

Bestemmingsplan

Nieuwe Steeg - Berghem - 2014

toelichting



Bestemmingsplan

‘Nieuwe Steeg – Berghem – 2014’



bestemmingsplan
‘Nieuwe Steeg – Berghem - 2014’

TOELICHTING

oktober 2014

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	8
1.3	Geldend bestemmingsplan	9
2.	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	14
2.3	Gemeentelijk beleid	21
3.	Bestaande situatie	29
4.	Doelstellingen en programma voor het plangebied	32
4.1	Bedrijvigheid	32
4.2	Bedrijfswoningen	32
4.3	Groen	32
4.4	Verkeer en parkeren	33
4.5	Duurzaamheid	34
4.6	Ruimtelijke kwaliteit	35
5.	Waarden, randvoorwaarden en beperkingen	36
5.1	Milieuaspecten	36
5.2	Waterhuishouding	48
5.3	Natuur en landschap	51
5.4	Archeologie	55
5.5	Planschade-risico	56
6.	Plan: beschrijving en verantwoording	59
6.1	Beschrijving	59
6.2	Beeldkwaliteitsplan	61
6.3	Verantwoording	63
7.	Toelichting op de planregels	65
7.1	Algemeen	65
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	66

8. Handhaving	69
8.1 Beleidskader	69
8.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma	70
8.3 Handhaafbaarheid	70
9. Economische uitvoerbaarheid	71
9.1 Planopzet	71
9.2 Fasering	71
9.3 Kosten en opbrengsten	71
9.4 Financiële haalbaarheid	71
10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
10.1 Informeel overleg	73
10.2 Formeel vooroverleg art. 3.1.1 Bro en informeren buurt	74
11. Formele procedure	76

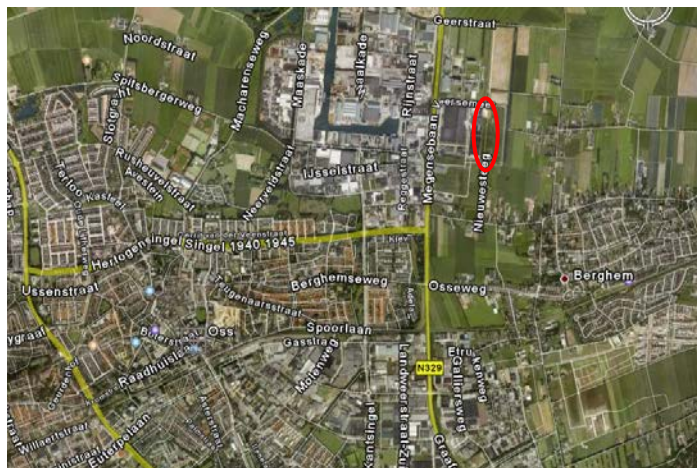
BIJLAGEN

1. moties gemeenteraad Oss
2. akoestisch rapport, Cauberg-Huygen (19/8/2008 en 27/10/2008)
3. bodemonderzoek, Milon BV d.d. 2 maart 2009
4. luchtkwaliteitsonderzoek, Schoonderbeek & Partners, 19 maart 2009
5. brandweeradvies 25 november 2010 inzake Externe veiligheid
6. geuronderzoek RMB, 6 oktober 2010
7. wateronderzoek, Milon BV, 17 januari 2012
8. ecologische quickscan, Buro Maerlant, 12 februari 2009
9. nader onderzoek vleermuizen, Buro Maerlant, 22 september 2010
10. archeologisch onderzoek, ADC ArcheoProjecten, augustus 2009
11. brief bedrijfsmakelaar Blommers & Greve (augustus 2010)
12. landschappelijke inpassing, Projectbureau Orbis BV (24 oktober 2012)
13. verslag informatieavond buurt (20 februari 2013)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer J.G.A.M. van Lent is eigenaar van de percelen kadastraal bekend Berghem, sectie D, nrs. 716, 969 en 970. Deze percelen grenzen direct aan het Osse bedrijventerrein de Geer. Ter plaatse beschikt dhr. Van Lent over een champignonkwekerij en woont hij in de bijbehorende bedrijfswoning.



Figuur 1: plangebied

Enkele jaren geleden heeft dhr. Van Lent het plan opgepakt om zijn bedrijf en bijbehorende eigendommen om te vormen tot een aantal bedrijfskavels (met onder voorwaarden de mogelijkheid tot het realiseren van een bijbehorende bedrijfswoning). De champignonkwekerij was namelijk onvoldoende rendabel en gelet op de ligging van het bedrijf zijn grootschalige agrarische ontwikkelingen op de huidige locatie niet mogelijk en/of economisch interessant. De beoogde ontwikkeling van bedrijfskavels (met onder voorwaarden de mogelijkheid tot het realiseren van een bijbehorende bedrijfswoning) sluit aan op zowel de bestaande situatie aan de zuidelijk gelegen Spaanderstraat alsmede aan bedrijventerrein de Geer aan de noord- en westkant. Afhankelijk van de inrichting en invulling van het gebied kan een dergelijke ontwikkeling bovendien fungeren als (sterk verbeterde) overgang van het bedrijventerrein richting het (open) buitengebied, de Spaanderstraat en de kern Berghem. Een invulling van het plangebied met relatief kleinschalige bedrijfskavels voor maximaal categorie 2 bedrijven, inclusief bedrijfswoningen, is daarbij uitgangspunt.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss 2010' laat de beoogde ontwikkeling niet toe, aangezien het plangebied in dit plan een agrarische bestemming heeft'. Derhalve wordt dat bestemmingsplan gedeeltelijk herzien en is voorliggend bestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem - 2014' opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende locatie dient te passen binnen het ruimtelijke beleidskader van de provincie Noord-Brabant, zoals deze is geformuleerd in de Verordening ruimte. In de Verordening is het gebied wat is gelegen tussen bedrijventerrein De Geer, de Spaanderstraat en de kern Berghem, aangeduid als 'integratie stad-land'. Daarmee is in de Verordening ruimte geboden om voor het gebied een verstedelijking af te wegen mits dit gepaard gaat met gepaste aandacht voor de aanwezige landschapswaarden.

Geschiedenis

Tot tweemaal toe heeft de gemeenteraad van Oss een motie aangenomen op basis waarvan het college van B&W de opdracht heeft gekregen een project 'herontwikkeling Nieuwe Steeg' op te starten. In de tweede motie (4 oktober 2007, zie bijlage 1) is tevens aangegeven dat de op te stellen ruimtelijke visie ruimte moet bieden aan bedrijfskavels mét bedrijfswoningen. Voorliggend bestemmingsplan biedt de nadere uitwerking van hetgeen in voornoemde moties is geformuleerd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend Berghem, sectie D, nrs. 716, 969 en 970.





Figuur 2: luchtfoto plangebied



Figuur 3a: bebouwde omgeving plangebied

Het plangebied wordt aan 3 zijden omsloten door bedrijventerrein en bedrijvigheid. Ten westen van het plangebied betreft dit het bedrijventerrein De Geer.

Ten noorden van het plangebied vindt momenteel een verdere uitbreiding van De Geer (De Geer-oost) plaats. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven die zich oriënteren op de Spaanderstraat. Dit zijn bedrijven die hoofdzakelijk via hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen zijn ontstaan.



Figuur 3b: bebouwde omgeving plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010', door de gemeenteraad vastgesteld op 1 juli 2010.



Figuur 4: kaartfragment bestemmingsplan buitengebied Oss 2010

Op basis van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied de volgende bestemmingen aan de orde (zie figuur 4 voor fragment van de verbeelding):

- **A:** Agrarisch
- **WR-A2:** Waarde – archeologie 2
- **sa-onga:** specifieke vorm van agrarisch, overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Op de verbeelding is voor de champignonkwekerij een bestemmings-/bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bebouwing ten behoeve van het ter plekke aanwezige bedrijf, gesitueerd en gerealiseerd moet/mag worden. De omvang van dit bestemmingsvlak is circa 1 hectare en kan in beginsel in haar geheel worden bebouwd.

De beoogde ontwikkeling om ter plaatse een aantal bedrijfskavels met onder voorwaarden de mogelijkheid tot een bijbehorende bedrijfswoning te realiseren, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 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.

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 is de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is 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.

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.

2.1.2 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. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

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

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

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

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

De projectlocatie ligt niet in de invloedssfeer titel 2.4 Grote rivieren. Bovendien blijft de hoogte van bebouwing ver onder + 65 m NAP waardoor de ontwikkeling geen invloed heeft op het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Met ingang van 7 februari 2014 is de partiële herziening van de Structuurvisie 2010 Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Verordening Ruimte.

In haar beleid streeft de provincie er naar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Het hoofddoel van het beleid is daarom om zorgvuldiger om te gaan met de Brabantse ruimte. Om dit te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 geformuleerd:

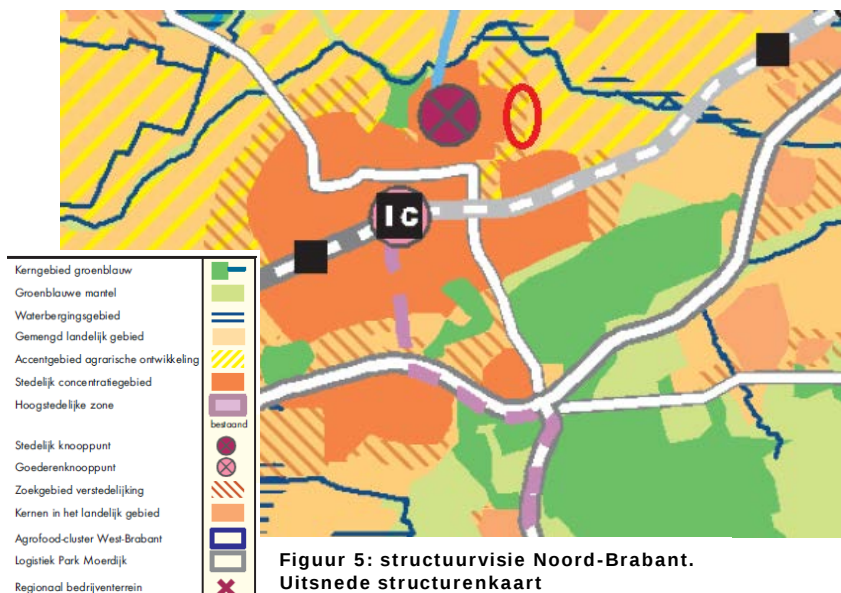
1. meer aandacht voor de onderste lagen: kernwoorden zijn gebiedsspecifieke kwaliteiten en karakteristieken. De onderste twee lagen (bodem- en watersysteem en de infrastructuur) dienen meer sturend te zijn voor de ruimtelijke ordening van de derde laag (occupatielaag);
2. zuinig ruimtegebruik: optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van de bestaande bebouwde ruimte;
3. concentratie van verstedelijking: het leeuwendeel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden in

vijf stedelijke regio's. Eén van deze stedelijke regio's is de regio Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss ("Waalboss"). Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, wanneer is gebleken dat de bouwopgave niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Onderhavig plangebied is gelegen in de stedelijke regio Waalboss;

4. zonering van het buitengebied: belangrijkste functies zijn landbouw, natuur en recreatie;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van een (agrarische) bedrijfslocatie aan de rand van het bestaande stedelijk gebied van Oss, ten behoeve van enkele bedrijfskavels (milieucategorie 2) met onder voorwaarden mogelijkheden tot bedrijfswoningen. In feite is hierbij sprake van het intensiveren van een bestaande bedrijfslocatie. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de provinciale basisprincipes zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

Op de structurenkaart, behorende bij de structuurvisie, ligt het plangebied in gemengd landelijk gebied met de aanduidingen accentgebied agrarische ontwikkeling en zoekgebied verstedelijking.



Dit plan richt zich op een ontwikkeling binnen de aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking'. Deze gebieden zijn bedoeld voor de opvang van lokale behoefte. De provincie ondersteunt vestiging van bedrijven op locaties binnen het zoekgebied verstedelijking, mits de gemeenten op regionaal niveau afspraken maken over de verdeling van het programma. Dit om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen.

Hiervoor is per 1 oktober 2012 de 'ladder voor duurzame ontwikkeling' een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro, artikel 3.1.d). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij is vereist dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. Deze regionale behoefte wordt afgestemd binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Vervolgens moet gekeken worden naar mogelijkheden om te voorzien in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied plaats kan vinden, dient te worden aangegeven dat de planlocatie gebruik maakt van verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden in regionaal verband (provincie Noord-Brabant, 20 gemeenten in NO-Brabant, 2 waterschappen) de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven op het gebied van 'het werken' in beeld gebracht. Binnen het overleg wordt de behoefte in de regio besproken en vastgesteld. Ook worden regionale afspraken over de planning en programmering van werklocaties voorbereid.

In het RRO is aangegeven dat in dit specifiek geval gekeken wordt naar de lokale behoefte. Deze lokale behoefte bevat het stedelijk gebied Oss – Berghem. In het RRO is verder aangegeven dat akkoord wordt gegaan met de ontwikkeling en dat het passend is in de lokale en regionale behoefte. De provincie heeft zowel in het vooroverleg als over het ontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen gemaakt met betrekking tot de regionale behoefte.

Binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente Oss is op locatie Piekenhoef nog 3 hectare woon-werkkavels beschikbaar. Sinds 2008 is, ondanks de recessie, jaarlijks 0,5 ha. per jaar uitgegeven. Hierdoor is de overige capaciteit (3 ha.) reeds in gebruik. Gekeken naar de jaarlijkse uitgifte van 0,5 ha. aan woon-werkkavels, is de komende 10 jaar behoefte aan 5 ha. woon-werkkavels. Naast de nog uit te geven 3 ha. in de Piekenhoef, zijn de kavels aan de Nieuwe Steeg nodig om aan de behoefte te voldoen.

