

Wijziging 4 - Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

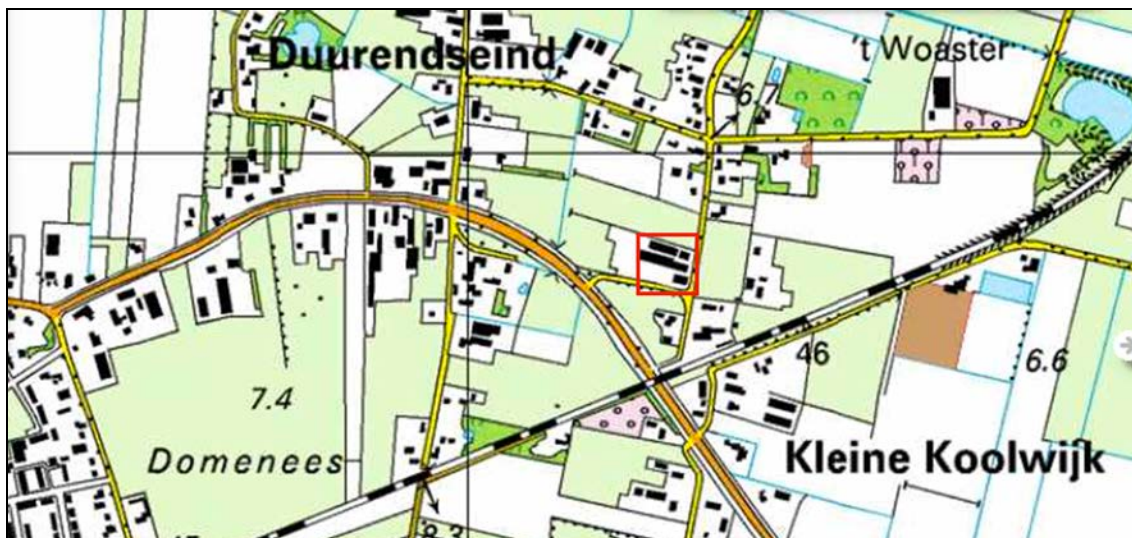
toelichting



GEMEENTE OSS

WIJZIGING 4 bestemmingsplan Buitengebied Oss-2010
met identificatienummer: NL.IMRO.0828.WZ4buitengebiedoss-VG01 van de gemeente Oss

Voor de locatie: Gemeente Oss, Deursenseweg 01, 351 NN Berghem
Kadastraal bekend: Gemeente Oss Berghem, sectie D, nummer 885.



Afbeelding: Ligging van de locatie aan de Deursenseweg 01 te Berghem in de gemeente Oss

COLOFON:

Opdrachtgever: Van Casteren Taxatie en Makelaardij te Schaijk
Contactpersoon: Makelaar Wilbert van Schijndel.
0486-416082

Initiatiefnemer: De heer: Jules F. J. van Heeswijk
Saksenweg 16, 5349 BX OSS.

Projectleiding
gemeente Oss: Drs. R. Van Engeland en Mw. K. van Rossem

Opsteller
wijzigingsplan:

mens en ruimte

Adviesbureau voor planologie en stedebouw
Lid: BNSP / NIROV
Postadres: Walstraat 19 5371 AL Ravenstein
T: 0486-413692
M: 06-12301673
E-mail: mensenruimte@home.nl
Contactpersoon: stedebouwkundige Wim Walk

BIJLAGEN:

- 1) Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï door G&O-consult te Sint Anthonis, projectnummer: 1209/079/MF. Versie 3, d.d. 04 december 2013.
- 2) Flora en Fauna Quicksan door Exlan te Veghel, projectnummer: 12.0213, datum: 19 november 2012.
- 3) Historisch bodemonderzoek door G&O-consult te Sint Anthonis, uitgevoerd door Geling Advies, Rapportnummer: 3553bo0112, datum: 19 november 2012.
- 4) Watertoets door G&O-consult te Sint Anthonis, uitgevoerd door Geling Advies, Rapportnummer: 3553wp0112, datum: 12 november 2012.
- 5) Beplantingsplan door Coördinatiepunt Landschapsbeheer van Brabants Landschap, november 2013.

BRONNEN:

- Kadaster, betrokken onderzoeksbureaus, initiatiefnemer en makelaar,
- Rijks-, Provinciale-, gewestelijke- en gemeentelijke beleidsstukken.

TOELICHTING

Hoofdstuk 1.	Inleiding	06
1.1	Aanleiding	06
1.2	Doel	06
1.3	Begrenzing plangebied	06
1.4	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010	07
Hoofdstuk 2.	Beleid	08
2.1	Wettelijk kader	08
2.1.1	Wet ruimtelijke ordening	08
2.1.2	Besluit ruimtelijke ordening	08
2.1.3	Grondexploitatiewet	09
2.1.4	Wet op de archeologische monumentenzorg	09
2.1.5	Flora- en faunawet	09
2.2	Rijksbeleid	10
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
2.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
2.3	Provinciaal beleid	10
2.3.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	10
2.3.2	Verordening ruimte 2012	12
2.3.2.1	Inleiding	12
2.3.2.2	Voorwaarden en ligging van de locatie in Verordening ruimte	13
2.3.3	Verordening ruimte 2014	14
2.3.4	Buitengebied in Ontwikkeling	14
2.3.5	Ruimte voor Ruimteregeling	15
2.3.6	Reconstructieplan Maas en Meierij	15
2.3.7	Conclusie provinciaal beleid	16
2.4	Gemeentelijk beleid	16
2.4.1	Oss op weg naar 2020	16
2.4.2	Structuurvisie Oss 2020	16
2.4.3	Structuurvisie bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss – 2010	17
Hoofdstuk 3.	Bestaande situatie	20
3.1	Algemeen	20
3.2	Afbeeldingen bestaande situatie	21
Hoofdstuk 4.	Programma van het plangebied	23
4.1	Algemeen	23
4.1.1	Volkshuisvesting	23
4.1.2	Bedrijvigheid	23
4.1.3	Ruimtelijke kwaliteit	24
4.1.4	Verkeer en parkeren	24
4.1.5	Waterhuishouding	24
4.1.6	Duurzaamheid	24
Hoofdstuk 5.	Onderzoeksaspecten	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Bodem	25
5.2.1	Algemeen	25
5.2.2	Onderzoek en conclusie	25
5.3	Flora en Fauna	25
5.3.1	Algemeen	25
5.3.2	Onderzoek en conclusie	25
5.4	Waterparagraaf	27
5.4.1	Inleiding	27
5.4.2	Relevant beleid, Waterbeheerplan 2010-2015	27

