ravenstein, sectie C, nummer 913 en kent een oppervlakte van circa 1561 m².



Figuur 1: ligging projectlocatie, Kortestraat 5a te Dieden.

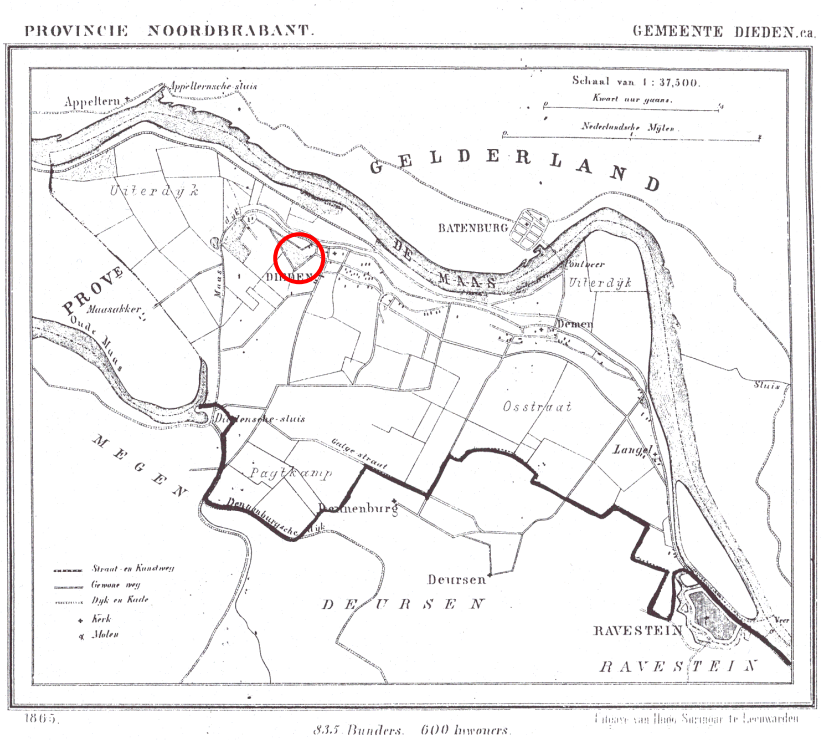
1.2 Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze onderbouwing wordt het gebieds- en projectprofiel geschetst. Paragraaf 3 geeft inzicht in de relevante beleidskaders. De omgevingsaspecten worden belicht in paragraaf 4. In de paragrafen 5, 6, en 7 worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de te volgen procedure en een motivatie en conclusie gepresenteerd.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

De projectlocatie is gelegen aan de oostkant van de kern Dieden. Dieden is een dorp gelegen aan de Maas, ongeveer 5 kilometer van Ravenstein en telt ongeveer 200 inwoners. Ten westen van Dieden ligt het natuurontwikkelingsgebied Diedense Uiterdijk. Tegen de Maasdijk aan liggen een aantal wielen die als de *Poelen van Dieden* bekend staan. De Maasdijk is tevens de van oudsher belangrijkste verbindingsweg richting Ravenstein en andere omliggende dorpen. De Voor- en Achterstraat vormen de oost-westelijke lintstructuur van het dorp.