De ontwikkeling aan de Nieuwe Steeg moet formeel beschouwd worden als uitbreiding. Feitelijk is het echter hergebruik van een reeds bestaande

bedrijfslocatie. De locatie is bovendien al aan drie zijden omsloten door bebouwing. Het plangebied wordt voor het autoverkeer ontsloten via bedrijventerrein De Geer. Dit sluit aan bij het gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Bovendien is de locatie ook goed bereikbaar per fiets en te voet. De dichtstbijzijnde bushalte is op ongeveer 650 m gelegen. Binnen de gemeente Oss is verder geen leegstand van woon-werkkavels aanwezig. De verwachting is dat er ook geen kavels vrij komen door herstructurering. Het is eerder de verwachting dat op een aantal locaties bedrijvigheid wordt geherstructureerd naar woongebied. Dit betekent dat er op korte termijn geen mogelijkheden bestaan om woon-werkkavels te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 bevat regels op basis waarvan gemeenten nieuwe ruimtelijke plannen kunnen opstellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- a. ruimtelijke kwaliteit;
- b. stedelijke ontwikkelingen;
- c. natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- d. overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Stedelijke ontwikkeling



Figuur 6: Verordening ruimte 2014, kaartlaag 'Stedelijke ontwikkeling'

Op de kaartlaag 'Stedelijke ontwikkeling' is de projectlocatie gelegen in 'gebied integratie stad-land'. Binnen een dergelijke aanduiding kan de gemeente een verstedelijkingsontwikkeling afwegen en hiervoor een bestemmingsplan vaststellen. Het dient daarbij te gaan om:

a. een verantwoorde stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving.

Om aan deze voorwaarde te voldoen is voor het gehele 'integratie stad-land'-gebied waarin de projectlocatie is gelegen een integrale (landschaps) visie 'Overgangsgebied De Geer – Berghem' opgesteld (paragraaf 2.3.3). Daarin zijn enerzijds de bestaande landschappelijke kwaliteiten in het gebied geïnventariseerd. Anderzijds is in de visie gemotiveerd waar in het gebied op een verantwoorde wijze stedelijke ontwikkelingsruimte geboden kan worden. Stedelijke ontwikkelingen zullen dusdanig worden geprojecteerd dat ze zich op een verantwoorde wijze verhouden met het omliggende landschap. Derhalve is onder andere uitgegaan van een robuuste groenzone als scheiding tussen de stedelijke en de landschappelijke zones in het integratie stad-land gebied. Op deze wijze is er sprake van een duurzame verbetering van zowel de economische als de landschappelijke waarde van het gebied.

b. een ontwikkeling die geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein

De Verordening ruimte 2014 laat ontwikkeling en/of uitbreiding van bedrijventerreinen toe. De beperkingen hebben alleen betrekking op middelzware- en zware bedrijvigheid. Dit plan aan de Nieuwe Steeg heeft betrekking op de ontwikkeling van een milieucategorie-2 bedrijventerrein (met onder voorwaarden de mogelijkheid tot bijbehorende bedrijfswoningen). Het gaat derhalve om lichte bedrijvigheid. Hiermee voldoet onderhavig plan aan de regels van de Verordening ruimte.

De toelichting bij een bestemmingsplan zoals hier bedoeld, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren,

intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Onderhavig plan richt zich op herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie.

b. de stedelijke ontwikkeling een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied integratie stad-land alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voor het gehele 'integratie stad-land'-gebied, waarin de projectlocatie is gelegen, is een visie opgesteld. Uit deze visie blijkt dat de beoogde verstedelijking aan de Nieuwe Steeg een stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoorde ontwikkeling betreft. De beoogde invulling van het projectgebied zorgt voor een visueel-kwalitatieve verbetering van het aanzicht van bedrijventerrein De Geer vanuit de kern Berghem en de Spaanderstraat in het bijzonder. De kenmerkende slagenverkaveling als onderdeel van de open zone tussen De Geer, de Spaanderstraat en de kern Berghem blijft ook na realisatie van het beoogde plan in stand.

Een bestemmingsplan strekt ertoe dat:

a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
onderhavig projectgebied wordt aan 3 zijden omsloten door bestaand stedelijk gebied. Daarnaast kent het projectgebied zelf ook aanzienlijke bebouwingsmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Zoals aangegeven is voor het gehele 'integratie stad-land'-gebied de visie 'Overgangsgebied De Geer – Berghem' opgesteld, waarin de reeds aanwezige ruimtelijke kwaliteiten de basis vormen om te komen tot ontwikkelingskeuzes.

c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.

In het plan is rekening gehouden met een stevige groenontwikkeling die in verhouding staat met de beoogde stedelijke ontwikkeling. Het groenprogramma voor onderhavig plan is geconcretiseerd in een apart landschappelijk inpassingsplan. In hoofdstuk van 6 van de plantoelichting wordt dit landschappelijk inpassingsplan nader uitgelicht.

Cultuurhistorie



Figuur 7: Verordening Ruimte, kaartlaag 'Cultuurhistorie'.

De projectlocatie is gelegen in een 'cultuurhistorisch vlak'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast stelt een bestemmingsplan regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Overige agrarische ontwikkeling en windturbines



Figuur 8: Verordening ruimte, kaartlaag 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'.

In de Verordening ruimte 2014 is op de kaartlaag '*Overige agrarische ontwikkeling en windturbines*' de projectlocatie gelegen in 'beperkingen veehouderij'. Locaties die gelegen zijn in een gebied met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' bepalen dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan. Onderhavig plan voorziet niet in de ontwikkeling van veehouderijen, waardoor bijbehorende regels niet van toepassing zijn.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

De Verordening ruimte 2014 stelt dat als een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, deze bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering kan bestaan uit landschappelijke inpassing van bebouwing. Ook het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land. Indien een kwaliteitsverbetering niet mogelijk is, kan gekozen worden voor een financiële bijdrage in een landschapsfonds, welke is vastgesteld in een regionaal ruimtelijk overleg.

In onderhavig plan is landschapsversterking één van de belangrijke ontwerp-uitgangspunten. Het plan voorziet in een substantiële groen- en landschapsontwikkeling. Via de gemeentelijke visie 'overgangsgebied De Geer – Berghem', het gemeentelijke inrichtingsvoorstel d.d. 21-08-2008 en het landschappelijke inpassingsplan van Orbis is onderbouwd hoe de ontwikkeling aan Nieuwe Steeg zowel landschappelijk als stedenbouwkundig aansluit op haar omgeving. Zie daarvoor onder paragraaf 2.3 'gemeentelijk beleid'. Voorts wordt ook het verdwijnen van de champignonkwekerij, met de daarbij behorende verouderde bebouwing, als een kwaliteitsverbetering beschouwd.

2.3 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 een structuurvisie vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 zijn geformuleerd.

De volgende gemeentelijke beleidsnota's zijn relevant voor de invulling van onderhavig plangebied:

- bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010;
- Structuurvisie Oss 2020;
- Visie 'overgangsgebied De Geer – Berghem';
- Waterplan;
- Convenant duurzaam bouwen;
- Prostitutiebeleid.



Figuur 9: bestemmingsplan Buitengebied 2010

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010

De projectlocatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010. Dit plan is op 1 juli 2010 vastgesteld. In dit plan is de projectlocatie aangeduid als:

- agrarisch: de gronden kunnen en mogen worden gebruikt t.b.v. agrarische doeleinden;
- waarde archeologie 2: de gronden zijn gewaardeerd m.b.t. archeologische waarden
- specifieke vorm van agrarisch - overig niet grondgebonden agrarisch

bedrijf: deze regeling heeft betrekking op de ter plaatse aanwezige champignonkwekerij. Op onderstaande plankaart is een bouwblok opgenomen waarbinnen bebouwing t.b.v. de genoemde functie mag/moet worden opgericht;

- overig – schuilgelegenheden: binnen het plangebied kunnen schuilgelegenheden worden opgericht.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels zoals die gelden voor deze projectlocatie op basis van het geldende bestemmingsplan.

2.3.2 Structuurvisie Oss 2020

In de structuurvisie 'Oss 2020' is beschreven welke koers de gemeente wil inzetten met het oog op het ruimtelijk wensbeeld voor de langere termijn (2020). De visie geeft de gemeentelijke ambitie weer en welke keuzes daarbij gemaakt zijn.

Eén van de kerndoelen, zoals geformuleerd in de structuurvisie, betreft het voorzien in ruimte voor ontwikkeling van bedrijvigheid en het verder benutten van de omgeving van de N329 als bedrijvenas voor het regionale bedrijfsleven in de vorm van uitbreidingen aan deze as.



Figuur 10: structuurvisie Oss 2020

Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid wordt geboden door (beperkte) uitbreiding aan de noordzijde van de Geer (De Geer-Noord). Bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen, zal aandacht zijn voor ruimtelijke inpassing, duurzaamheid, beeldkwaliteit en intensivering.

In de opbouw van het gebied zal rekening worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke (groene) verbindingen, zoals de groene geleding tussen Berghem en Oss. Verder wordt ingezet op een afronding van het bedrijventerrein met een scherpe en goed vormgegeven begrenzing. Van belang is dat het bedrijventerrein aan deze open ruimte een aantrekkelijk gezicht krijgt met een heldere grens. Onderhavig plan draagt nadrukkelijk bij aan een dergelijke aantrekkelijke afronding.

Een zuidwaartse uitbreiding van De Geer is op basis van de structuurvisie mogelijk tot op een afstand van het lint van de Spaanderstraat, vergelijkbaar met de begrenzing van het terrein rond de Lauwersmeer. Dit houdt in dat

onderhavig bestemmingsplan past binnen de voorgestelde mogelijke ontwikkeling van De Geer.

2.3.3 Visie 'overgangsgedied De Geer – Berghem'

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.2 'vraagt' de Verordening ruimte om een integrale (landschappelijke) visie op het (totale) gebied wat als 'integratie stad-land' is aangeduid. Figuur 6 laat zien welk gebied dit exact betreft.



Figuur 11: visie overgangsgedied de Geer - Berghem

Voor het integratie stad-land gebied tussen De Geer en Berghem is door de gemeente een dergelijke visie opgesteld. In de visie (zie ook figuur 11) is het volgende geformuleerd:

‘Ten oosten van industrieterrein De Geer en ten noorden van Berghem ligt rondom de bebouwingsconcentratie Duurenseind een landschappelijk opvallend gebied. Dit gebied maakt onderdeel uit van de zogenoemde- dekzandrand (zie Nota Landschapsbeleid, gemeente Oss juli 2008). Dit landschapstype heeft de naam te danken aan de ligging op de overgang tussen de zandgronden van de dekzandrug ten zuiden, en het open komkleigebied ten noorden van deze zone.

Het gebied kenmerkt zich door een regelmatige slagenverkaveling, met zeer lange en smalle noordzuid gerichte kavels. Oorspronkelijk was op vrijwel elke kavelrand beplanting aanwezig, meestal in de vorm van elzensingels.

In de Nota Landschapsbeleid is reeds aangegeven dat het wenselijk is deze kavelrandbeplanting terug te brengen. Dit is dan ook op de visiekaart (figuur 11) aangegeven.

Wellicht is het mogelijk dat binnen een enkele ‘kamer’ zich een nieuwe rode functie ontwikkeld, in combinatie met een flinke investering in het landschap in de directe omgeving. Verder is het een vrij nat gebied en worden het aantal sloten en greppels vergroot.

Het pad, dat nu ten westen van de nieuwe woonwijk ‘t Reut loopt, wordt in noordelijke richting doorgetrokken tot Duurenseind. Hierdoor ontstaat een recreatief aantrekkelijke route door het boerenland.

De bebouwing aan de Spaanderstraat mag niet verder uitbreiden in noordelijke richting; een dicht bosplantsoen achter elk perceel geeft dit aan.

Het is van belang dat de bebouwing van de Geer niet aan de bebouwing van Berghem ‘vastgroeit’, maar dat er een open zone tussen deze gebieden blijft bestaan. Deze open zone wordt verbonden met het tussengebied tussen Berghem en Oss.

Rondom de Geer is een robuuste beplantingsstrook aanwezig. Deze blijft gehandhaafd en vormt zo een duidelijke grens van het industriegebied.’

Dit plan houdt rekening met de uitgangspunten uit de hiervoor beschreven visie. De bedrijfskavels zijn direct tegen de Nieuwe Steeg geprojecteerd en de diepte van de kavels (gezien vanaf de Nieuwe Steeg) is beperkt gehouden. In feite wordt via onderhavig plan één van de onderscheiden 'kamers', als onderdeel van het slagenlandschap, ingevuld met een rode functie (voorzien van een 'groene' inpassing). De inpassingsfilosofie voor de Geer blijft zo overeind doordat de beoogde bedrijfskavels dus worden voorzien van een stevige groene inpassing aan de kant van het open gebied.

2.3.4 Waterplan

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 de 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 milieukwaliteitmaatstaven 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 (ook in het buitengebied) moet worden gezuiverd.

In het kader van onderhavige planontwikkeling is expliciet aandacht besteed aan bovenaangehaalde wateraspecten. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (waarden, randvoorwaarden en beperkingen).

2.3.5 Convenant duurzaam bouwen

De gemeente streeft in dit plan naar een duurzaam gebouwde werk- en woonomgeving. Onder duurzaam bouwen wordt het zodanig vormgeven van de leefomgeving verstaan, dat huidige en volgende generaties zo min mogelijk met onaanvaardbare milieu- en energiedruk worden belast.

Hiermee wordt bedoeld dat gebruik, ingrepen en toevoegingen in de gebouwde omgeving geschieden met een efficiënte en effectieve benutting van grondstoffen, hulpmiddelen en energie. Daarnaast wordt bedoeld dat er een duurzame ontwikkeling van de woonomgeving plaatsvindt, waarbij gebouwen kunnen worden gerealiseerd of verbeterd, die zich in kwalitatief opzicht onderscheiden door toepassing van innovatieve voorzieningen en maatregelen en flexibele ontwerpen.