5.4.3	Principes waterschap Aa en Maas	27
5.4.4	Onderzoek en conclusie	28
5.5	Geluid	29
5.5.1	Algemeen	29
5.5.2	Onderzoek en conclusie rail- en verkeerslawaaï	29
5.5.3	Conclusie geluid	30
5.5.4	Industrielawaai	30
5.6	Luchtkwaliteit	30
5.6.1	Algemeen	30
5.6.2	Conclusie Wet luchtkwaliteit	31
5.7	Archeologie	31
5.7.1	Algemeen	31
5.7.2	Conclusie archeologie	32
5.8	Bedrijven en milieuzonering	32
5.8.1	Algemeen	32
5.8.2	Conclusie VNG-lijst	32
5.9	Infrastructuur	33
5.10	Geur	33
5.10.1	Agrarisch geurbeleid gemeente Oss	33
5.10.2	Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder	33
5.10.3	Onderzoek geur	33
5.10.4	Conclusie geur	35
5.11	Spuitzone	35
Hoofdstuk 6.	Planopzet	36
6.1	Plangegevens	36
6.2	Stedenbouwkundige hoofdopzet	36
6.2.1	Verkaveling en bebouwing	36
6.2.2	Beplantingsplan	37
6.2.3	Beeldkwaliteit	38
6.2.4	Verantwoording plan	39
6.2.4.1	Inleiding	39
6.2.4.2	Conclusie	39
Hoofdstuk 7.	Handhaving	40
7.1	Beleidskader	40
7.2	Handhaafbaarheid, bestemmen en overgangsrecht	40
Hoofdstuk 8.	Economische uitvoerbaarheid	41
8.1	Economische uitvoerbaarheid	41
8.2	Kostenverhaal	41
Hoofdstuk 9.	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
9.1	Vooroverleg	42
9.1.1.	Overlegreacties	42
9.2	Zienswijzen	42
Hoofdstuk 10.	Toelichting op de regels	43
10.1	Algemeen	43
10.2	Toelichting op de regels	43
10.3	Toelichting op de verbeelding	43
Regels		
Verbeelding		
Bijlagen		

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

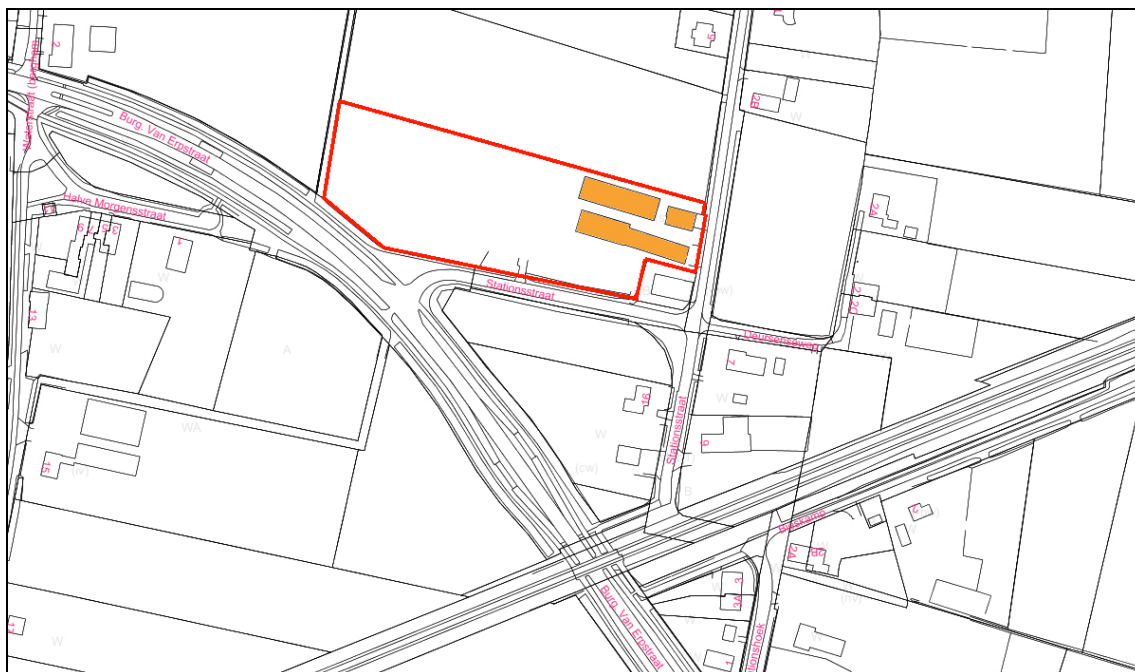
De eigenaar en de gebruiker van het agrarisch bestemde bedrijf aan de Deursenseweg no. 01 willen de agrarische bedrijfsactiviteiten (rundvee en mestkalveren) beëindigen. Alle bedrijfsgebouwen en andere bedrijfsonderdelen zullen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt behouden en gerenoveerd en zal als burgerwoning worden bestemd. In een overeenkomst worden alle van belang zijnde afspraken tussen de eigenaar en het gemeentebestuur opgenomen waaronder de intrekking van de vigerende milieuvergunning. Op grond van het bestaande beleid is aanbevolen gebruik te maken van de in het vigerende bestemmingsplan, onder artikel 35.13, opgenomen wijzigingsregels. Hierbinnen wordt het wijzigen van een agrarische bestemming naar de bestemming wonen onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd kan ter verbetering van de algehele ruimtelijke kwaliteit de bouw van 1 nieuwe woning mogelijk worden gemaakt met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' en de gestelde voorwaarden die zijn opgenomen in de ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'.

1.2 Doel

Deze planwijziging beoogt, op grond van de wijzigingsregels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010', een wijziging van voornoemd bestemmingsplan tot stand te brengen. Tevens wordt ter plaatse van de vigerende agrarische bestemmingen, als ruiling van de te slopen agrarische opstallen, aan de Stationsstraat, 1 woonbestemming binnen de regeling 'Ruimte voor Ruimte', toegevoegd. Met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregels kan het verzoek planologisch-juridisch, conform artikel 3.6 lid 1.a van de Wro, gerealiseerd worden.