Figuur 2: projectlocatie omstreeks 1865

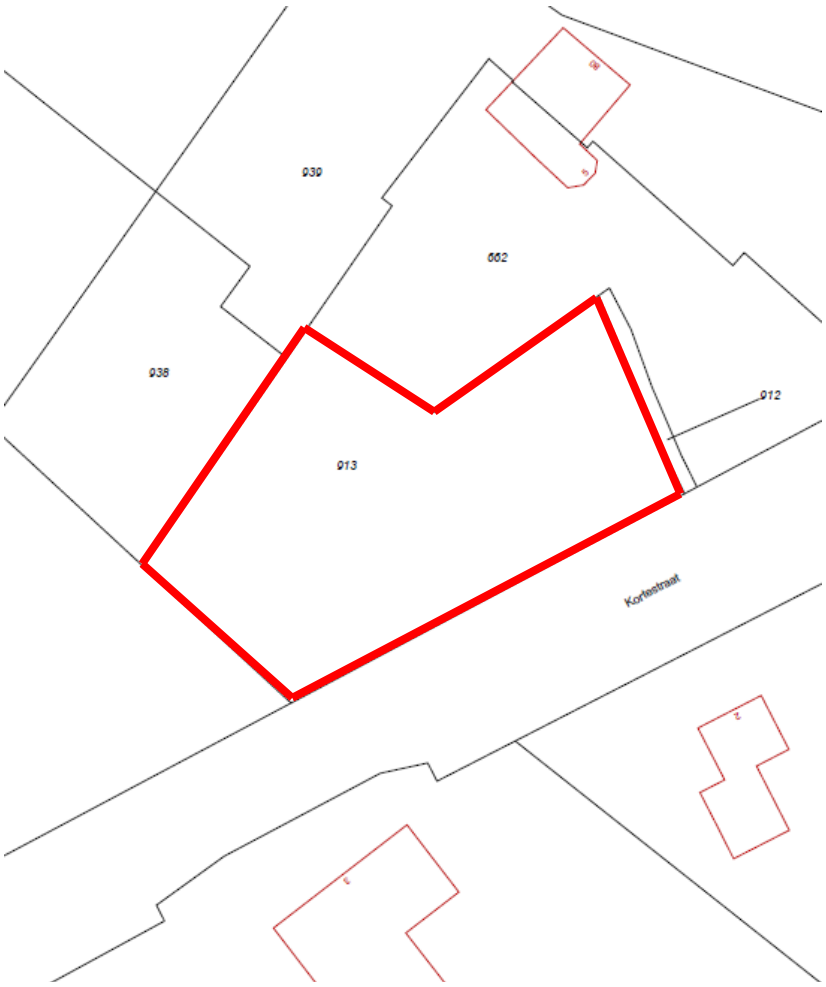
Figuur 3: ligging projectlocatie

Achter de woning van dhr. Arts is een cultuurhistorische rentmeesterwoning gelegen. Ook ligt het kerkje van Dieden in de nabijheid. De rietgedekte boerderijen aan de overkant van de Kortestraat en het sterke groene karakter geven de omgeving een groene, landgoedachtige sfeer.

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Projectlocatie

Het tot de projectlocatie behorende perceel is kadastraal bekend als gemeente Ravenstein, sectie C, nummer 913, en is ruimtelijk beschouwd onderdeel van de kern Dieden. Het perceel kent een oppervlakte van 1561 m².



Figuur 5: projectlocatie in kadastraal verband

2.2.2 Huidige situatie

De projectlocatie die in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat is gelegen ten westen van de Kortestraat, plaatselijk bekend als Kortestraat 5a. Dhr. Arts heeft de betreffende woning begin jaren 80 van de vorige eeuw eigenhandig gebouwd. Vanaf ongeveer 1989 is de woning ook in gebruik als zodanig. De woning bestaat uit een laag met een kap.

Naast het bewoonde pand zijn op het perceel zijn nog twee kleine, houten bijgebouwen aanwezig. De bebouwing heeft voordat de kadastrale

afsplitsing plaatsvond behoord bij de woning aan Maasdijk 80. De achterzijde van het perceel grenst aan de grond van Kortestraat 5. Op deze grond staat de cultuurhistorische rentmeesterwoning.

Onderstaande foto-impressie geeft een goed beeld van de projectlocatie.