Begin 2006 is een nieuw regionaal convenant duurzaam bouwen opgesteld ter actualisatie van het convenant duurzaam bouwen uit 1998. In dit nieuwe convenant zijn de uitgangspunten en het ambitieniveau vastgelegd voor de samenwerking tussen 13 gemeenten in de regio en private partijen in de bouwsector. Dit ambitieniveau ligt hoger dan het niveau uit 1998 en heeft een bredere strekking. Niet alleen woningbouw (oud en nieuw) maakt deel uit van het nieuwe convenant, maar het regionale convenant heeft ook betrekking op utiliteitsbouw (nieuw en bestaand), op grond-, weg- en waterbouw (GWW) en op stedenbouw.

De gemeente Oss heeft op 9 maart 2006 besloten aan het regionale convenant deel te nemen. Voor de realisatie van de verschillende bestemmingen in voorliggend bestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem - 2014' is het ambitieniveau uit het vigerende convenant duurzaam bouwen uitgangspunt.

Om de twee jaar wordt de inhoud van het regionale convenant geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De doelstellingen uit het regionale dubo-convenant kunnen beschouwd worden als ondergrens.

Het is de gemeentelijke ambitie om per project op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

2.3.6 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 uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te 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 onderhavig plangebied zijn geen prostitutiebedrijven toegestaan.

3. BESTAANDE SITUATIE

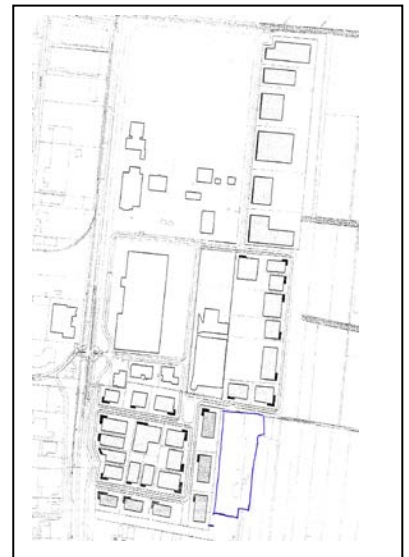
Het plangebied wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend Berghem, sectie D, nrs. 716, 969 en 970. Dit gebied is gelegen ten oosten van bedrijventerrein De Geer te Oss en sluit direct aan op de Nieuwe Steeg. Ten oosten van het plangebied ligt het (relatief) open agrarisch gebied tussen Oss en Berghem.



Figuur 12: foto's huidige situatie

Het plangebied wordt ontsloten via de Nieuwe Steeg. De Nieuwe Steeg was voorheen direct verbonden met de Spaanderstraat, inmiddels bestaat deze ontsluitingsmogelijkheid niet meer voor gemotoriseerd verkeer. De Nieuwe Steeg (dus ook het plangebied) is voor gemotoriseerd verkeer alleen nog bereikbaar via bedrijventerrein de Geer.

Aan Nieuwe Steeg 8 is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd, dat formeel gelegen is in het buitengebied tussen de kernen Oss en Berghem. Het terrein maakt functioneel géén deel uit van bedrijventerrein De Geer, maar sluit vanuit het verleden aan op hetgeen zich manifesteert aan de Spaanderstraat. Daar hebben zich vanuit het verleden diverse agrarische activiteiten ontplooid, die de afgelopen jaren langzaam maar zeker weer zijn verdwenen. Inmiddels kenmerkt de Spaanderstraat zich door



de aanwezigheid van een relatief grote variëteit aan functies. Veel voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn nu in gebruik als burgerwoning. Daarnaast bevinden zich aan de Spaanderstraat diverse niet-agrarische en nog enkele agrarische bedrijven.

Nieuwe Steeg 8 is ten tijde van de ontwikkeling van bedrijventerrein De Geer buiten beschouwing gelaten. De grens van bedrijventerrein De Geer is daarbij geprojecteerd ter hoogte van de Nieuwe Steeg. Hierdoor is een onderscheid ontstaan tussen het bedrijventerrein enerzijds en het rommelige gevarieerde karakter aan de Spaanderstraat anderzijds.



Figuur 13: foto's huidige situatie

Bedrijventerrein de Geer biedt over het algemeen ruimte aan categorie 3 en 4 – bedrijven. Daar waar bedrijventerrein De Geer grenst aan de Nieuwe Steeg (aan de westzijde ervan) zijn categorie 2 en 3-bedrijven toegestaan in verband met de aanwezigheid van de functies aan de oostzijde van de Nieuwe Steeg en die aan de Spaanderstraat.

De grootschaligheid van bedrijventerrein De Geer biedt geen fraai beeld vanuit het dorp Berghem en sluit niet aan bij het dorpse – en landelijke karakter van de omgeving (zoals de Spaanderstraat). Door de rand van de Geer een wat landelijker karakter mee te geven, kan dat beeld aanzienlijk worden verbeterd. Door dit plan te ontwikkelen zal de overgang van stedelijk – naar landelijk gebied geleidelijker verlopen.

Het plangebied kent een omvang van 20.600 m². Binnen het plangebied is momenteel een champignonkwekerij met bedrijfswoning aanwezig. Het

bedrijfsgebouw van de kwekerij kent een oppervlakte van circa 800 m². De bedrijfswoning is circa 800 m³. Daarnaast bevindt zich ter plaatse een vrijstaand bijgebouw bij de woning met een omvang van circa 100 m².

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss 2010' is voor Nieuwe Steeg 8 een bouwblok opgenomen dat ten behoeve van agrarische bedrijfsbebouwing en één agrarische bedrijfswoning kan worden benut. Daarmee is het mogelijk om ter plaatse circa 1 hectare aan bebouwing op te richten.

Gelet op de huidige functie van het plangebied, is deze op basis van het geldende bestemmingsplan onderdeel van het buitengebied van Berghem. Echter, gelet op de ontwikkeling van De Geer, is het plangebied grotendeels omsloten door bedrijventerrein en bedrijvigheid. Dit zal in de toekomst nog verder worden versterkt vanwege de (waarschijnlijke) uitbreiding van de Geer in oostelijke richting. Hierdoor is het plangebied niet meer als puur agrarisch aan te merken en ook niet als zodanig te gebruiken en/of te vermarkten.

4. DOELSTELLINGEN EN PROGRAMMA VOOR HET PLANGEBIED

4.1 Bedrijvigheid

Het plan richt zich primair op de ontwikkeling van bedrijfskavels met bedrijfswoningen. Op dit moment is er één bedrijfslocatie binnen het plangebied aanwezig, te weten een agrarische bedrijfslocatie, welke wordt benut ten behoeve van een champignonkwekerij. Bij dit bedrijf is één bedrijfswoning aanwezig.

Het doel is om de agrarische bedrijfslocatie te laten vervallen, maar de bedrijfswoning te handhaven. Binnen het plangebied (circa 20.600 m²) zijn 7 bedrijfskavels geprojecteerd. Zes van deze kavels zullen een omvang krijgen van circa 2.500m². 1 kavel zal ongeveer 5.000m² worden. De kavels zijn bedoeld voor categorie-2 bedrijven. Alle bedrijfskavels kunnen onder voorwaarden worden voorzien van bedrijfswoningen, waarbij de huidige agrarische bedrijfswoning aan Nieuwe Steeg 8 als één van de toekomstige bedrijfswoningen wordt benut.

4.2 Bedrijfswoningen

Momenteel is er één bedrijfswoning binnen het plangebied aanwezig, behorende bij de champignonkwekerij. Doel is om deze woning als bedrijfswoning te handhaven en toe te schrijven aan één van de te ontwikkelen bedrijfskavels. Naast de reeds aanwezige woning kunnen onder voorwaarden nog 6 nieuwe bedrijfswoningen worden toegevoegd. Hiermee kunnen de 7 bedrijfskavels allemaal voorzien worden van een bedrijfswoning.

4.3 Groen

Binnen het plangebied is geen of nauwelijks landschappelijk (opgaand) groen aanwezig. Het grootste deel van het plangebied betreft momenteel grasland (weiland). Er is nauwelijks opgaand groen, behoudens de bomen die de Nieuwe Steeg begeleiden.

Doel is om binnen het plangebied een stevig groenprogramma te realiseren. Met name de landschappelijke inpassing aan de noord- en oostkant van het plangebied zal in een robuuste vorm plaatsvinden. Ook aan de Nieuwe Steeg gaat veel aandacht uit naar groene ontwikkelingen in de vorm van bomen en een brede straatberm.

Met het oog op het creëren van een landschappelijk vriendelijk plan, zullen de te hanteren bouwhoogten binnen het plan beperkt blijven. Daarnaast zullen de doorzichten op de te realiseren bebouwing minimaal zijn. Hierdoor blijft het karakteristieke slagenlandschap gehandhaafd en krijgt de huidige robuuste groenzone rondom bedrijventerrein de Geer een nog steviger landschappelijke inpassing.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan wordt in hoofdstuk 6 nader uitgelicht.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt via de Nieuwe Steeg ontsloten. Aan de zuidkant is de Nieuwe Steeg afgesloten via een slagboom zodat alleen langzaam- en bestemmingsverkeer deze route kan gebruiken. Voor overige vervoersbewegingen vindt de ontsluiting plaats via de noordzijde van de Nieuwe Steeg, feitelijk via bedrijventerrein de Geer.

Doel is om de ontsluiting van de nieuwe kavels via de Nieuwe Steeg te laten plaatsen, één en ander zoals momenteel ook aan de orde is. Omdat de bedrijfswoningen achter de bedrijfsgebouwen zijn geprojecteerd, zal er ook een ontsluiting moeten zijn binnen de kavels van de diverse woningen.

Parkeren

Overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente Oss, vastgesteld op 22 augustus 2006, zal voor het beoogde plan rekening worden gehouden met de aangegeven parkeernormen. Gelet op de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van de categorie 'bedrijven, arbeidsextensief/bezoekersextensief'. De gehanteerde norm is dan 0,8 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsploeroppervlak (bvo). Daarnaast dient voor elke bedrijfswoning

uitgegaan te worden van 2,0 parkeerplaatsen. Dit levert het volgende overzicht op:

Categorie	Aantal	Norm	P-Plaatsen
Bedrijfswoning	7	2,0	14
Bedrijven (arbeids- en bezoekers extensief)	4.000m ²	0,8/100m ² bvo	32
Totaal			46

Uit bovenstaand schema blijkt dat er in totaal 46 parkeerplaatsen in het plan moeten worden gerealiseerd.

4.5 Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid moet integraal deel uitmaken van het totale planvormingsproces. Op stedenbouwkundig niveau spelen daarbij de thema's water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid en energie een rol. Per thema zijn maatregelen mogelijk. De hierna genoemde maatregelen per thema zijn zeker niet uitputtend en, voorzover mogelijk, afgestemd op omvang en type plangebied.

Water:

- duurzame waterhuishouding door infiltratie van hemelwater van zowel particulier terrein als openbaar verhard terrein;
- geen verstoring van de waterhuishouding (hydrologisch neutraal bouwen);
- vasthouden van hemelwater voorkomt verdroging;
- beperken verharding.

Natuur en ecologie:

- verbindingzones maken tussen groengebieden;
- inrichting en beheer per plek/gebied afstemmen op intensief of extensief gebruik;
- vermijden van chemische bestrijdingsmiddelen.

Verkeer:

- duurzaam veilig;
- aantrekkelijke veilige verblijfsgebieden;
- flexibiliteit in relatie tot parkeren.

Leefbaarheid:

- aandacht voor gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte;
- flexibiliteit in woning en inrichting woonomgeving;
- sociale veiligheid.

Energie:

- verminderen energiegebruik door zo laag mogelijke energieprestatiecoëfficiënt;
- gebruik duurzame energiebronnen.

Het duurzame karakter van onderhavig plan wordt verder bepaald door ondermeer de bouwtypologie in de vorm van differentiatie en levensloopbestendigheid, behoud van bestaande waarden zoals bodem, water, natuur, ecologie en cultuurhistorie.

4.6 Ruimtelijke kwaliteit

Gelet op de ligging van het plangebied verdient de ruimtelijke kwaliteit van het plan extra aandacht. Vanuit de dorpskern Berghem zal de beoogde ontwikkeling het aanblik van bedrijventerrein de Geer vormen. Doel is om dit aanblik minder hard te laten zijn dan nu het geval is (platte dozen). Gelet op de situering ten opzichte van de Spaanderstraat en de kenmerkende agrarische bebouwing binnen en in de nabijheid van het plangebied, is de doelstelling om de nieuwe bebouwing een landelijke (dorps) uitstraling te geven. Deze doelstelling is via een beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt

De bebouwing zal landschappelijk en ingetogen zijn. De gebouwen zullen qua vorm, materiaalgebruik en kleur onderling op elkaar afgestemd zijn. Karakter van de gebouwen is kleinschalig van opzet, vriendelijk en eenvoudig. Grootschalige uitstraling is uitgesloten.

5. WAARDEN, RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de geluidsbelasting van de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen door onder andere wegverkeerslawai. In het kader van bestemmingsplannen en bouwplannen moet worden getoetst of aan deze normen kan worden voldaan. Daarnaast moet de geluidsbelasting worden bepaald in verband met de toetsing van het bouwplan aan het Bouwbesluit. De benodigde geluidswering van de gevels van het bouwplan is afhankelijk van de aanwezige geluidsbelasting.

Cauberg-Huygen BV heeft diverse akoestische berekeningen gedaan met betrekking tot het beoogde plan aan de Nieuwe Steeg (zie bijlage 2). In 2005 werd een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van een ontwikkeling voor categorie 1-2 bedrijven binnen het plangebied. Het inrichtingsplan van destijds was intensiever dan wat in voorliggend bestemmingsplan wordt voorgesteld.

Het doel van het akoestisch onderzoek in 2005 was inzicht te geven in de geluidsemissie ten gevolge van de beoogde bestemmingsplanherziening naar haar directe omgeving. Uit de berekeningen bleek dat de normstelling voor de bestemmingsplanherziening niet wordt overschreden, dan wel geen verslechtering van het akoestisch klimaat oplevert. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zorgt de beoogde bestemmingsherziening met maximaal categorie 2 bedrijven voor een overgang tussen het huidige bedrijventerrein met categorie 3 en 4 bedrijven en de woonbebouwing in de directe omgeving. De vestiging van bedrijven op de bestaande industrieterreinen wordt niet gefrustreerd door de beoogde bestemmingsplanherziening.