1.3 Begrenzing plangebied

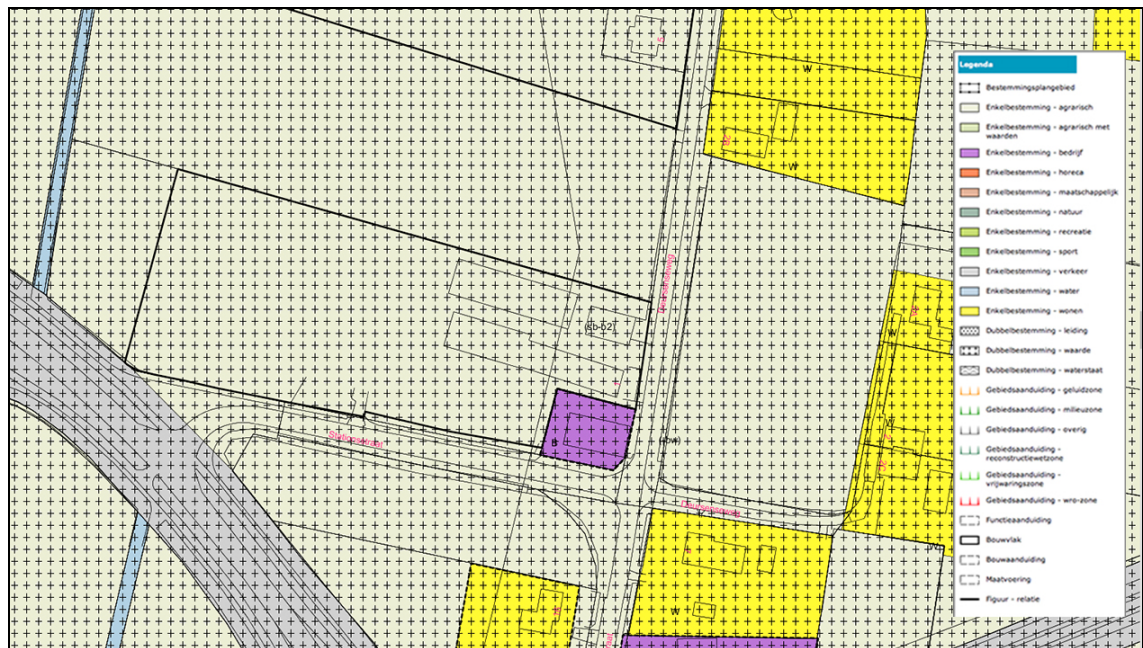
Het plangebied ligt binnen de gemeente Oss en ten oosten van de kern van Berghem in de buurtschap 'Duurendseind'. Het perceel waarvoor de bestemmingswijziging wordt aangevraagd wordt aan de noordzijde begrensd door een boomgaard, aan de oost- en zuidzijde door respectievelijk de Deursenseweg en de Stationsstraat en aan de westzijde door een watergang.



Kadastraal overzicht omgeving Deursenseweg / Stationsstraat te Berghem, met rood omlijnt, de ligging van het plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010'. Het bestemmingsplan is op 1 juli 2010 vastgesteld; op 21 januari 2011 in werking getreden en het bestemmingsplan is op 27 juni 2012, na uitspraak van de Raad van State, onherroepelijk geworden.



Afbeelding 01: Uitsnede geldende bestemmingen bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010.

Ter plaatse van de locatie is de bestemming 'Agrarisch', met een groot bouwvlak, en gedeeltelijk zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde archeologie -2' en 'Waarde archeologie -3' opgenomen.

Het ter plaatse wijzigen van de bestemming door ombouw van agrarisch bedrijf naar een woonbestemming wordt in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010, naar het wijzigingsartikel 35.13 en de onder in tabel 26 opgenomen voorwaarden, mogelijk gemaakt.

De voorwaarden gesteld onder artikel 35.13 (tabel 26) bij een planwijziging:

- de wijziging heeft uitsluitend betrekking op gronden die op de bij deze regels horende kaart 'Functionele zonering' zijn aangeduid als 'bebouwingsconcentratie';
- de toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het gemeentelijke woonbeleid;
- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische bezwaren;
- sprake dient te zijn van een substantiële bijdrage aan de verbetering van landschappelijke kwaliteiten binnen de gemeente, in overeenstemming met het te dien aanzien bepaalde in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging';
- aan de hand van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de ontwerpverplichtingen uit de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging';
- de inhoud van de woningen bedraagt niet meer dan 750 m³;
- voor het overige wordt met de bouw- en gebruiksmogelijkheden aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de aldaar opgenomen ontheffingen rechtstreeks in de wijziging kunnen worden meegenomen.

Hoofdstuk 2. Beleid

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

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

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

*** Projectreactie: Het verzoek om op het perceel aan de Deursenseweg 01 te Berghem een woonbestemming te realiseren is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010'. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om toch planologische medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen conform artikel 3.6 van de Wro. Belanghebbenden worden conform de Wro in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen. In artikel 3.9a van de Wro staat de te volgen procedure voor een wijzigingsplan.*

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een aantal eisen aan de toelichting van een wijzigingsplan:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek waarbij de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen is vergaard;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het wijzigingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Bij deze planwijziging wordt geen milieueffectrapport opgesteld. Het Bro verplicht daarom om de volgende onderdelen in de toelichting neer te leggen:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

*** Projectreactie: Op al deze onderwerpen wordt in het wijzigingsplan ingegaan.*

2.1.3 Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de Wro is de Grondexploitatiewet (GreX-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de Wro opgenomen.

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

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

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijakingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Bro aangewezen.

*** Projectreactie: Dit wijzigingsplan biedt de mogelijkheid om na inwerkingtreding een omgevingsvergunning te verlenen welke valt onder de criteria voor een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeenteraad dient daarom eigenlijk een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Conform artikel 6.12 van de Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden op een andere manier verzekerd is.*

2.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

*** Projectreactie: Op het onderhavige perceel zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde archeologie -2 en -3' van toepassing. Er is geen onderzoeksrapport archeologie opgesteld omdat er geen nieuwe gronden worden 'geroerd'.*

2.1.5 Flora- en faunawet

Met het inwerkingtreden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12).

Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig. Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004).

*** Projectreactie: Er is een onderzoeksrapport Flora- en Fauna opgesteld en als bijlage toegevoegd.*

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (-integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR 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 insteek van de SVIR heeft tot doel de gebruiker meer de ruimte te geven. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich alleen op een beperkt aantal verantwoordelijkheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en/ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

*** Projectreactie: Voor onderhavige planontwikkeling zijn de rijksdoelen niet in strijd met het voorgenomen initiatief.*

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden. 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). Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. Het gaat dan onder andere om het nationale belang.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect, b.v. door tussenkomst van de provincie, doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Bij het opstellen en het vaststellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

*** Projectreactie: Voor onderhavige planontwikkeling zijn de bepalingen van het besluit niet in strijd met het voorgenomen initiatief.*

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Sro) vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

Naast de structuurvisie stelt de provincie een verordening ruimte op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke-) bestemmingsplannen.