Figuur 6: foto-impressie

2.3 Beoogde situatie

De eigenaar van het pand, dhr. Arts, ziet graag dat de woning wordt gelegaliseerd in het nieuwe bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' zodat een einde komt aan de illegale situatie ter plaatse. De huidige bebouwing zal volledig in tact worden gelaten, dat wil zeggen dat het initiatief verder geen veranderingen aan het huidige woning behelst. De huidige bijgebouwen zullen behouden blijven.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte
Op rijksniveau heeft het ministerie van VROM een Rijksnota voor de Ruimtelijke Ordening uitgebracht: de Nota Ruimte. Belangrijkste mogelijke consequentie van de Nota Ruimte is de verruiming van de bouwmogelijkheden in de landelijke gebieden en de gedecentraliseerde verantwoordelijkheid waarin Rijk en provincie aan de gemeenten meer ruimte bieden om op basis van een eigen of regionale Woonkwaliteitsvisie een eigen woningbouwprogramma te vertalen naar inbreidings- en uitbreidingslocaties.
De gemeenten dienen inzichtelijk te maken waar en onder welke voorwaarden zij denken de ruimte rond de steden en de dorpen te benutten voor toekomstige stads- en dorpsuitbreidingen. Provincies vertalen dit beleid door in hun structuurvisies (zie § 4.2. 'Provinciaal beleid'). De Nota Ruimte heeft daarmee geen directe consequenties voor de ruimtelijke inrichting van de projectlocatie.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening ruimte fase 1
Op 1 juni 2010 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte, fase 1 vastgesteld. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.

De Verordening Ruimte, fase 1 bevat thematische kaarten en regels voor:
- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

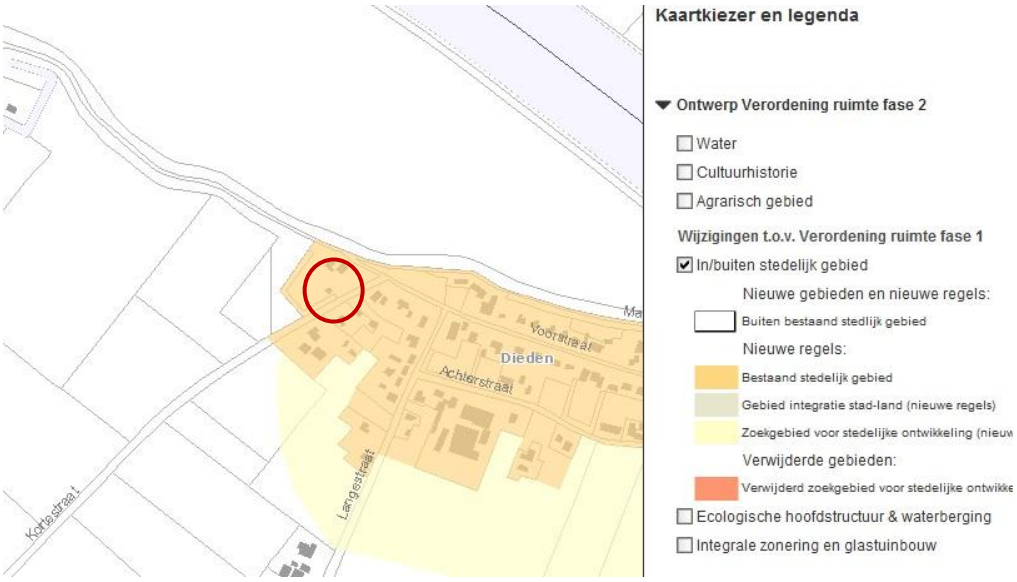
Uit de Verordening ruimte fase 1 blijkt dat de projectlocatie in het extensiveringsgebied valt. Binnen een extensiveringsgebied is het legaliseren van een woning mogelijk.

De kaartlagen 'Stedelijk gebied', 'Ecologische hoofdstructuur', 'Waterberging' en 'Glastuinbouw en glasboomteelt' zijn niet van toepassing op de projectlocatie. Legalisering van de woning vertoont daarmee geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

Verordening ruimte fase 2
In de ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 2 februari 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Als uitwerking daarvan hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld. Dit is een aanvulling op de Verordening ruimte fase 1.