Indien wordt geopteerd voor een mix van bedrijfswoningen en bedrijven binnen de planontwikkeling kan hieraan invulling gegeven worden door de bedrijfswoningen aan de oostzijde van de beschouwde bouwblokken, dan wel binnen de beschouwde bouwblokken te realiseren. Vanwege afscherming door de 'eigen' bedrijfsgebouwen kan ook dan aan de gehanteerde normstelling worden voldaan.

Aangezien het inrichtingsplan voor onderhavig plangebied sinds 2005 is aangepast, heeft Cauberg-Huygen BV op 19 augustus 2008 een nieuw akoestisch onderzoek verricht en nader aangevuld op 27 oktober 2008¹. In het onderzoek is inzichtelijk gemaakt welke geluidsemissie wordt veroorzaakt uit een aantal bedrijfskavels met bedrijfswoningen. De geluidsemissie veroorzaakt door industrieterrein Elzenburg/De Geer en de overige in de omgeving gelegen bedrijventerreinen is inzichtelijk gemaakt ter plaatse van de geplande (bedrijfs)woningen.

Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van het modelprogramma "Geoniose". De geplande bedrijven en woningen zijn gemodelleerd en de geluidsemissie is bepaald ter plaatse van de beoogde woningen op de dag, avond, nacht en etmaal (zie figuur 14 en bijlage 2 Akoestisch rapport, Cauberg-Huygen, d.d. 27-10-2008).

Rekenpunt	Dag	Av	Na	Etm
NS-03 Noordgevel	47	45	40	50
NS-05 Bestaand	48	47	42	52
NS-09 Noordgevel	46	45	35	50
NS-10 Zuidgevel	45	42	36	47
NS-15 Noordgevel	46	45	40	50
NS-18 Noordgevel	46	44	38	49

Figuur 14: meetpunten geluidsemissie



Uit de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus blijkt dat op de beschouwde locatie van de nieuwe bedrijfswoningen de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt gerespecteerd. Dit houdt in dat woningbouw kan plaatsvinden, mits de bedrijfswoningen in de akoestische schaduw van de eigen bedrijfspanden worden gerealiseerd. Zonodig kunnen de woningen worden voorzien van een dove gevel.

Om helder te krijgen of dat de beoogde ontwikkeling niet tot belemmeringen leidt voor de in de omgeving aanwezige bedrijven alsmede de toekomstig

¹ Dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van vragen van de afdeling milieu, onder meer het verzoek tot vaststellen van geluidsemissie ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoningen. Beantwoording van de specifieke vragen is opgenomen in bijlage 2 Akoestisch rapport, Cauberg-Huygen, d.d. 27-10-2008.

beoogde bedrijventerreinontwikkeling, is hier aan de hand van enkele specifieke vragen, antwoord op gegeven.

Vraag 1: In hoeverre wordt de uitgifte van grond in nabijgelegen industrieterreinen belemmerd door de vestiging van de beoogde bedrijfswoningen?

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de meest recente geluidsboekhouding. Hierin zijn de momenteel vergunde rechten aan individuele bedrijven opgenomen en voor lege kavels de bedrijfscategorieën conform akoestisch invullingplan bij het bestemmingsplan. Uitgifte van grond, binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt derhalve niet belemmerd door de voorgenomen vestiging van woningen.

Vraag 2: Is in het akoestisch rapport gerekend met de geluidsbelasting van de thans bestaande bedrijven die in het zonemodel zijn opgenomen? Zijn de in het bestemmingsplan geprojecteerde geluidbronnen van nog te realiseren bedrijven eveneens meegenomen?

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de meest recente geluidsboekhouding. Hierin zijn de momenteel vergunde rechten aan individuele bedrijven opgenomen en voor lege kavels de bedrijfscategorieën conform akoestisch invullingplan bij het bestemmingsplan. Er is derhalve rekening gehouden met de bestaande bedrijven en geprojecteerde geluidbronnen voor nog te vestigen bedrijven.

Vraag 3: Levert de individuele geluidtechnische afrekening (toets op de geluidzone) van nieuwe bedrijven op de Geer-oost na realisatie van het project problemen op? Dit aangezien het bijna zeker is dat voor dit soort akoestische ontwikkelingen er uitbreiding van de geluidzone daar ter plaatse nodig zal zijn.

Binnen het huidig wettelijk kader (vigerende geluidzone en huidig bestemmingsplan) levert de planontwikkeling geen belemmering op voor nieuwe bedrijven op De Geer-Oost. Met de geluidruimte binnen de vigerende zone wordt namelijk rekening gehouden in het akoestisch onderzoek. Uitbreiding van de zone op basis van de momenteel binnen de bestemmingsplannen toelaatbare bedrijfscategorieën wordt niet belemmert door deze planontwikkeling. Van deze toegestane geluidruimte wordt in het onderzoek rekening gehouden. Uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten (met vrijstelling/wijziging bestemmingsplan) wordt zonder planontwikkeling belemmert door de bestaande woning aan Nieuwe Steeg 8. Nieuwe woningen binnen de planontwikkeling worden vanuit het industrieterrein/bedrijventerrein

afgeschermd door de eigen bedrijfsgebouwen en vormen minder belemmering voor uitbreiding van de zone dan de bestaande woning. Aandachtspunt hierbij is de meest noordelijke woning binnen het plan die aan de westzijde wordt afgeschermd maar aan de noordzijde niet. Binnen het huidig wettelijk kader is deze woning geen belemmering.

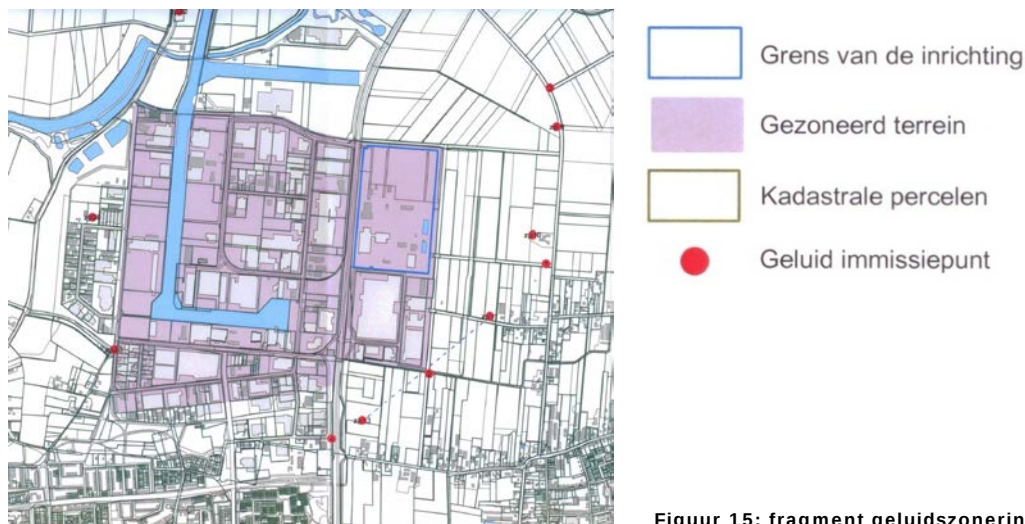
Vraag 4: Zal ter plaatse van deze planvorming op termijn voor deze woningen Maximaal Toelaatbare Geluidgrenswaarden in het kader van de geluidzonering moeten worden vastgesteld?

Antwoord is idem als onder vraag 3: uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten (met vrijstelling/wijziging bestemmingsplan) wordt zonder planontwikkeling belemmert door de bestaande woning Nieuwe Steeg 8. Nieuwe woningen binnen de planontwikkeling worden vanuit het industrieterrein/bedrijventerrein afgeschermd door de eigen bedrijfsgebouwen en vormen minder belemmering voor uitbreiding van de zone dan de bestaande woning. Aandachtspunt hierbij is de meest noordelijke woning binnen het plan die aan de westzijde wordt afgeschermd maar aan de noordzijde niet. Niet uit te sluiten is dat voor deze woning(en) een Hogere grenswaarde industrielawaai op basis van de Wet geluidhinder noodzakelijk is bij uitbreiding van de zone.

Vraag 5: De geprojecteerde bedrijfswoningen gelden als een belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van de naastgelegen percelen. Hierdoor worden de activiteiten binnen de geprojecteerde bedrijven sterk beperkt. Naar het idee van de afdeling Milieu zijn hierdoor slechts geluidarme bedrijfsactiviteiten mogelijk, zoals op de woon-werkpercelen binnen Piekenhoef? Klopt dat?

Dit idee klopt. Door de beperkte afstand tussen bedrijven en bedrijfswoningen onderling is slechts een zeer beperkte (geluidarme) bedrijfsactiviteit mogelijk.

Omdat MSD (locatie Diosite) het bedrijf is met de grootste milieuruimte op bedrijventerrein De Geer, zijn voor dit bedrijf de geluidscontouren in beeld gebracht. Zie hiervoor figuur 15.



Figuur 15: fragment geluidszonerings-kaart

5.1.2 Bodem

In januari en februari 2009 is door Milon BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied aan de Nieuwe Steeg. De bevindingen van dit onderzoek zijn beschreven in de rapportage d.d. 2 maart 2009 (projectnummer: 294555, zie bijlage 3 voor de totale rapportage). In het rapport zijn de volgende conclusies getrokken:

De onderzoekslocatie heeft tot 1987 een agrarische functie gehad. Vanaf 1987 is de locatie in gebruik geweest ten behoeve van een champignonkwekerij. In 1998 zijn bij het bedrijfspand ten behoeve van het vastleggen van de nulsituatie drie verdachte deellocaties onderzocht. Hierbij zijn in de boven- en ondergrond licht verhoogde EOX-concentraties aangetroffen. In het grondwater werden plaatselijk licht verhoogde cadmium- en chroomconcentraties aangetroffen.

Gelet op deze gegevens is de gehele locatie als 'verdacht' beschouwd en als zodanig onderzocht. Vanwege de bedrijfsactiviteiten is de bovengrond als meest verdachte bodemlaag aangewezen. De drie verdachte deellocaties zijn niet opnieuw onderzocht.

Grond

Tijdens de werkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op ene mogelijke bodemverontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de bovengrond (de meest verdachte bodemlaag) plaatselijk licht verhoogde concentraties cadmium, kwik, lood, PAK en PCB aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet aangetroffen. Voor de licht verhoogde concentraties is geen directe verklaring te geven, maar een relatie met de activiteiten van de champignonkwekerij wordt onwaarschijnlijk geacht. De licht verhoogde concentraties geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties barium en zink aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen. De licht verhoogde concentraties geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De bodemkwaliteit vormt in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties in de grond en in het grondwater is niet zinvol. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Titel 2 uit deze wet handelt over luchtkwaliteit waardoor deze titel bekend staat als de 'Wet Luchtkwaliteit'. De kern van deze wet bestaat uit de luchtkwaliteitseisen. Het plan aan de Nieuwe Steeg dient getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen die gelden vanaf het jaar 2010.

Door Schoonderbeek en Parners Advies BV (SPA) is op 19 maart 2009 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De totale rapportage is opgenomen als bijlage 4. Om de realisatie van 7 bedrijfskavels met woningen te kunnen toetsen aan het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk) is dit onderzoek uitgevoerd, waarbij de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving en tevens naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de geplande ontwikkeling.

In het Blk zijn grenswaarden opgenomen voor tal van verontreinigende stoffen. Voor de meeste stoffen geldt dat Nederland aan de normen kan voldoen. Dat geldt niet voor stikstofdioxide (NO₂) en voor fijn stof (PM₁₀). Dat betekent dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen vooral gekeken moet worden of de grenswaarden voor deze stoffen niet worden overschreden.

Wanneer uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden dan is er geen probleem voor de uitvoering van het plan.

Een overzicht van de vastgestelde emissiefactoren is in onderstaande figuur weergegeven.

Milieucategorie	Emissiefactoren bedrijventerrein (kg/ha/jaar)	
	NO _x	PM ₁₀
1-3	210	40

Uit het onderzoek blijkt dat:

- voldaan wordt aan de grenswaarden die gelden voor de jaargemiddelde concentraties;
- voldaan wordt aan het aantal overschrijdingen voor stikstofdioxide en overschrijdingsdagen voor fijn stof.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling.

5.1.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om risico's die veroorzaakt worden door een bron, zoals een bedrijf of een transportas in relatie tot de effecten op de omgeving. Door de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving is het verplicht geworden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling aan te geven ten opzichte van de huidige situatie. Dit wil zeggen dat door het 'toevoegen' van extra mensen in de omgeving van een risicovolle activiteit (bedrijf of transportas) het aantal (potentiële) slachtoffers bij een calamiteit toeneemt. De verandering door het toevoegen van mensen wordt voornamelijk uitgedrukt in het groepsrisico en voor een verhoging van het groepsrisico dient voor nieuwe situaties de verantwoordingsplicht te worden doorlopen.

Advies brandweer

Om de externe veiligheid in het plangebied optimaal te faciliteren is ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan advies ingewonnen bij de Brandweer Brabant-Noord (zie bijlage 5). De brandweer concludeert dat voor de risicobronnen (het spoor, de N329, LPG tankstations en BRZO bedrijven) geldt dat de bijbehorende PR-contouren (PR = plaatsgebonden risico) geen belemmering opleveren voor de realisatie van dit plan. Het groepsrisico zal door de kleine omvang van het plan minimaal toenemen en geen belemmering opleveren. De brandweer adviseert het volgende, waarmee rekening gehouden wordt in dit plan:

- Plangebied vanaf twee zijden bereikbaar maken
- Individuele panden herkenbaar maken voor hulpdiensten
- Ervoor zorgen dat de nieuwe panden niet onder de categorie kwetsbare objecten vallen
- Ervoor zorgen dat de panden aan twee kanten te ontluchten zijn
- Bluswatervoorzieningen rondom het plangebied te optimaliseren

Spoorlijn

Het bestemmingsplan grenst aan een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op grond van de circulaire Risiconormering Vervoer van gevaarlijke Stoffen (RVGS) gelden ook hier in acht te nemen veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten. Hierbij speelt de zogeheten plasbrand zonering langs het spoor. Dit is een afstand van 30 meter vanuit het hart van het spoor gemeten. Deze afstand (zone) is gebaseerd op de effecten die kunnen optreden bij een zwaar ongeval waarbij een ontvlambare vloeistof uitstroomt en in brand raakt. Binnen deze zone is het realiseren van kwetsbare objecten niet zondermeer toelaatbaar. De afstand van het plangebied tot het spoor is bijna 300 meter.