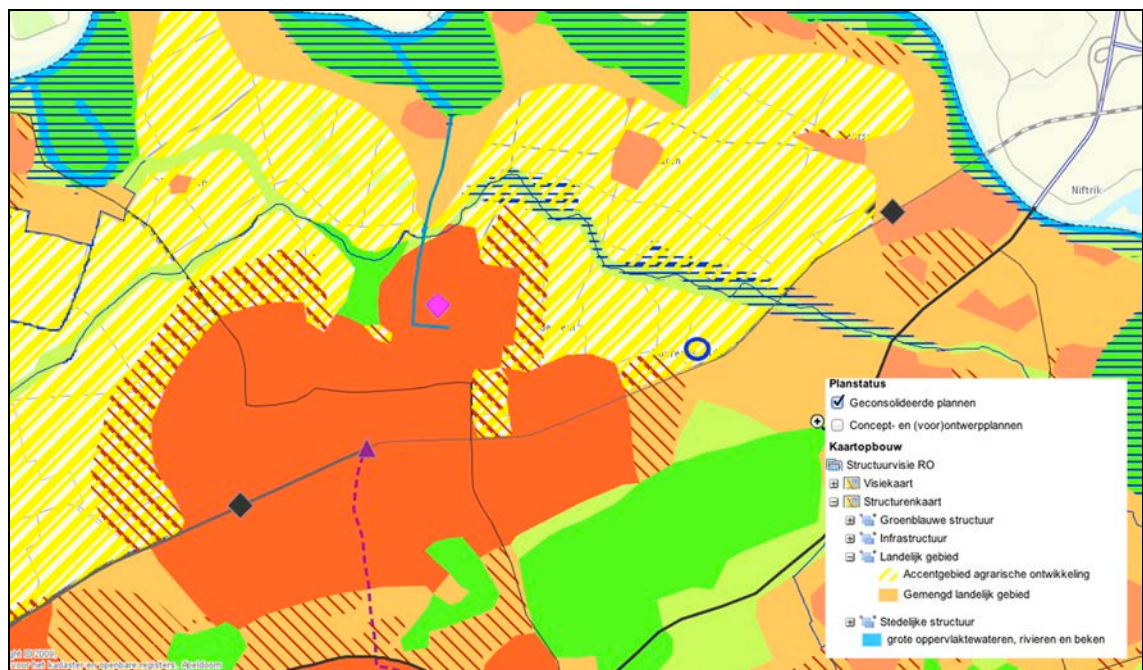
Samen met de Verordening ruimte vervangt de Sro de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Sro.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingzones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, wel dient aandacht te zijn voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten in de provincie. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De planlocatie aan de Deursenseweg 01 te Berghem is op de structurenkaart gelegen in het landelijk gebied met een nadere perspectiefaanduiding 'accentgebied agrarische ontwikkeling'.



Afbeelding 2. Uitsnede stedelijke structurenkaart met ligging van de planlocatie binnen 'accentgebied agrarische ontwikkeling'.
Bron: Sro

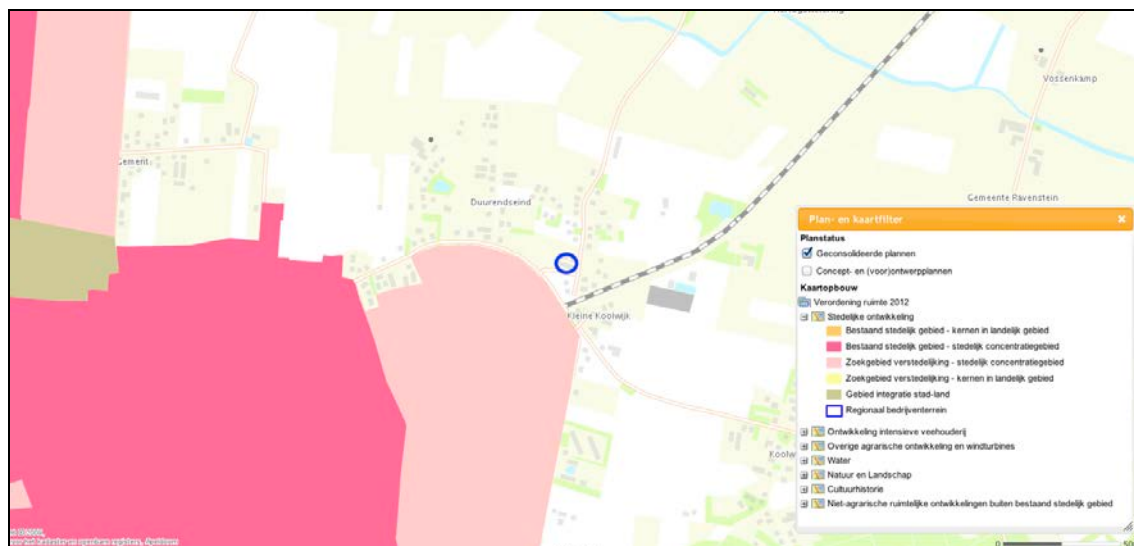
Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte. Naast land en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies. Binnen het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
3. Een duurzame land- en tuinbouw;
4. Versterking van het landschap.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.



Afbeelding 3. Uitsnede stedelijke ontwikkelingskaart met ligging van de planlocatie.

Bron: Sro.

Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.

Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. De landbouwonwikkelingsgebieden en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied. Ook delen van het verwevingsgebied richten zich vaak primair op agrarische ontwikkeling.

- Accentgebied agrarische ontwikkeling

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. De komgebieden maken hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte - 2012. De Verordening ruimte - 2012 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

2.3.2 Verordening ruimte 2012

2.3.2.1 Inleiding

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld. De Verordening ruimte is op 1 juni 2012 in werking getreden.

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

In de Verordening ruimte - 2012 worden regels gesteld met betrekking tot de volgende aspecten:

- bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- de ecologische hoofdstructuur;
- water;

- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- regionaal ruimtelijk overleg.
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten

2.3.2.2 Voorwaarden en ligging van de locatie in Verordening ruimte

Afbeelding 4 geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte. De planlocatie is gelegen in het agrarisch gebied.



Afbeelding 4. Ligging locatie in: 'Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines'.

Bron: kaartbeeld Verordening Ruimte

- Voorwaarden agrarisch gebied

vrijwel het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' is in de verordening aangeduid als agrarisch gebied. Gemeenten dienen deze gronden in het agrarische gebied zodanig te bestemmen dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd;
- een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.