De Verordening ruimte fase 2 op hoofdlijnen

- Aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Landschapsinvesteringsregeling;
- Aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- Aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- Diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- Aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- Aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- Regeling agrarische gebieden;
- Regeling groenblauwe mantel;
- Bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.



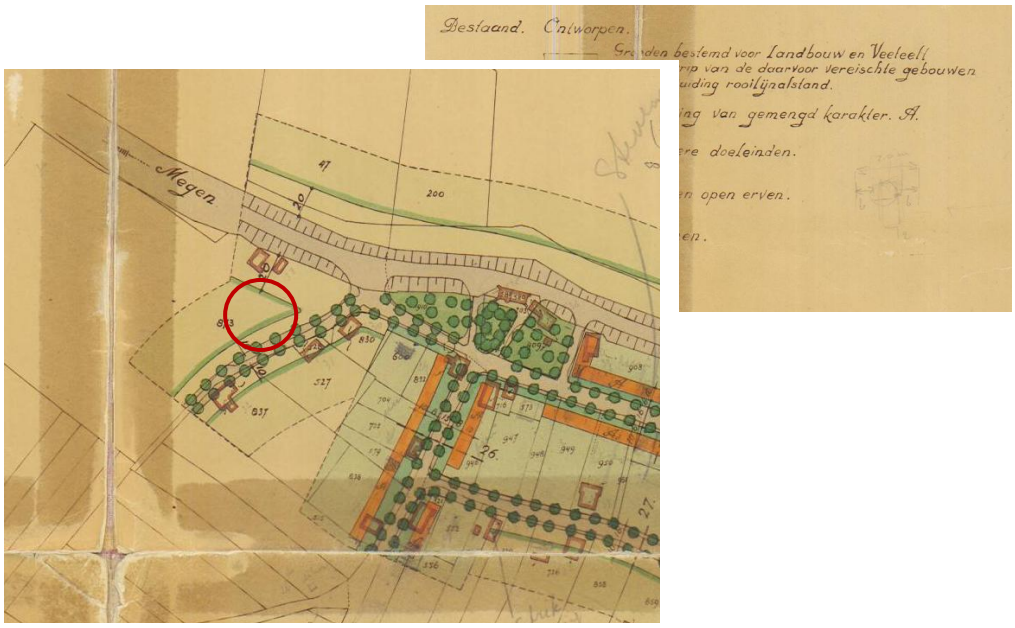
Figuur 7: Uitsnede Verordening ruimte fase 2, kaartlaag 'Stedelijk gebied'

Op bovenstaande kaart is te zien dat de projectlocatie gelegen is in 'stedelijk gebied'. De regeling met betrekking tot deze laag is positief ten opzichte van de oprichting (i.c.: legalisering) van een woning.

De onderwerpen 'Water', 'Cultuurhistorie', 'agrarisch gebied', ' EHS & waterberging' en 'integrale zonering en glastuinbouw' zijn niet van toepassing op de projectlocatie. Ook de aanpassingen/wijzigingen ten aanzien van de Verordening ruimte fase 1 hebben geen invloed op onderhavig initiatief. De ontwikkelingen ten aanzien van de Kortestraat 5a passen derhalve binnen het beleid dat is neergelegd in de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Uitbreidingsplan Gem. Ravenstein
Het betreffende perceel is gelegen binnen het Uitbreidingsplan Ravenstein, vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 8 maart 1950. In dit plan is het perceel bestemd voor ‘landbouw en veeteelt met inbegrip van de daarvoor vereiste gebouwen’, zie de figuur op de volgende pagina.