N329

Bedrijventerrein De Geer en onderhavig plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N329. Dit is een transportroute voor gevaarlijk stoffen. Op basis van de huidige transportgegevens voor deze weg zijn toekomstige transportgegevens ingeschat.

LPG-tankstations

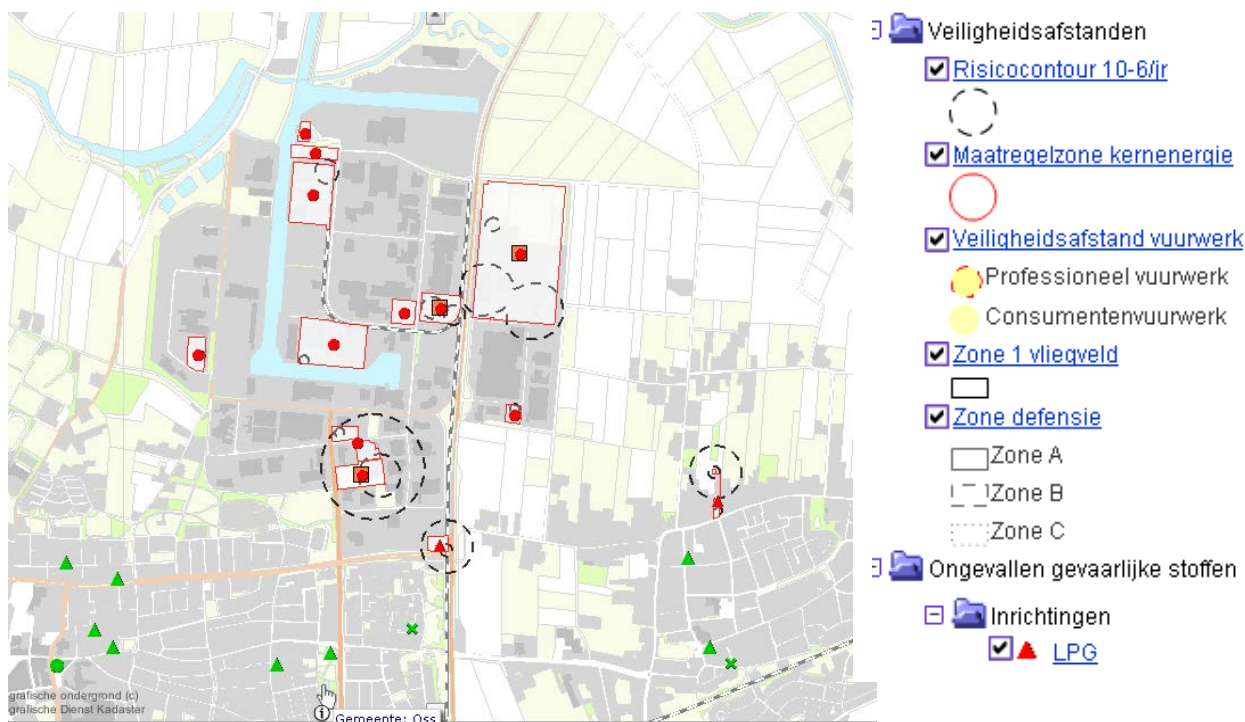
Aan de Singel 40-45 is een LPG-tankstation (met vulpunt) gevestigd. Dit tankstation valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de daarbij horende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het tankstation heeft een doorzet die lager is dan 1.000 m³ per jaar (www.risicokaart.nl). Dit betekent dat de (PR 10-6) contour een afstand van 45 meter rondom het vulpunt kent.

Een tweede LPG-tankstation is gevestigd aan de Burgemeester van Erpstraat te Berghem. Het tankstation heeft een doorzet van minder dan 1.000 m³ per jaar. Ook voor dit station geldt dus dat de contour voor het Plaatsgebonden Risico op 45 meter van het vulpunt ligt.

Voor het groepsrisico is het gebied tussen 150 meter en 45 meter relevant. Binnen dit gebied geldt er een dichtheidsbeperking, dat betekent dat er maximaal 19 pers/ha aanwezig mogen zijn. Dit is van toepassing voor beide tankstations.

Beide tankstations liggen op meer dan 450 meter afstand van het plangebied aan de Nieuwe Steeg. Daarmee is de aanwezigheid van de tankstations niet

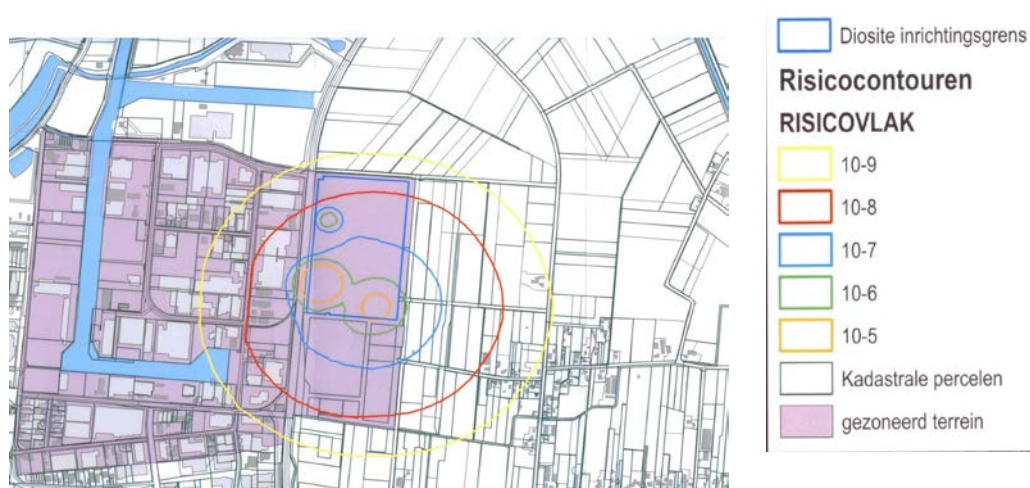
van invloed op het beoogde plan aan de Nieuwe Steeg en vice versa met betrekking tot de regelgeving voor externe veiligheid.



Figuur 16: fragment risicokaart

Bedrijven

In de gepresenteerde kaarten zijn de verschillende contouren en invloedsgebieden weergegeven. De risicokaart geeft aan dat het bestemmingsplangebied aan de Nieuwe Steeg buiten de contouren (PR 10-6) blijft van de diverse Bevi-bedrijven.



Figuur 17: fragment risicokaart

De contour van MSD en Chemetall ligt buiten de terreingrenzen van de bedrijven. De PR 10-6 contouren Esso Hanex en Autobedrijf J.Boekelder liggen eveneens buiten de terreingrens. Bij een PR 20-6 van 45 meter liggen hier nu geen kwetsbare bestemmingen binnen.

MSD komt deels buiten de terreingrens. Deze contour legt geen beperkingen op aan de beoogde bedrijfsontwikkeling aan de Nieuwe Steeg. Dat geldt ook voor de contour vanuit het bedrijf Chemetall.

Het groepsrisico heeft betrekking op alle aanwezigen in en op het bedrijventerrein en wordt per bedrijf bepaald. Afhankelijk van het bedrijf vindt dit meestal plaats in de milieuvergunning, al dan niet met een veiligheidsrapport. Gezien de aantallen werkzame mensen op het terrein en de invulling wordt niet verwacht dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico overschreden wordt.

Conclusie is dat het toevoegen van de beoogde bestemmingen in relatie tot externe veiligheid mogelijk is, waarbij het persoonsgebonden-risico en het groepsrisico geen belemmeringen opleveren. Deze conclusie is ook getrokken door de brandweer Brabant-Noord (zie hierboven en bijlage 5).

Bereikbaarheid

Bij voorkeur wordt het plangebied vanaf 2 zijden goed bereikbaar gemaakt. De Nieuwe Steeg is echter aan de zijde van de Spaanderstraat afgesloten middels een slagboom. Deze dient door hulpverleningsdiensten bedienbaar te zijn.

Hulpverleningsdiensten worden aangestuurd op straatnamen en huisnummers. Dit houdt in dat de ingangen van de woongebouwen in beginsel op minder dan 15 meter dienen te zijn gelegen van de openbare weg (die geschikt is voor eerstelijns hulpverleningsdiensten). In het beoogde plan is de afstand tot een dergelijke openbare weg (Nieuwe Steeg) méér dan 15 meter. Echter, doordat er voldoende ruimte aanwezig is tussen de beoogde bedrijfsgebouwen, zijn de achtergelegen woningen prima bereikbaar. Bij de entree van de bedrijfskavels zal duidelijk worden aangegeven welke woningen (aanduiding straatnaam en huisnummer) achter de bedrijfsgebouwen zijn gelegen.

Zelfredzaamheid:

De beoogde bedrijfsgebouwen/woningen zullen niet meer dan 1500 m² vloeroppervlak hebben per pand. Daarmee vallen deze panden niet onder

categorie 'kwetsbare objecten'. Initiatiefnemer zorgt ervoor dat de panden aan twee zijden te ontvluchten zijn.

Bestrijdbaarheid/Bluswatervoorziening:

Vanwege de toename van het aantal bouwwerken in het plangebied, dienen de bluswatervoorzieningen rondom het plangebied te worden geoptimaliseerd. Mogelijkheden hiertoe zijn gelegen in een eventueel aanwezige sloot. Deze sloot dient gedurende het gehele jaar met minimaal 70cm, met water te zijn gevuld. Ook is het mogelijk om een put te slaan of gebruik te maken van langs de weg lopende (water)leiding.

Initiatiefnemer zal, voordat met daadwerkelijke uitvoering van het plan een aanvang wordt gemaakt, nader afstemmen met gemeente en brandweer ter bepaling van en realisering van bluswatermogelijkheden ter plaatse.

5.1.5 Geur

In oktober 2010 heeft de gemeente Oss aan het Regionaal Milieu Bedrijf (RMB) opdracht gegeven om de mogelijkheid tot ontwikkeling van bedrijfskavels en –woningen op de locatie Nieuwe Steeg 8 nader te onderzoeken. RMB komt in het rapport van 6 oktober 2010 (zie bijlage 6) tot de volgende conclusies:

Agrarische bedrijven met dieren die niet zijn om te rekenen naar odour units

Uit onderstaande kaart blijkt dat van geen van de agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden de vaste afstandscontour over de onderzochte locatie loopt.

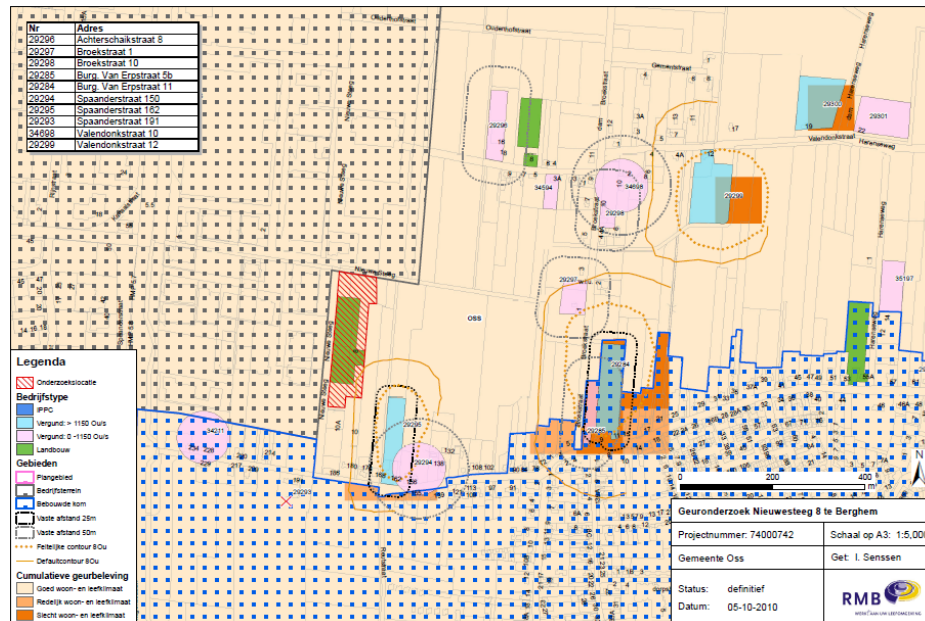
Agrarische bedrijven met dieren die om te rekenen zijn naar odour units

Uit onderstaande kaart blijkt dat de defaultcontour van Spaanderstraat 162 voor een klein gedeelte over de onderzoekslocatie loopt. Rekening houdend met de provinciale Verordening ruimte, en het daarin geformuleerde beleid voor extensiveringsgebieden en intensieve veehouderijen, adviseert het RMB deze contour niet te respecteren. Dit vanwege het feit dat op basis van de Verordening ruimte voor intensieve veehouderijen binnen extensiveringsgebieden geldt dat de op 1 oktober 2010 bestaande bebouwing als omvang van het bouwblok geldt (zogenaamd 'slot op de muur'). Voor de inrichting aan de Spaanderstraat 162 betekent dit dat er binnen het bouwblok geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn.

Er lopen dan geen beperkende contouren over het onderzoeksgebied heen waardoor het totale onderzoeksgebied bruikbaar is voor de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen en- woningen.

Slotconclusie en aanbevelingen

In dit onderzoek is beoordeeld of de realisatie van de bedrijfskavels en –woningen mogelijk is in het kader van de geurhinder- contouren van de omliggende agrarische bedrijven.