De toelichting bij een bestemming- of wijzigingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van een agrarisch gebied, alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. De verantwoording is in dit wijzigingsplan vervat.

- Voorwaarden bevordering ruimtelijke kwaliteit.

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte 2012. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moet gehanteerd worden en worden aangetoond en gemotiveerd in de toelichting van het bestemming- of wijzigingsplan.

Tevens moet in de toelichting verantwoord worden hoe rekening is gehouden met de omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling. De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Indien deze kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient het bestemmingsplan pas te worden vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. Over het aanwenden van dat fonds dienen gemeenten verslag te doen in het regionaal ruimtelijk overleg.

*** De wijze waarop in dit wijzigingsplan met deze kwaliteitsverbetering van het landschap wordt omgegaan, is vervat in hoofdstuk 6 van deze toelichting.*

2.3.3 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2012 (Vr 2012). Daarnaast hebben Provinciale Staten op 17 mei 2013 de wijzigingsverordening 'Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij' vastgesteld, welke op 1 juni 2013 in werking is getreden. Zowel voor de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening als de Verordening ruimte is een herziening in procedure. Beide herzieningen zijn in ontwerp vastgesteld en met ingang van 13 september 2013 ter inzage gelegd.

Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de Verordening ruimte 2014 diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Verordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

De voorgestelde beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen de provincie nastreeft, wat voor beleid de provincie voert, hoe de provincie stuurt om haar doelen te realiseren en welke instrumenten zij daarbij inzet. De verordening is daarbij een van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen te realiseren.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 treedt deze in werking.

2.3.4 Buitengebied in Ontwikkeling

Met de eerdere beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' hebben Gedeputeerde Staten (GS) invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven. Bebouwingsconcentraties hebben in de beleidsnota een bijzondere plek gekregen.

GS vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats.

Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Zo kan het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden.

*** Bij de herontwikkeling van het plangebied is in hoofdstuk 6 aandacht geschonken aan de ruimtelijk functionele kwaliteit, de architectonische kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit van de locatie.*

2.3.5 Ruimte voor Ruimteregeling

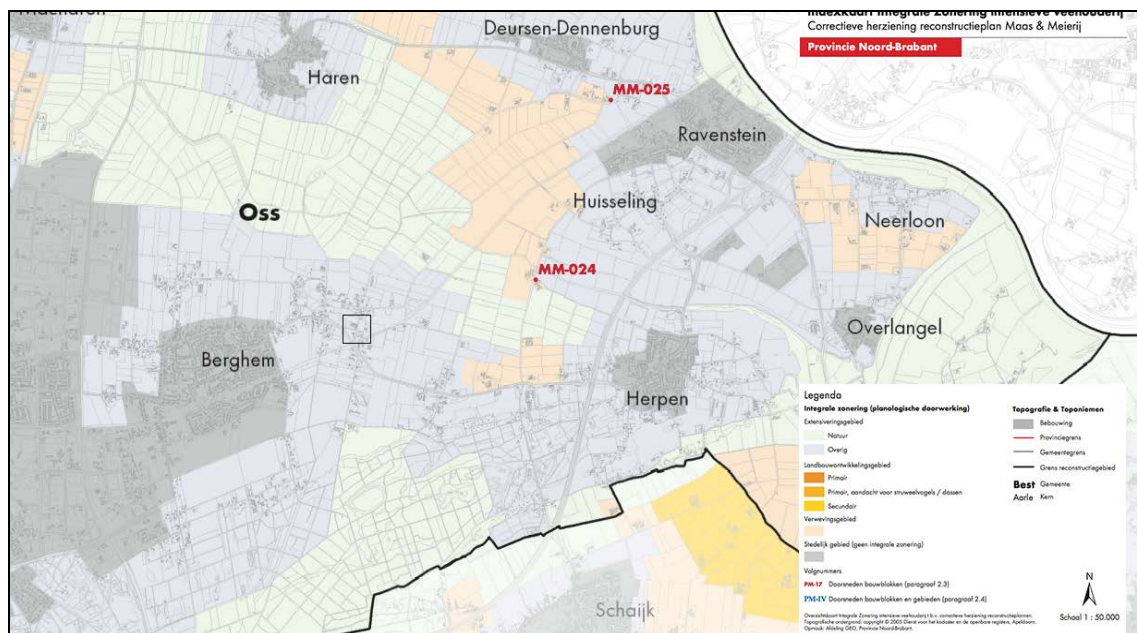
Sinds 2000 is de Ruimte voor Ruimteregeling van kracht. Met deze regeling wordt beoogd de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren zonder dat dit tot uitgaven van de overheid leidt. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt door sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in de hiervoor aangewezen reconstructiegebieden en de kosten die dit met zich meebrengt te financieren via de uitgifte van bouw kavels of bouwtitels. De kern van de regeling is om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering te financieren uit de overwaarde van de gronden na de functieverandering.

De 'Ruimte voor Ruimte regeling' houdt in het kort in dat voor afbraak van 1000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen er één woning in het buitengebied terug gebouwd mag worden. Het bouwen en het verwerven van een bouwtitel voor een 'Ruimte voor Ruimte woning' in het buitengebied van de gemeente Oss is onder voorwaarden mogelijk in een 'bebouwingscluster' of 'kernrandzone'. De voorwaarden zijn opgenomen in de Beleidsregel 'ruimte voor ruimte – 2006'. Het aankopen van een bouwtitel kan alleen via de 'Ruimte voor Ruimte Stichting' van de provincie Noord-Brabant.

*** De omschakeling van de bestaande agrarische functie naar een woonfunctie op onderhavig plangebied past binnen de Beleidsregel 'ruimte voor ruimte – 2006'. Met het aangaan van de 'Overeenkomst ter saldering in het kader van de regeling ruimte voor ruimte' tussen Everhage BV en de initiatiefnemer (koper bouwtitel), op 05 november 2013, kan voldaan worden aan de in de beleidsregels opgenomen voorwaarden.*

2.3.6 Reconstructieplan Maas en Meierij

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden.



Afbeelding 5. Uitsnede Integrale zonerings Reconstructie Maas-Meierij. Versie: mei 2011
Locatieliggings in: extensiveringsgebied. Bron: Provincie Noord Brabant

De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonerings in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Deze zonerings is opgenomen in de Verordening ruimte. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de reconstructiegebieden. In een opgesteld reconstructieplan is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma

opgenomen waarin de uitvoering van het wensbeeld is aangegeven. Het plangebied is gelegen in de gemeente Oss en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan Maas en Meierij. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Op 4 april 2007 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak gedaan over het reconstructieplan. Kern van de uitspraak is dat het principe van de integrale zonering en de uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd, blijven bestaan.