Figuur 8: uitsnede Uitbreidingsplan Ravenstein’

Uit de voorschriften van het uitbreidingsplan blijkt dat binnen deze bestemming woningen zijn toegestaan, mits deze ten dienste staan van de agrarische doeleinden. Momenteel is er geen sprake van enige agrarische bedrijvigheid op de gronden. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt de haalbaarheid van de legalisering aangetoond. De woning kan vervolgens als zodanig worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan ‘Negen kernen – 2012’.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Hoewel onderhavige ontwikkeling ogenschijnlijk kleinschalig is, is het bij elke ruimtelijke ingreep noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

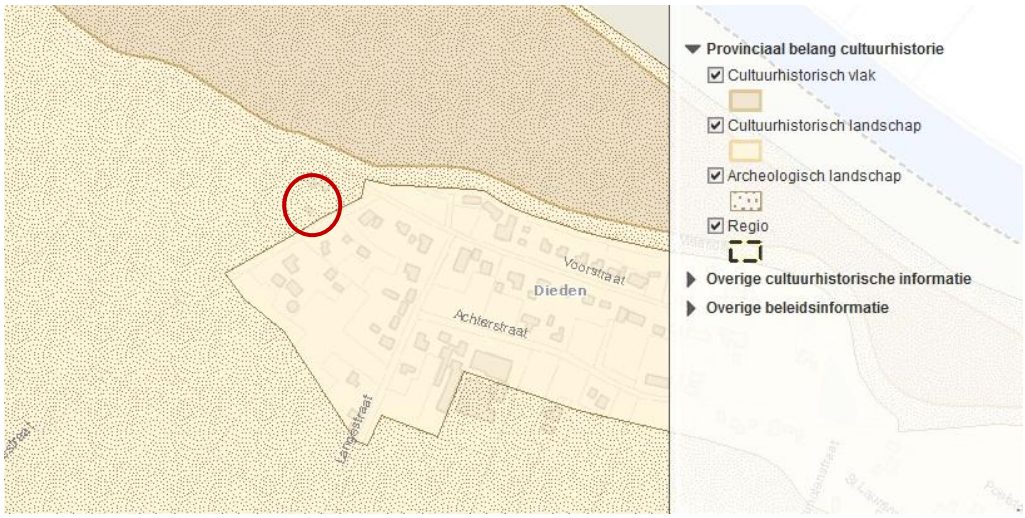
De volgende omgevingsaspecten worden behandeld:
- flora en fauna;
- archeologie en cultuurhistorie;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- water;
- geur;
- mobiliteit en parkeren

4.2 Flora en fauna

Aangezien er geen nieuwbouw wordt opgetrokken zal de overlast/verstoring voor beschermende soorten door bouwwerkzaamheden nihil zijn. Derhalve zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen te voorzien.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de grond van het perceel aan de Kortestraat 5a valt binnen het cultuurhistorisch- en archeologisch landschap Maaskant.



Figuur 9: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010'

Landschap
Dit landschap wordt in het zuiden begrensd door de dekzandrug van Oss en in het noorden door de huidige riviervlakte van de Maas. In de ondergrond komen oever- en beddingafzettingen van de fossiele stroomgordels van Huisseling –Demen, Haren, Macharen, Lith en Molenblok voor. Deze stroomgordels zijn gedurende verschillende perioden tussen grofweg 3600 voor Chr. en het begin van de jaartelling actief geweest. Buiten de stroomgordels liggen de komgebieden bestaande uit zware klei en veen. In de komgebieden zijn ook crevasses te verwachten. Op verschillende plaatsen zijn in de ondergrond rivierduinen uit het Jonge Dryas aanwezig.
Vanwege de lage dichtheid aan bebouwing kenmerkt dit landschap zich door een hoge ruimtelijke samenhang.