Figuur 18: kaart behorend bij geuronderzoek

Tevens is bekeken of door de eventuele bestemmingsplanwijziging de omliggende agrarische bedrijven belemmerd worden in hun huidige bedrijfsvoering. In het rapport is geen rekening gehouden met overige industriële activiteiten welke beperkend kunnen zijn voor de realisatie van de bedrijfskavels en –woningen. Uit de geurbeoordeling blijkt dat; voor wat betreft de achtergrondbelasting, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Geplande uitbreiding in het onderzoeksgebied leidt niet tot belemmeringen van omliggende veehouderijen.

Uit de geurbeoordeling volgt dat de geplande realisatie van bedrijfspanden en –woningen in het gehele onderzoeksgebied mogelijk is.

Naar aanleiding van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is de verbeelding enigszins aangepast. Besloten is de bovengenoemde defaultcontour te respecteren. In die zin dat een deel (strook) van de

bestemming Bedrijf (deel waarop geen gebouwen zijn toegelaten) bij de bestemming Groen getrokken is. Het betreft dat deel van de bestemming Bedrijf waarover een deel van de genoemde geurcontour loopt. Zo wordt gewaarborgd dat het (agrarisch) bedrijf van indiener niet belemmerd wordt én wordt een goed woon- en leefklimaat in het plangebied gewaarborgd.

5.1.6 MER-beoordeling

Voor het onderhavige project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is, mede gelet op hetgeen elders in deze ruimtelijke onderbouwing/toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten is aangegeven, verder niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.2 Waterhuishouding

Door onderzoeksbureau Milon BV is op 17 januari 2012 (zie bijlage 7) een waterparagraaf opgesteld, gericht op de beoogde ontwikkeling. Milon komt daarbij tot de volgende conclusie(s):

Het terrein van de locatie heeft een hoogteligging van circa 5 tot 6 m+NAP en is tamelijk vlak. Volgens de Bodemkaart van Nederland behoort de bodem van de onderzoekslocatie tot de enkeerdgronden, bestaande uit fijn zand, met een diepe grondwaterstand. In de ondergrond is tot de maximaal geboorde diepte van 2,8 m-mv matig fijn tot matig grof zand aangetroffen. Analytisch zijn in de grond en in het grondwater plaatselijk licht verhoogde concentraties aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit werden hierbij echter geen belemmeringen voor de ontwikkelingen op de locatie gezien.

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal net als in de huidige situatie afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel onder de Nieuwe Steeg. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, gemeente Oss. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar het rioleringsstelsel en te allen tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Onderstaand wordt beschreven hoe hiermee wordt omgegaan.

Hergebruik van 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. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=10+10%-situatie voldoet; in dit geval het bergen van 493 m³ water.

De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 0,6 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling bepaald in het veld en uit de bodemkaart wordt ter plaatse van de bovengrond (max. 1,0 m-mv) uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde 0,6 m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bovengrond voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening niet binnen 72 uur leeg is en beschikbaar voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan T=10+10% zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Ter plaatse van het maaiveld zal het water deels infiltreren, verdampen of in de straatkolken stromen. Gezien de oppervlakte van het terrein kan zo bij een dun laagje water een aanzienlijke hoeveelheid water extra geborgen worden. Alleen bij aanhoudende en zeer extreme neerslag zal er water tot afstroming komen naar de bermsloten aan de straatzijde van het perceel.

Op basis van de onderzochte geohydrologische gegevens van het plangebied is er een afweging gemaakt van toe te passen infiltratievoorzieningen. Voor infiltratie kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse als bovengrondse infiltratievoorzieningen. Hieronder is een overzicht van de verschillende mogelijkheden weergegeven.

Bovengrondse infiltratie

- Waterdoorlatende verharding
Hierbij kan het water door de poreuze stenen van de bestrating infiltreren in de ondergrond
- Waterpasserende verharding
Hierbij kan het water door de voegen van de bestrating infiltreren in de ondergrond
- Wadi (een bufferings- en infiltratievoorziening)
Het water wordt hierbij via een regenwaterafvoersysteem bovengronds naar de wadi gebracht, waar het infiltreert (bijv. zaksloten en zakvijvers).

Ondergrondse infiltratie

Bij ondergrondse infiltratie wordt het water via de regenwaterriolering verzameld en naar de infiltratievoorziening gebracht.

- Infiltratie krat

Deze voorziening bestaat uit prefab onderdelen. Via de wanden infiltreert het water in de bodem.

- Infiltratie riolering

Vanuit de verzamelleiding kan het water direct infiltreren in de bodem

- Grindpalen

Indien het grondwater heel laag staat kan men het water infiltreren via grindpalen, hierbij wordt het water via de grindpaal over grote diepte geïnfiltreerd. Deze voorziening heeft dan ook een zeer grote capaciteit.

- Infiltratie put

Bij deze kleinschalige voorziening wordt het regenwater in tanks van enkele kubieke meters inhoud verzamelt en via poreuze wanden geïnfiltreerd in de bodem.

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Daarom wordt geadviseerd een wadi/zaksloot aan te leggen. Bij de dimensionering van de wadi/zaksloot is onder andere de te realiseren diepte van belang, in dit geval een aanlegdiepte van 0,6 m-mv (GHG). Met deze diepte wordt voorkomen dat er voorafgaand aan een bui water in de wadi/zaksloot staat, en zo de bergingscapaciteit beperkt.

Wanneer een wadi/zaksloot met een lengte van 260 meter, een bovenbreedte van 5,3 meter en een diepte van 0,6 m-mv wordt gerealiseerd kan hierbij bij maximale invulling (tot 0,1 m-mv) 494 m³ water geborgen worden. Hierbij is rekening gehouden met een talud 1:3 en een maximale waterdiepte van 0,5 meter.

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-uitlogbare bouwmaterialen (uitlogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);

- 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 voor de infiltratie van hemelwater;
- Aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Naar aanleiding van de door het waterschap Aa en Maas gegeven vooroverlegreactie/wateradvies wordt hier voor de exacte toename van de verharding en de bijbehorende wateropgave verwezen naar het wateradvies van Milon dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Verder merken we op, naar aanleiding van het wateradvies van het waterschap Aa en Maas, dat initiatiefnemer in de uitvoeringsfase nader moet afstemmen met het waterschap om tussen de aan te leggen wadi/zaksloot en de watergang aan de noordzijde van het plangebied een passende aansluiting te realiseren.

Deze nadere afstemming is ook in de overeenkomst met initiatiefnemer vastgelegd.

5.3 Natuur en landschap

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan (12 februari 2009) uitgevoerd binnen het plangebied aan de Nieuwe Steeg. Op 22 september 2010 is door hetzelfde bureau ook een aanvullend onderzoeksrapport opgeleverd met betrekking tot nader onderzoek vleermuizen. De rapportage van de ecologische quickscan is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd en het vleermuizenonderzoek is als bijlage 9 bijgevoegd.

In het kader van de bedoelde quickscan is zowel veld- als bureauonderzoek verricht.

Het plangebied bestaat grotendeels uit kort begraasd grasland. Daarnaast is de loods (ten behoeve van de champignonkwekerij) onderzocht op sporen van vleermuizen.

Planten

er werden in het plangebied geen door de Flora- en Faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. Dit zijn vaak kritische soorten waarvoor het plangebied geen geschikt habitat is.

Zoogdieren algemeen

Tijdens het veldbezoek werden sporen aangetroffen van de mol. Als het plangebied gaat verruigen worden hier algemene soorten zoals konijn, egel, mol, huisspitsmuis, rosse woelmuis, aardmuis, veldmuis en bosmuis verwacht. Dit zijn allen algemene beschermde soorten uit tabel 1 van de Flora- en Faunawet.

Vleermuizen

De champignonkwekerij werd beoordeeld als gedeeltelijk toegankelijk en mogelijk geschikt voor vleermuizen. Onduidelijk is in hoeverre activiteiten in het recente verleden storend zijn geweest voor vleermuizen. Daarnaast is het aantal invliegopeningen beperkt. Vermoedelijk is de kans klein dat vleermuizen van het gebouw gebruik maken. Uitgesloten is dit echter niet. In de bebouwing kunnen verblijfsplaatsen aanwezig zijn van één of meerdere vleermuizen zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

De omgeving van het plangebied is als fourageergebied redelijk geschikt.

Vleermuizen zijn strict beschermd krachtens de Flora- en Faunawet. Over het al dan niet voorkomen van deze soortgroep dient uitsluitend te worden gegeven te worden.

Vogels

Tijdens het veldbezoek werden kraai (nest), houtduif en merel waargenomen. Rond de bebouwing en in het grasland/perceelranden werden geen sporen van vogels waargenomen. In het plangebied worden daarnaast soorten verwacht zoals spreeuw, lijster, huismus en witte kwikstaart.

Vissen

In het plangebied is geen water aanwezig, waardoor deze soortgroep kan worden uitgesloten.

Amfibieën

Het plangebied heeft mogelijk enige betekenis als landhabitat voor algemene beschermde soorten zoals groen kikker en gewone pad.

Overige beschermde soorten

Voor de overige beschermde soorten, zoals resptielen, dagvlinders en libellen is het plangebied geen leefgebied. Het ontbreekt aan specifieke waardplanten (vlinders en libellen) of specifiek habitat voor deze soorten.

Op basis van de quickscan is, indien men voornemens is de ter plaatse aanwezige bebouwing te slopen, aanbevolen een beknopt vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied en rond de bebouwing met een batdetector. Omdat de functie voor vleermuizen vrij zeker beperkt is, is het weinig zinvol, dan wel overbodig een uitgebreid onderzoek uit te voeren. Er kan worden volstaan met een avondbezoek en een ochtendbezoek in de periode juni tot medio juli. Als geen vleermuizen in het plangebied worden waargenomen kan met zekerheid worden uitgesloten, dat het gebouw van de champignonkwekerij door deze soortgroep wordt gebruikt. Er dient rond de bebouwing te worden gepost op in- en uitvliegende dieren.

Indien vervolgonderzoek, ondanks de lage verwachting, uitwijst dat vleermuizen in de bebouwing verblijven, is het noodzakelijk hiervoor een ontheffing aan te vragen. Daarna kan eventueel een ontheffingsaanvraag, voorzien van mitigerende (verzachtende) en compenserende maatregelen, worden ingediend bij het Ministerie van LNV. Als echter grote aantallen dieren van de bebouwing gebruik blijken te maken, is het wenselijk in de nazomer/vroege herfst onderzoek te doen naar paar- en/of winterverblijven. De kans dat dit noodzakelijk is, is echter zeer klein.

Bij de sloop van de opstallen en verwijdering van bomen en struiken/ruigten moet men rekening houden met eventueel broedende vogels. Aanbevolen wordt dan ook deze werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen, dat globaal loopt van maart tot augustus, uit te voeren. Indien de planning dit niet toelaat, dient men er zeker van te zijn dat geen broedende vogels worden verstoord. Een terzake deskundige kan hierover uitsluitsel geven.

Nader onderzoek d.d. 22 september 2010

Het nadere onderzoek heeft zich specifiek gericht op de aanwezigheid van vleermuizen. Via diverse bezoeken aan het plangebied (avond/nacht) is een nadere studie verricht (zie bijlage 9). Hierna zijn de bevindingen van deze studie geformuleerd:

Verblijfplaatsen

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld.

Foerageergebied en paarterritoria

De Nieuwe Steeg en incidenteel het plangebied is foerageergebied voor een klein aantal gewone dwergvleermuizen. Door de korte duur van aanwezigheid van dieren maakt dit onderdeel uit van een groter gebied, zodat kan worden vastgesteld dat het niet gaat om een essentieel foerageergebied. Paarterritoria of paarverblijven zijn niet aanwezig.

Volledigheid onderzoek vleermuizen

Op basis van dit onderzoek is een volledig beeld ontstaan over de functie van het plangebied voor vleermuizen. Daar het onderzoek is uitgevoerd conform het vleermuizenprotocol van de gegevensautoriteit natuur is het plangebied met voldoende onderzoeksinspanning onderzocht en is daarmee ook voldaan aan de zorgplicht, dat men heeft gedaan wat in alle redelijkheid van een initiatiefnemer kan worden verwacht. Het onderzoek blijft echter een steekproef, waardoor er een kans blijft bestaan dat soorten zijn gemist.

Eindconclusies

Uit het onderzoek blijkt het plangebied op een enkel foeragerend dier na, nauwelijks van betekenis voor vleermuizen. Verblijfplaatsen zijn niet vastgesteld. De Nieuwe Steeg heeft een functie als foerageergebied voor kleine aantallen gewone dwergvleermuizen. De ontwikkelingen hebben dan ook géén invloed op vleermuizen. De Nieuwe Steeg blijft behouden, zodat deze ook in de toekomst functie kan blijven hebben als foerageergebied.

Aanbevelingen

Sloop van de champignonkwekerij en herinrichting van het plangebied kunnen wat vleermuizen betreft zonder problemen plaatsvinden. De aanbevelingen uit de quickscan voor overige soorten blijven gelden:

“Bij de sloop van de opstallen en verwijdering van bomen en struiken/ruigten dient men rekening te houden met eventueel broedende vogels. Aanbevolen wordt dan ook deze werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen, dat globaal loopt van maart tot augustus, uit te voeren. Indien de planning dit niet toelaat, dient men er zeker van te zijn, dat géén broedende vogels worden verstoord. Een terzake deskundige kan hierover uitsluitsel geven”.

5.4 Archeologie

Binnen het plangebied is door ADC ArcheoProjecten in de periode 1 t/m 3 juli 2009 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de rapportage (augustus 2009) en is als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen naar aanleiding van het onderzoek:



Figuur 19: foto's proefsleuven-onderzoek

Op het naastgelegen terrein van De Geer (tegenwoordig in gebruik als industrieterrein) zijn bij archeologisch onderzoek tussen 2001 en 2003 bewoningssporen uit de Midden-Bronstijd en de Romeinse tijd aangetroffen. Op basis van dat onderzoek geldt een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied aan de Nieuwe Steeg. Het doel van het proefsleuvenonderzoek was het vaststellen van de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden die samenhangen met de bewoningssporen die zijn aangetroffen op De Geer.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn enkele archeologische sporen gedocumenteerd, alsmede recente sloten en greppels. Aardewerk of andere archeologische vondsten zijn niet aangetroffen, waardoor de datering van de aangetroffen sporen niet met zekerheid is vast te stellen. De archeologische

sporen bestaan uit paalkuilen en een enkele grotere kuil. Op het noordelijke deel van het terrein is in de oostelijke proefsleuf (werkput 2) een sporencluster aangetroffen, bestaande uit 9 paalkuilen. Het is niet duidelijk of deze paalsporen onderdeel uitmaken van een structuur.