2.3.7 Conclusie provinciaal beleid

In de Verordening ruimte 2012 is het plangebied aangeduid als gelegen in een 'extensiveringgebied' (zie afbeelding 5). Een extensiveringsgebied is gedefinieerd als: ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. In het extensiveringgebied ter plaatse gaat het primaat uit naar wonen.

Kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten zijn in de meeste gevallen begrensd als extensiveringgebied met een zone eromheen. In die bebouwingsconcentraties verdwijnt de intensieve veehouderij naar verwachting vanzelf volgens het reconstructieplan. In de zones moet de kwaliteit en leefbaarheid versterkt worden door de intensieve veehouderijen te ondersteunen bij verplaatsing en/of samenvoeging van bedrijfslocaties op een plek buiten de bebouwingsconcentraties. Er moet ruimte zijn voor nieuwe functies en door inzet op versterking en herstel van het landschap.

*** De ontwikkeling van de locatie Deursenseweg 01 naar twee woningen – één bestaande woning en één nieuwe RvR-woning - en de daarmee gepaard gaande sanering van de aanwezige stallen is dan ook, blijkens de 'Reconstructie', een passende ontwikkeling binnen het plangebied.*

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie heeft als doel een beeld te schetsen van de nieuwe gemeente Oss in 2020, als kader voor het opstellen van beleid, het beoordelen van ontwikkelingen en het stellen van gemeentelijke prioriteiten. De toekomstvisie is daarmee richtinggevend voor de beleidsontwikkeling in de komende jaren.

In de toekomstvisie is opgenomen dat Oss streeft naar vitale dorpen waar:

- inwoners, verenigingen, ondernemers en de gemeente samen invulling geven aan het sociale klimaat en de gemeenschappelijke activiteiten;
- binnen samenwerkende clusters van kernen basisvoorzieningen zijn te vinden, gericht op zorg en ontmoeting;
- de verbindingen met stad en met voorzieningen in andere dorpen goed zijn;
- Oss een groots buitengebied beoogt, waarin landbouw, natuur en recreatie naast en elkaar en in verschillende combinaties hun plek hebben.

In het buitengebied blijft de landbouw een belangrijke economische drager en beelddrager van het landschap, met name in de kommen. De reconstructie van het buitengebied is richtingbepalend voor de ontwikkeling van het buitengebied. Mogelijkheden voor de landbouw, ook verbrede landbouw en versterking van natuurlijke waarden door waar nodig bedrijven ter verplaatsen, zijn daarbij belangrijk. Rond de dorpen levert een goede invulling van de randen een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landschap.

*** Met de beoogde ontwikkeling wordt een voormalige intensieve veehouderijlocatie opgeheven. Met de beoogde sloop van de agrarische gebouwen en agrarische inrichtingen op het perceel neemt de verstening van het buitengebied af en wordt het perceel herontwikkeld naar een passende invulling.*

2.4.2 Structuurvisie Oss 2020

De structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020) en de keuzes die daarbij worden gemaakt. De kerndoelen uit de Structuurvisie die betrekking hebben op het buitengebied zijn:

- behouden, uitbouwen en versterken van Oss als regionaal centrum met een regionaal verzorgingsgebied;
- het versterken van de ruimtelijke identiteit van de gemeente Oss, bestaande uit een vitale stad en levendige dorpenclusters, gelegen in een aantrekkelijk landschap;
- het bieden van een toekomstrichting voor de kernen in het landelijke gebied door levendige dorpenclusters na te streven met oog voor leefbaarheid en de ontwikkelruimte op oeverwal en flank;

- het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en het verbinden van een stedelijke groene ruimte met deze uitloopgebieden;
- een impuls voor de recreatie in het landelijke gebied, naast het behouden, versterken en waar mogelijk benutten van de andere kwaliteiten van het landelijke gebied van Oss op het gebied van natuur en landschap;
- het nastreven van een robuust en duurzaam ruimtelijk ontwikkelingsbeeld, dat bijdraagt aan het behouden van de groene en landschappelijke kwaliteiten, dat voldoet aan de eisen die vanuit het water worden gesteld, dat het ruimtebeslag beperkt en dat de leefbaarheid vergroot.

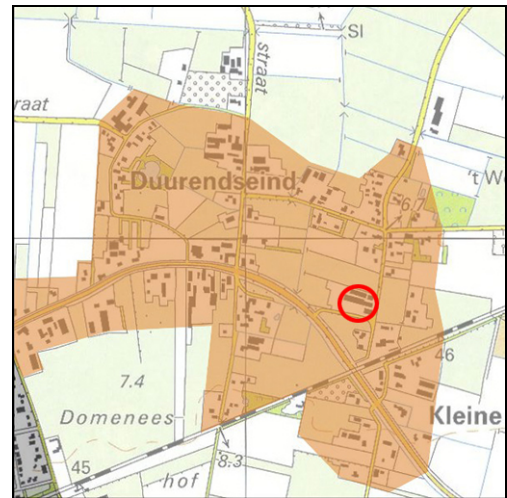
2.4.3 Structuurvisie bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss - 2010

In 2008 heeft de gemeenteraad van Oss de ontwikkelingsvisie "Buitengebied in beweging" vastgesteld. Deze ontwikkelingsvisie is formeel niet te beschouwen als een structuurvisie op grond van de Wro. Inhoudelijk kan de in 2008 vastgestelde ontwikkelingsvisie wel beschouwd worden als een structuurvisie; aan dit beleidskader dient op basis van de Wro alleen een uitvoeringsparagraaf te worden gekoppeld. De structuurvisie voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Oss is dan ook inhoudelijk hetzelfde als de vastgestelde ontwikkelingsvisie, met dien verstande dat een uitvoeringsparagraaf is toegevoegd.