Archeologie
Het gebied is één van de archeologisch rijkere Brabantse landschappen. De nadruk ligt op de ijzertijd – late middeleeuwen. Het gaat dan vooral om nederzettingsterreinen, hoewel ook de meeste andere complextypen (uitgezonderd infrastructuur) vertegenwoordigd zijn.
Het aandeel oudere perioden ligt bij de waarnemingen relatief wat lager. Net als bij andere landschappen die eveneens een “gestapelde” opbouw kennen, zal deze ondervertegenwoordiging nauw samenhangen met de diepe en daardoor moeilijk toegankelijke ligging van de rivierduinen en stroomgordels waarop de oudste archeologische waarden te verwachten zijn. Ook bij de AMK-terreinen komt de dominantie van nederzettingen uit de jongere perioden naar voren.
Door het “gestapelde” karakter van landschap Maaskant zullen eventueel aanwezige oudere archeologische waarden bijzonder goed geconserveerd zijn, beschermd door de afdekkende jongere afzettingen.

Hoewel het cultuurhistorisch- en archeologisch landschap een bepaalde verwachtingswaarde herbergt, levert dit vanwege het beperkte karakter van onderhavig initiatief geen belemmeringen op. Omdat de grond niet verstoord zal worden (er wordt immers geen ver- en/of nieuwbouw gepleegd) zijn er geen gevolgen voor eventuele aanwezige cultuurhistorische of archeologische waarden.

4.4 Bodem

Gezien het feit dat de woning al aanwezig is en het overige deel van het perceel dienst zal doen naar het huidige gebruik (te weten: tuin) zullen bodemaspecten het initiatief niet belemmeren. Daarnaast is er geen sprake van een (gesaneerd) agrarisch bedrijf waardoor er ook geen vervuiling als gevolg van agrarische bedrijfsvoering valt te verwachten. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

Vanwege het feit dat de woning al ruim 20 jaar wordt bewoond en gezien het rustige karakter van de Kortestraat (30 km-gebied), zijn er vanuit het oogpunt geluid geen bezwaren voor de legalisering van de woning en het als zodanig bestemmen van de locatie.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.
De kern van deze wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen, zoals ook al het geval was onder het Besluit luchtkwaliteit. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de legalisering van een woning. Het aantal van 500 woningen conform de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is daarom niet aan de orde. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft dan ook op basis van deze wetgeving niet te worden uitgevoerd.

Vanuit het omgevingsaspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot de bouw van de twee vrijstaande woningen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Binnen en in de omgeving van de projectlocatie is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn reeds woningen aanwezig, waardoor milieuvergunningen van bedrijven in de omgeving hierop reeds zijn afgestemd. Vanuit het omgevingsaspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot een volkstuin.

4.8 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook voor de overige aspecten geldt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de externe veiligheid.

4.9 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor het opnemen van de woonbestemming op de locatie.

4.10 Water

Om te bepalen wat de gevolgen zijn van de oppervlakteverharding op de waterhuishouding zal een watertoets uitgevoerd worden. Op basis van deze watertoets worden mogelijke adviezen gegeven voor de waterhuishouding van de projectlocatie.

In deze watertoets worden mogelijke adviezen gegeven voor toekomstige waterhuishouding van het plangebied. Deze adviezen zijn daarbij gebaseerd op:

1. Het huidige beleid van het voerende Waterschap Aa en Maas
2. Gemaakte afspraken tussen gemeente en waterschap
3. Geohydrologisch bureauonderzoek

Oplossingsrichting
Hergebruik va hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling (matig fijn zand) zoals blijkt uit de bodemkaart wordt uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde <1,0 m/d. Op basis hiervan dient een bergingsvoorziening aangelegd te worden die voldoende infiltratievermogen heeft om binnen 72 uur leeg te zijn en beschikbaar voor de volgende bui.

Voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat aan de bergingeis van een T=100+10%-situatie voldoet: in dit geval het bergen van 15m^3 water. De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 1,0 m-mv. Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Daarom wordt geadviseerd een zaksloot of zakvijver aan te leggen. De zaksloot/zakvijver dient zo gedimensioneerd te worden dat 15m^3 infiltratie c.q. berging wordt gerealiseerd.

Bij situaties extremer dan T=100+10% zal infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden richting de afwateringssloot aan de openbare weg (net als in de huidige situatie).

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- Het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;
- Vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen;
- Aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- Ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht over de infiltratie van hemelwater;
- Wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- Aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengegaan.