Op het zuidelijke deel van het terrein is in de westelijke proefsleuf (werkput 4) een viertal paalsporen aangetroffen die waarschijnlijk deel hebben uitgemaakt van een spieker (een voorraadschuurtje op palen). De naastgelegen greppel (spoor 5) is mogelijk middeleeuws. Op basis van kleur en textuur van de vullingen van de overige greppels en sloten is een datering in de Nieuwe Tijd waarschijnlijk.

Het onderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied sprake is van een archeologische vindplaats, hoewel deze naar aanleiding van de proefsleuven niet precies geduid kan worden. Uit het onderzoek blijkt dat de aangetroffen resten van dusdanige waarde zijn dat verder vlakdekkend archeologisch onderzoek niet zinvol is. Geadviseerd wordt daarom om het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling, waarbij wel wordt opgemerkt dat toekomstige bouwwerkzaamheden, bijvoorbeeld de aanleg van funderingssleuven, in het noordelijk deel van het plangebied archeologisch zullen moeten worden begeleid. Dit geldt dan voornamelijk voor het deel van het terrein rondom het sporencluster in werkput 2 en de zuidelijke helft van het noordelijk deel van werkput 1.

Ter borging van bovenstaande conclusie is na overleg met de gemeentelijk archeoloog de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' (art. 5 planregels en op de verbeelding) opgenomen. Deze dubbelbestemming, die geldt naast de op de gronden voorkomende enkelbestemming (in dit geval de enkelbestemming 'Bedrijf'), geldt voor een strook die gelegen is over het middendeel van het noordelijk deel van het plangebied.

5.5 Planschade-risico

Om vooraf in te kunnen schatten of er daadwerkelijk reële planschadeclaims te verwachten zijn, is het mogelijk om voorafgaand aan de noodzakelijke planprocedure een analyse uit te voeren.

Er is een planschade-risico analyse uitgevoerd voor onderhavig plan. De uitgevoerde analyse kent de volgende conclusie en aanbevelingen:

Planschade is te omschrijven als een nadelig gevolg voor een belanghebbende van een wijziging van het planologisch regime. De schade die als planschade kan worden geduid, moet een gevolg zijn van bijvoorbeeld het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het planschaderegime van de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing op de planschaderisico-analyse en op de afhandeling van eventuele verzoeken om tegemoetkoming in de planschade.

Gelet op het beoogde plan is het niet reëel te veronderstellen dat belanghebbende omwonenden en bedrijven een gegronde planschadeclaim kunnen indienen.

Op basis van de beschikbare planologische informatie heeft een eerste beoordeling plaatsgevonden. Voor een verdere beoordeling of een belanghebbende recht heeft op vergoeding van planschade dient onder andere beoordeeld (getoetst) te worden of een belanghebbende een rechtsbetrekking heeft tot het getroffen object. Een dergelijke beoordeling is afhankelijk van concrete, individuele feiten en omstandigheden en kan pas plaatsvinden zodra de planologische wijziging in kwestie onherroepelijk is.

Ook schade boven de 2% maatschappelijk risico kan redelijkerwijs voor rekening van de belanghebbende blijven. Dit betreft situaties waarin er sprake is van voorzienbaarheid of dat de schade door belanghebbende kan worden voorkomen of beperkt, genoemd risicoaanvaarding. De schade dient dan redelijkerwijs ten laste van belanghebbende te blijven.

Met actieve risico-aanvaarding wordt bedoeld op de mate waarin een belanghebbende, ten tijde van de aankoop van zijn/haar perceel, redelijkerwijs op de hoogte had kunnen zijn van bepaalde negatieve ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor in de toekomst schade zou kunnen ontstaan.

Met passieve risico-aanvaarding wordt bedoeld dat een bouw- of gebruiksmogelijkheid ten gevolge van de herziening van een bestemmingsplan is komen te vervallen.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de 'vertaling' van de uitkomst van de planologische vergelijking een inschatting is die nooit geheel rekenkundig

bepaalbaar is, hetgeen ook betekent dat tot op zekere hoogte beperkte verschillen in getaxeerde schadebedragen kunnen optreden.

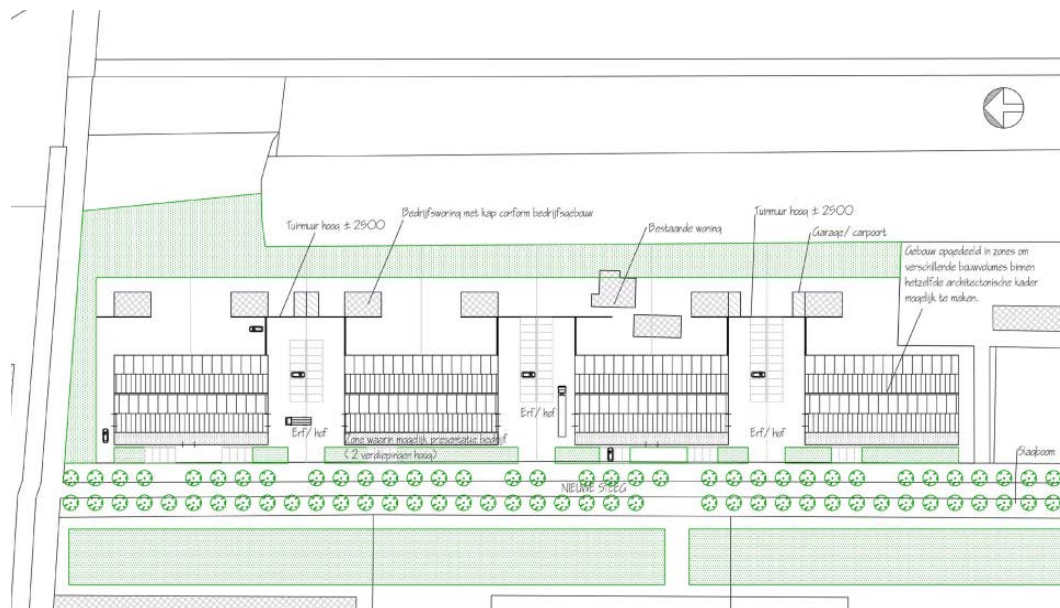
6. PLAN: BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING

6.1 Beschrijving

Het plan biedt ruimte voor 7 bedrijfskavels en 7 bedrijfswoningen. De kavels zijn gesitueerd aan de Nieuwe Steeg en worden ook via de Nieuwe Steeg ontsloten. De te realiseren bouwmassa's zijn in 4 blokken geprojecteerd. De meest zuidelijk gelegen kavel biedt ruimte voor één bedrijfsvestiging, terwijl het bij de andere 3 blokken gaat om clustering van telkens 2 bedrijfskavels. Hierdoor ontstaan 4 bouwmassa's die elk een vergelijkbare omvang hebben en is er sprake van een duidelijk bouwritme.

De beoogde gebouwen hebben bij benadering de volgende omvang:

- Bedrijfsunits 1 t/m 6 zijn $25 \times 29 = 725 \text{ m}^2$ (grondoppervlak gebouw);
- Bedrijfsunit 7 kent een omvang van circa 1.450 m^2 ;



Figuur 20: situatieschets

Voor de bedrijfswoningen wordt ruimte geboden aan de achterkant van de bedrijfsgebouwen. Hierdoor zijn de woningen niet direct aan de Nieuwe Steeg georiënteerd maar richting het agrarisch gebied richting de dorpskern van Berghem.

De in totaal 7 kavels worden ontsloten via de Nieuwe Steeg. Via vier entrees kunnen de bedrijfskavels worden bereikt. Tussen de bedrijfsgebouwen is ruimte voor een erf (of hof) waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd. Per bedrijfskavel zijn op die manier 10 tot 12 parkeerplaatsen gereserveerd. Daarmee wordt ruimschoots aan de gestelde parkeernormen voldaan.

Via het hof kunnen tevens de bedrijfswoningen aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen worden bereikt.

Aan de rand van bedrijventerrein de Geer vormt dit project een zachte(re) overgang naar het agrarisch gebied. Daarom is ervoor gekozen om de bebouwing uit te voeren in landelijke stijl waarbij aanknopingspunten zijn gevonden in de karakteristieke agrarische stallenbouw.



Figuur 21: sfeerimpressies

6.2 Beeldkwaliteitsplan

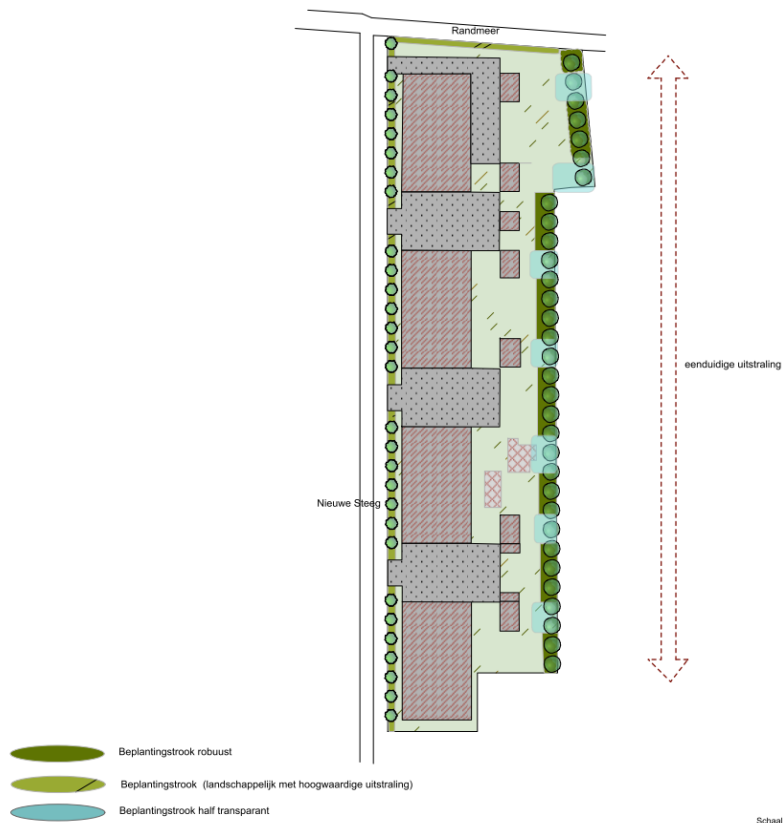
Om te kunnen waarborgen dat de beoogde (beeld)kwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Ariëns-cs architecten & ingenieurs.

Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en zal, als aanvulling, onderdeel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota (het gedeelte ten aanzien van architectuur). Het gebiedscriterium “G3; boerenerven – agrarisch buitengebied” wordt binnen het plangebied vervangen door “B2; bedrijventerrein”.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders waarbinnen de uitwerking van bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied zal plaatsvinden. Voor de welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitsplan een toetsingsfunctie voor het beoordelen van bouwplannen.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied vormt geen ruimtelijk onderdeel van bedrijventerrein de Geer, maar juist een onderdeel van de groene omranding van dit bedrijventerrein. Deze groene omranding heeft als belangrijkste functie dat De Geer een visueel-landschappelijk aangenamer aanzicht heeft. Via de ontwikkeling van de bedrijfskavels aan Nieuwe Steeg mag de functie en omranding niet worden aangetast. Deze zou zelfs kunnen worden versterkt.



Figuur 22: visualisatie landschappelijke inpassing

Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 12). Figuur 22 laat de wijze zien waarop de landschappelijke inpassing wordt voorgesteld.

Met name aan de achterzijde zal een robuuste groenzone ontwikkeld met een breedte van 8 meter waarbij zo min mogelijk doorzichten worden geboden, zeker niet op de bedrijfsgebouwen. De groenzone heeft zowel een landschappelijk-ecologische als een visueel-afschermende functie. Zo dient de groenzone ervoor te zorgen dat het zicht op het bedrijventerrein vanuit de Spaanderstraat en de kern Berghem geminimaliseerd wordt. Aan de kant van de Nieuwe Steeg wordt het groenprogramma ingezet om te komen tot een representatieve groene voorruimte bij bedrijven en zal deze worden voorzien van een bermzone met opgaand groen.

Aan de zijde van de Nieuwe Steeg (straatzijde) is een half transparante groenstrook beoogd. Hierdoor ontstaat een representatieve voorruimte met boomgroepen.

Voor wat betreft de haag aan de voorzijde. Dit mag een gemengde haag zijn met een hoogte van ca. 1 m, een breedte tussen 1,5 m en 2 m waarbij de beplanting zo'n 20 cm uit elkaar geplant wordt.

6.3 Verantwoording

Stedenbouwkundig

Het plangebied grenst aan 3 zijden aan intensieve bebouwing, te weten bedrijventerrein de Geer aan de west- en noordzijde en ten zuiden aan de bebouwing die georiënteerd is aan de Spaanderstraat. Gelet op de mogelijk toekomstige ontwikkeling van de Geer ten noord-oosten van het plangebied, komt onderhavig plangebied nog nadrukkelijker in een oksel van bebouwing.

Het plangebied wordt momenteel gebruikt ten behoeve van een champignonkwekerij. Ten behoeve van dit bedrijf is ter plaatse bebouwing aanwezig en is in het bestemmingsplan een agrarisch bouwblok opgenomen, die benut kan worden voor bebouwing ten behoeve van het aanwezige agrarisch bedrijf. In theorie zou het plangebied met ongeveer 1 hectare bebouwd kunnen worden.