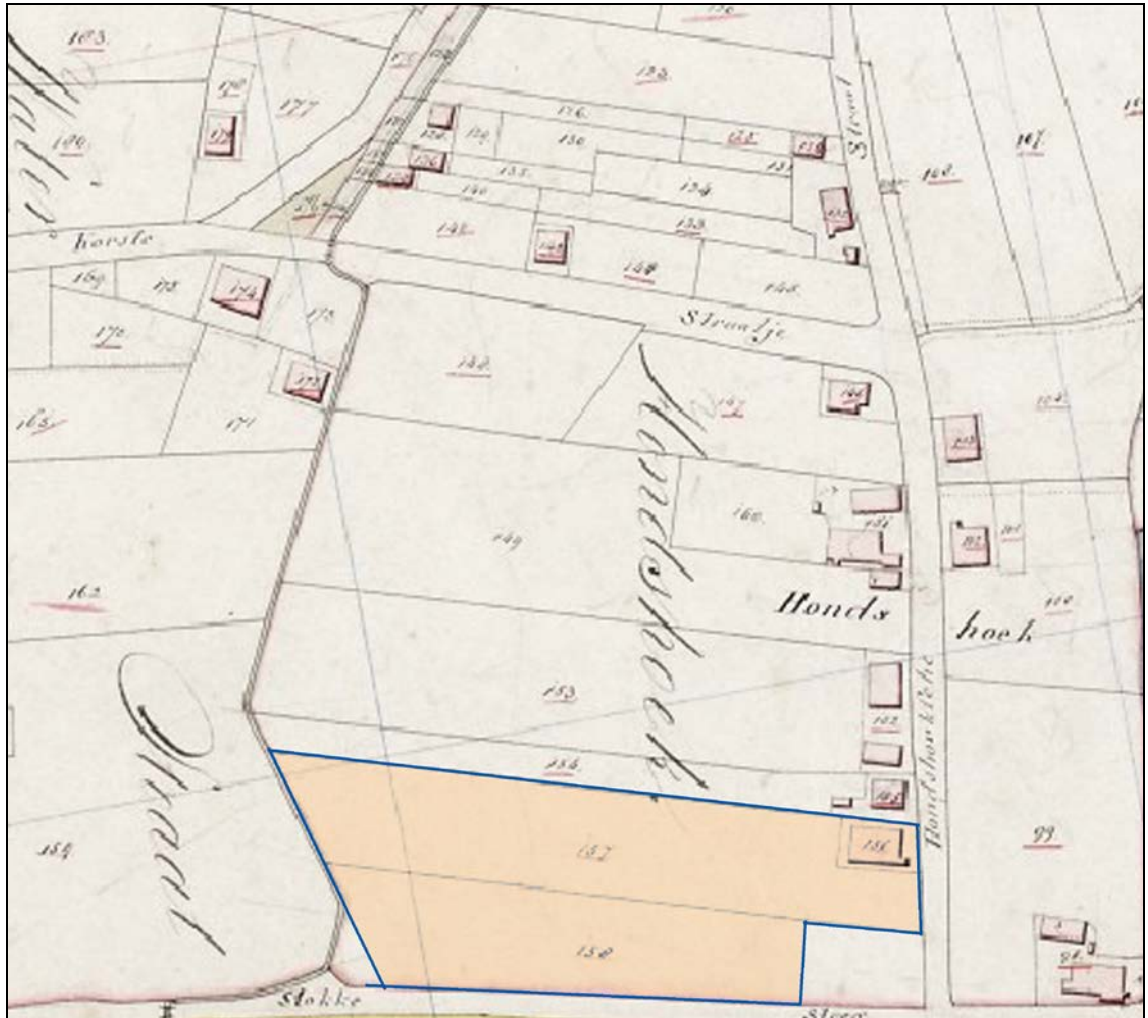
Het plangebied is in de Structuurvisie bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss - 2010 aangewezen als gelegen in de bebouwingsconcentratie Kleine Koolwijk en Duurendseind. De relatief open bebouwingsconcentratie ligt als een 'lob' ten noordoosten van de kern Berghem. De bebouwingsconcentratie vormt de grens van het stedelijk uitloopgebied voor extensieve recreatie. Het gebied is gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) en in het extensiveringgebied, voor zover het intensieve veehouderijbedrijven betreft. Door het gebied lopen de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen en de Berghemseweg.

De bewoningscluster kent meerdere soorten functies. Zowel de woonfunctie is aanwezig alsook een aantal agrarische bedrijven en een klein aantal niet-agrarische bedrijven.

Typering van de bebouwingscluster: De ontginningen in het gebied zijn begonnen met het stichten van kleine kernen. Hieromheen ontstonden kleine akkers met verspreide agrarische bebouwing.



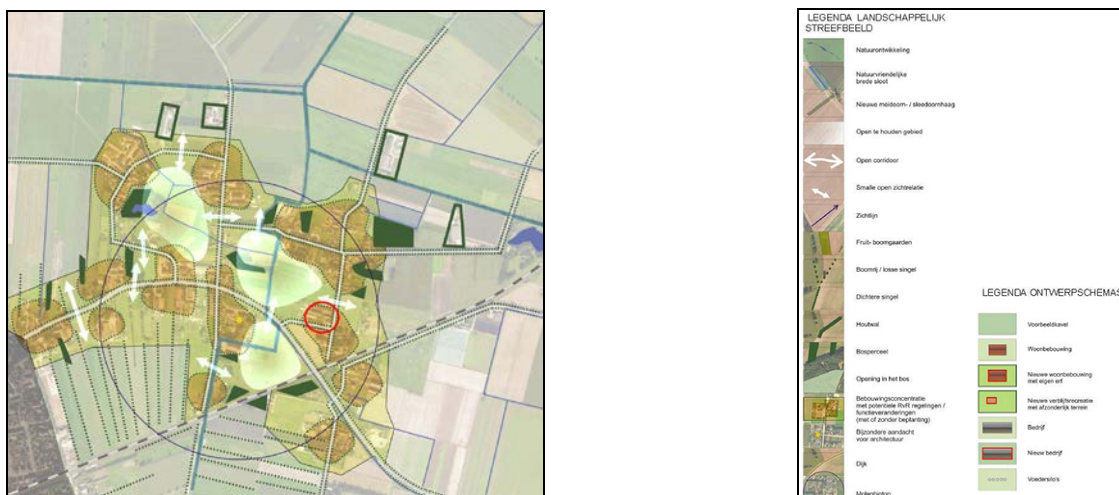
Afbeelding 6: Ligging en omvang van de bebouwingscluster Kleine Koolwijk en Duurendseind



Afbeelding 7: Uitsnede uit Minuutplan 1831 buurtschap de 'Hondshoek'.

Deze agrarische ontginningen waren onregelmatig van vorm en werden door houtopstanden begrensd. Elke boerderij had zijn eigen akkers, een belangrijk kenmerk van het zogenaamde 'kampenlandschap'. De bebouwing waaiert uiteen tussen de open akkers. Deze akkers werden bemest vanuit potstallen. Op kruispunten van wegen zijn bebouwingsconcentraties gevormd, waarvan Kleine Koolwijk er één is. In de bebouwingsconcentratie bevinden zich meerdere bijzondere bouwkundige elementen. Daarnaast staat er aan de zuidzijde van de Berghemseweg een molen, waardoor het gebied deels binnen een molenbiotop ligt.