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

4.11 Geur

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 250 meter afstand van de projectlocatie. Deze afstand is voldoende om geen belemmering te vormen voor de veehouderij en vice versa.

4.12 Mobiliteit en parkeren

Gezien de ruimte die aanwezig is rondom het huis is parkeren op eigen terrein het uitgangspunt. Daarnaast is de woning al voorzien van een eigen oprit, waar voldoende ruimte is om te parkeren.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgestane ontwikkeling betreft de legalisatie van een bestaand gebouw. De initiatiefnemer heeft begin jaren 80 van de vorige eeuw dit pand eigenhandig gebouwd. Vanaf ongeveer 1989 is het pand in gebruik als woning.

Naast het bewoonde pand zijn op het perceel zijn nog twee kleine, houten bijgebouwen aanwezig. De bebouwing heeft voordat de kadastrale afsplitsing plaatsvond behoord bij de woning aan Maasdijk 80.

De huidige bebouwing zal volledig in tact worden gelaten, dat wil zeggen dat het initiatief verder geen veranderingen aan het huidige woning behelst.

Gelet op de kleinschalige aard van het plan wordt verwacht dat de kosten voor het laten uitvoeren van planschaderisicoberekening hoge uitvallen dan de kosten die ontstaan door planschade. Eventuele financiële gevolgen die ontstaan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiervoor te zijner tijd een planschadeovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer.

6. PROCEDURE

Omdat het project niet past in het vigerende bestemmingsplan, kan gemeente Oss alleen medewerking verlenen aan het initiatief via het volgen van een adequate planologische procedure. De gemeente laat in haar brief d.d. 2 november 2010 weten het plan mee te nemen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012', mits is aangetoond dat er geen ruimtelijk-planologische (inclusief milieukundige) bezwaren bestaan tegen uitvoering van het initiatief. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is hiervoor bedoeld.

Voor het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' dient de wettelijk voorgeschreven uniforme openbare voorbereidingsprocedure te worden gevolgd (afdeling 3.4 Awb). Dit betekent ondermeer dat het bestemmingsplan openstaat voor bezwaar en beroep.

Allereerst zal het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage worden gelegd. Op dat moment is het mogelijk voor een ieder om op het plan te reageren. Ook de provincie Noord-Brabant, de VROM-Inspectie en het Waterschap zullen nagaan of hun belangen voldoende zijn gewaarborgd in het plan. Vervolgens zal de gemeente het plan aanpassen tot een ontwerpbestemmingsplan en het wederom ter inzage leggen waarop belanghebbenden hun zienswijzen kunnen geven op het plan.

De gemeenteraad is het orgaan dat het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, zal vaststellen. Na vaststelling is het mogelijk voor belanghebbenden om beroepsprocedure te starten. Pas na vaststelling dan wel het afronden van de beroepsprocedure is het plan onherroepelijk en treden de juridische gevolgen van het plan in werking.

7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan ‘Negen Kernen – 2012’, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor inpassing van het initiatief binnen deze procedure.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een initiatief de kern Dieden, gemeente Oss, en omvat de legalisering van één woning aan de Kortestraat 5a. De op het perceel aanwezige bijgebouwen worden in het kader van de ontwikkeling behouden.

Realisatie van het initiatief is mogelijk binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant. Het initiatief past, met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan, ook binnen het beleid en visie van de gemeente Oss.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het toevoegen van een woonbestemming door middel van legalisatie van de woning een goede invulling van de locatie. De functie past binnen de kern Dieden en is sinds circa 1989 als zodanig in gebruik.

De diverse omgevingsaspecten leveren geen probleem op voor beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Door het feitelijk gebruik zullen geen van de omgevingsaspecten aangetast worden.

Gelet op het voorgaande wordt voorliggend initiatief gezien als een kans om een passende invulling te geven aan deze locatie.

Oss, mei 2011
Planomar