De agrarische functie binnen het plangebied vindt zijn basis in het agrarisch-functionele landschap die kenmerkend is voor het gebied ten westen van de kern Berghem. In het verleden waren er diverse agrarische functies gevestigd aan de Spaanderstraat. Veel van deze agrarische functies zijn door de jaren heen omgezet naar andere functies, zoals burgerwoningen en diverse niet-agrarische en agrarisch-verwante bedrijven. De mengeling van functies is aan de Spaanderstraat duidelijk zichtbaar.

Ten oosten en noorden van het plangebied is afgelopen jaren bedrijventerrein de Geer tot ontwikkeling gekomen. Dit grootschalige bedrijventerrein kent een vrij harde grens direct ten westen van de Nieuwe Steeg. De agrarische functie aan Nieuwe Steeg 8 (champignonkwekerij) is destijds behouden terwijl met name de bedrijfswoning een belemmering vormde voor de ontwikkelingsruimte voor de bedrijven op de Geer.

Hoewel het plangebied momenteel een agrarische functie kent, is er vanuit ruimtelijk-fysiek oogpunt geen sprake meer van een agrarisch gebied. Met name wanneer de nog aanwezige ontwikkelingsruimte binnen het agrarisch bouwblok benut wordt, kan het plangebied niet of nauwelijks nog tot het

landschappelijk raamwerk worden gerekend. Om de overgang naar de Geer en de Spaanderstraat fraaier te maken is een ontwikkeling van een aantal bedrijfskavels binnen het plangebied een passende ontwikkeling. Door het plan te voorzien van enkele (bedrijfs)woningen en de bedrijfsgebouwen in een landelijke stijl uit te voeren, wordt nadrukkelijk aangesloten bij de bouwkenmerken aan de Spaanderstraat en kan een interessante overgang worden gecreëerd naar het terrein van de Geer, alwaar het beeld wordt bepaald door de meer moderne logistieke gebouwen.

De planontwikkeling vindt haar aanknopingspunten in zowel de structuur die kenmerkend is voor de Spaanderstraat als de grootschalige bedrijvenontwikkeling van de Geer.

Behoefte

Met betrekking tot de realisatie van dit plan, dat voorziet in bedrijvigheid en de mogelijkheid tot bijbehorende bedrijfswoningen, komt de vraag naar voren of er voldoende behoefte bestaat aan een dergelijke ontwikkeling.

Dat die behoefte bestaat is in de paragrafen 2.1 en 2.2 (Rijks- en provinciaal beleid) onderbouwd en gemotiveerd aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ook volgens lokale makelaars voorziet dit plan in een behoefte. Zie daarvoor bijlage 11 bij deze toelichting.

7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke (partiële) herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (vastgesteld door de gemeenteraad van Oss d.d. 1 juli 2010), namelijk voor de locatie Nieuwe Steeg 8 te Berghem en de direct omliggende percelen.

Het plangebied wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend Berghem, sectie D, nrs. 716, 969 en 970. Deze percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch'. Daarnaast geldt een detailbestemming 'specifieke vorm van agrarisch - overig niet grondgebonden agrarisch bedrijf' voor de locatie Nieuwe Steeg 8. Op basis van de bestemmingsplanregels is het mogelijk om een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning te realiseren binnen het daarvoor begrensde bestemmingsvlak (agrarisch bouwblok). De gronden buiten dit bouwblok zijn bestemd voor agrarische doeleinden.

Het juridische deel van dit bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart). Voor de toegekende bestemmingen en de verbeelding is het inrichtingsplan gebruikt.

De in de planregels opgenomen bestemmingen worden hierna kort toegelicht. De bestemmingen zijn gebaseerd op de voorgeschreven meest recente standaarden voor bestemmingsplannen, de RO standaarden 2012, zoals die per 1 juli 2013 verplicht zijn.

Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

Hieronder worden de planregels nader toegelicht:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten en/of het berekenen van in de regels genoemde begrippen en maten moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Bedrijf (B)

Artikel 4: Groen (G)

Deze artikelen zijn als volgt opgebouwd:

- een bestemmingsomschrijving, waarin is aangegeven waarvoor de gronden zijn bestemd en gebruikt mogen worden;
- bouwregels, waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde);
- afwijken van de bouw- en gebruiksregels, waarin is aangegeven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van deze regels (artikel 3).

Artikel 5: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Dit betreft een dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Dubbelbestemming wil zeggen dat de bij deze bestemming horende regels gelden naast de regels van de op de gronden liggende enkelbestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 7: Algemene bouwregels

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder verboden gebruik van gronden of bouwwerken wordt verstaan.

Artikel 9: Algemene aanduidingsregels

Hierin staat een regel behorende bij de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'

Artikel 10: Afwijken van de bouwregels algemeen

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van met name verschillende maatvoeringen

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

Hierin zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen met betrekking tot de verschuiving van bepaalde grenzen en aanpassing van de milieuzoneringslijst

Artikel 12: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht

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

Artikel 14: Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe de planregels formeel genoemd moeten worden.

Bijlage 1: milieuzoneringslijst

Hierin staan de bedrijven/bedrijfsactiviteiten die in combinatie met de planregels toelaatbaar zijn.

Bijlage 2: landschappelijk inpassingsplan

Dit betreft het inrichtingsplan waaraan op grond van de planregels voldaan moet worden.

8. HANDHAVING

8.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd.

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.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- 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 navolging van regels.

In de “Probleemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

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. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop

die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

8.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingbeleids- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd, dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

8.3 Handhaafbaarheid

De planregels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. Zij voorzien in een verbod tot gebruik in strijd met de bestemming. Zaken die niet in overeenstemming zijn met het nieuwe bestemmingsplan vallen in het algemeen onder het overgangsrecht. Dit overgangsrecht kan echter niet zo ver reiken dat zaken die in strijd zijn met het vóór dit bestemmingsplan geldende bestemmingsplan, mogen worden voortgezet of uitgebreid. Daarom zijn de situaties die strijdig zijn met het hiervóór geldende bestemmingsplan uitgezonderd van het overgangsrecht.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

9.1 Planopzet

Het plan 'Nieuwe Steeg – Berghem - 2014' betreft een stedelijk ontwikkelingsplan grenzend aan bedrijventerrein de Geer te Oss en de Spaanderstraat te Berghem. Het plangebied aan de Nieuwe Steeg is circa 2 hectare groot. De gronden zijn in eigendom van dhr. Van Lent, Nieuwe Steeg 8.

De nieuwe bedrijfskavels worden vormgegeven aan de Nieuwe Steeg in een groen setting en een landelijke uitstraling. Het plangebied wordt ontsloten via de Nieuwe Steeg. In totaal wordt in het bestemmingsplan ruimte geboden voor 7 bedrijfskavels en 7 bedrijfswoningen. Eén bedrijfswoning is reeds aanwezig.

9.2 Fasering

De start van de realisatie van het plan staat gepland voor 2014. Daarvóór zal het terrein bouwrijp gemaakt worden.

9.3 Kosten en opbrengsten

De gemeentelijke grondexploitatie is opgebouwd rondom de uitgifte van grond: de particuliere eigenaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planontwikkeling en de bouwplannen voor de bedrijfskavels en -woningen. Realisering van plan en daarmee samenhangende kosten en risico's komen geheel voor rekening van initiatiefnemer.

9.4 Financiële haalbaarheid

Aan de uitvoering van het plan zijn kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het planontwerp zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend. Alle kosten, waaronder ook planschade, komen geheel ten laste van de initiatiefnemer.

Op grond van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat sprake is van een sluitende exploitatie. Er zijn voor de gemeente geen kosten in de

exploitatiesfeer. Alle afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente in het kader van dit plan zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd.

10. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De gemeente Oss hecht aan een breed maatschappelijk draagvlak voor alle plannen die ontwikkeld worden. In dat kader is het onder andere van belang dat de inwoners van Oss al in een vroeg stadium op de hoogte worden gesteld van de plannen.

10.1 Informeel overleg

B&W hebben ten eerste ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan. Tevens is besloten geen formele inspraak op het plan te bieden (gelet op de beperkte omvang) en het plan vrij te geven voor het formele vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro.

Voor inzending in het kader van het formele vooroverleg dienden eerst de volgende stappen te worden gezet.

Informeel voorleggen van het plan aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Met name om van de provincie duidelijkheid te verkrijgen hoe het plan zich, waar het gaat om de vestiging van nieuwe bedrijvigheid, verhoudt tot nieuw en gewijzigd provinciaal ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

Vervolgens zouden er na het informeel voorleggen van het plan aan provincie en waterschap nog enkele aanpassingen aan de waterparagraaf in de toelichting en enkele andere kleinere aanpassingen van de toelichting doorgevoerd worden.

Tevens is het plan ter kennisname voorgelegd aan de raadsadviescommissie. Ook is het plan besproken in de dorpsraad van Berghem.

Naar aanleiding van bespreking van het plan met de provincie Noord-Brabant en schriftelijke correspondentie in dat kader, heeft de provincie schriftelijk laten weten dat de Verordening ruimte wordt aangepast zodat het plan er binnen past. In concreto: er wordt een mogelijkheid geschapen om binnen de toepasselijke gebiedsaanduiding 'integratie stad-land' in de Verordening ruimte de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid toe te staan. Vervolgens is de toelichting van het plan hierop aangepast door aan te geven hoe in het plan en in de omgeving van het plangebied wordt omgegaan met en voorzien in landschappelijke kwaliteitsverbetering.

10.2 Formeel vooroverleg art. 3.1.1 Bro en informeren buurt

Het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan is op basis van artikel 3.1.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en aan 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. Het voorontwerp-bestemmingsplan is in dat kader voorgelegd aan:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas
- bepaalde Rijksdiensten

De vroegere VROM-Inspectie bestaat als zodanig niet meer en is samengevoegd met de Inspectie Verkeer&Waterstaat tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Het Rijk toetst ruimtelijke plannen enkel nog vooraf indien er raakvlakken zijn met bepaalde belangen (opgenomen in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte) die behartigd worden door de Ministeries van Rijkswaterstaat, Defensie en Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Indien dat niet het geval is vindt toetsing enkel nog achteraf plaats, dat wil zeggen vanaf voorleggen van het ontwerp-plan.

In plaats van het bieden van inspraak op het voorontwerp- bestemmingsplan, is met initiatiefnemer van dit plan overeengekomen dat hij het plan zelf presenteert aan belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied. Dit past in de huidige tijdsgeest waarin de overheid ook verantwoordelijkheid bij de burger neerlegt.

Het resultaat van het formele vooroverleg en de bespreking met de buurt, is hieronder weergegeven. Omdat er, vanwege de beperkte omvang van het plan, geen inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft plaatsgevonden én gelet op de inhoudelijk beperkte omvang van de vooroverlegreacties, bevat deze plantoelichting geen afzonderlijke 'Nota van inspraak en vooroverleg' als bijlage. In plaats daarvan worden vooroverleg en informeren van de buurt hieronder behandeld.

Resultaat vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ingestuurd naar de hierboven genoemde instanties (provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas, bepaalde Rijksdiensten: ministerie van I&M (Rijkswaterstaat), ministerie van EL&I, ministerie van Defensie).

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben schriftelijk laten weten geen opmerkingen op het plan te hebben.
- Het ministerie van I&M (RWS) heeft laten weten geen belang bij het plan te hebben en dus geen inhoudelijke reactie te geven.
- Het ministerie van Defensie heeft laten weten geen aanleiding te zien een inhoudelijke reactie te geven.
- Van het ministerie van EL&I is geen reactie ontvangen.
- Waterschap Aa en Maas heeft gereageerd door afgifte van een zogenaamd wateradvies.

Geadviseerd wordt om de verhardingstoename en bijbehorende wateropgave uit het wateronderzoek van Milon in de waterparagraaf van de plantoelichting op te nemen. Die aanpassing is doorgevoerd in die zin dat in de waterparagraaf met nadruk daarnaar wordt verwezen.

Verder is geadviseerd om de geplande zaksloot geïsoleerd aan te leggen of, indien deze in verbinding staat met de watergang direct ten noorden van het plangebied, deze af te dammen. Dit vanwege de bestaande verbinding tussen de noordelijk van het plangebied gelegen watergang en de nabijgelegen leggerwatergang aan de oostzijde van het plangebied.

Naar aanleiding daarvan is hierover een passage opgenomen in de waterparagraaf betreffende nadere afstemming met het waterschap. Ook is die nadere afstemming vastgelegd in de met verzoeker gesloten overeenkomst.

Resultaat informatieavond voor de buurt

Op 20 februari 2013 heeft initiatiefnemer zijn plan gepresenteerd aan de buurt. In totaal hebben 12 adressen aan de Spaanderstraat een uitnodiging voor de informatieavond ontvangen. Tijdens de informatieavond waren er namens 6 adressen belangstellenden aanwezig.

De conclusie is dat het plan van initiatiefnemer er netjes uit ziet. Het plan is positief ontvangen door de aanwezige buurtbewoners. Het verslag van de informatieavond is als bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een gedragen plan.

11. FORMELE PROCEDURE

Openbare voorbereidingsprocedure ex artikel 3.8 Wro juncto afd. 3.4 Awb

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.8 Wro jo. afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter visie gelegen, van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014. Ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft gedurende die termijn ter inzage gelegen.

Dat is vooraf bekend gemaakt in de Oss Actueel, de Staatscourant en op de website van de gemeente Oss. Iedereen heeft vervolgens de mogelijkheid gehad om gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Na afloop van de terinzagelegging is beoordeeld of eventueel ingekomen zienswijzen aanleiding zijn om het plan aan te passen.

Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De behandeling en beoordeling daarvan staat beschreven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'.

Op basis van het gestelde in de Algemene wet bestuursrecht jo. de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de in artikel 3.8 lid 1 sub b Wro genoemde diensten van Rijk en provincie en het betrokken waterschapsbestuur. Het waterschap Aa en Maas heeft per e-mail op 7 januari 2014 laten weten geen opmerkingen te hebben. Rijkswaterstaat Zuid Nederland heeft per e-mail op 8 januari 2014 laten weten geen reactie te zullen geven omdat het plan niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat ligt. Verder zijn geen opmerkingen ontvangen.

De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarna dient het plan gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd in het kader van de beroepstermijn. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep instellen tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.