De planontwikkeling is gelegen op de overgang tussen het kampengebied van Berghem en het slagengebied. Dit gebied kenmerkt zich door een verkaveling van kleine akkergebieden en houtsingels. De kleine akkergebieden zorgen voor een organisch lijnenspel. Door schaalvergroting is de oorspronkelijke verkavelingstructuur echter nagenoeg verdwenen. Belangrijk karakter van het gebied is de openheid tussen de bebouwingsclusters. Vanwege de ligging op de terrasvlakte, met podzol- en enkeerdgronden samen met de overgang van hoog naar laag maakt dat dit gebied uitstekend geschikt is voor akkerbouw. De kwaliteiten van de cluster zijn landelijk gelegen kleine kernen, open landschap tussen de bebouwingsclusters, bijzondere bouwkundige elementen en organisch lijnenspel.



Afbeelding 8: Streefbeeld / gebiedsvisie voor de buurtschappen en legenda

In de structuurvisie is een *gebiedsvisie* voor de bebouwingsconcentraties Kleine Koolwijk en Duurendseind opgenomen. De bebouwingsconcentraties Kleine Koolwijk en Duurendseind vormen twee bijzondere kleine kernen. De concentraties zijn ontstaan als kleinschalig agrarisch gebied en uitgegroeid tot een gehucht in een gebied met voornamelijk grootschalige agrarische functies. Het gebied is uitermate geschikt voor akkerbouw en wordt daarin ook ondersteund door de zonering uit de verordening Ruimte. Het gebied is zeer waardevol door het open karakter tussen de bebouwingsconcentraties en de aanwezige bouwkundige elementen en biedt kansen voor de ontwikkeling van extensieve recreatie, zorg en kleinschalige bedrijvigheid. Het toepassen van bosjes en houtwallen bij nieuwe ontwikkelingen draagt bij aan het herstel van het oorspronkelijk karakter van het gebied. Afbeelding 8 geeft het streefbeeld uit de structuurvisie voor de bebouwingsconcentratie Kleine Koolwijk en Duurendseind weer. De planlocatie aan de Deursenseweg 01 is in dit streefbeeld deels opgenomen als locatie binnen een bebouwingsconcentratie waar mogelijkheden voor functieveranderingen aanwezig zijn.

In de Gebiedsvisie zijn ook ontwerprichtlijnen bij ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Deze ontwerprichtlijnen, afbeelding 9, zijn in acht genomen bij herontwikkeling van het plangebied.

5 KLEINE KOOLWIJK / DUURENDEIND			
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Overgangsgebied tussen het kampengebied van Berghem, het slagengebied op de kadevelden en het komegebied.	RICHTLIJNEN KAVEL	
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	Schaalvergroting van de oorspronkelijke kavelpatronen. Verdwenen houtsingelstructuren in het gebied. Organische lijnen om de kleine akkergebieden heen nog goed herkenbaar. In de loop der tijd aangepast wegennet (spoor / Burgemeester van Erpstraat). Oorspronkelijk open lintstructuur met verdichtingen en clusters aan wegruisingen. Oorspronkelijk alleen agrarische functies. Nu nog veel agrarische bedrijven, ook andere bedrijven en woonfunctie. Kleinschalige voorzieningen en een recreatiebedrijf.	Relatie bouwkaavel - ontsluiting	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg. Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting.
FUNCTIES	Aansluitend aan bestaande functies. Versterken wonen, recreatie, kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en zorgvoorziening. Bouwvlakken van ca 1200m ² (geclusterd).	Kaavelvorm	Onregelmatige blokken en smalle slagen afhankelijk van het onderliggende landschap.
RICHTLIJNEN STEDENBOUW		RICHTLIJNEN BEBOUWING	
Typering	Versterking van de clusters in vorm van boerderijcomplexen bij wegruisingen met aandacht voor de landschappelijke afbakening. Behoud van de lintstructuur tussen Berghem en de bebouwingsconcentratie (duidelijke openheid behouden). Linten niet dicht laten groeien. Geen bebouwing op de oude akkers. Behoud en versterking van het ritme openheid en verdichting.	Ligging	Bebouwing geclusterd in onderlinge samenhang, waarbij de oude boerderij als hoofdelement herkenbaar is. Oude boerderij (langgevel-, kortgevel-, krukboerderij) kan gesplitst worden. Hoofdelement is naar de weg georiënteerd.
Weginrichting	Begeleidende beplanting: laanstructuren.	Hoogte	Bouwmassa afgestemd op de bebouwing in de omgeving, nieuwe of vervangende bebouwing moet 10% lager dan hoofdelement.
Elementen	Houtwallen, hagen en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegeleiding. Agrarische bedrijven aan de rand van het komegebied met hoge hagen en houtwallen begeleiden. Elzensingels aan perceelsranden van het slagengebied.	Vorm	Rechthoekig. Zadelvormig met / zonder wolfseinde. Kóp is naar verhouding grootste bouwdeel.
RICHTLIJNEN KAVEL		Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Afgestemd op de bestaande bebouwing.
Relatie bouwkaavel - ontsluiting	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg. Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting.	Erfinrichting	(Gezamenlijke) voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kaveleigens en 2 - 6 grote eiken of essen als erfboom. Minimaal 50% van de in te richten kavel voor landschappelijke inrichting.
Kaavelvorm	Onregelmatige blokken en smalle slagen afhankelijk van het onderliggende landschap.	Erfinrichting	Eiken, elzen, essen, beuken, paardenkastanjes, berken.

Afbeelding 9: Richtlijnen voor het ontwerp

Met de beoogde herontwikkeling wordt aangesloten bij de richtlijnen en kaders uit de gemeentelijke visie Buitengebied in beweging van de gemeente Oss voor de bebouwingsconcentratie Kleine Koolwijk en Duurendseind. De nadere uitwerking van het plan op basis van deze ontwerprichtlijnen is opgenomen in hoofdstuk 6 van deze plantoelichting.

Hoofdstuk 3. Bestaande situatie

3.1 Algemeen

Het plangebied aan de Deursenseweg 1 is een intensieve veehouderijlocatie. Op de planlocatie zijn thans een aantal rundveestallen, een werktuigenloods en enkele voedersleuven aanwezig met een gezamenlijke grootte van circa 2000 m². Afbeeldingen 10 en 11 geven een beeld van de omgeving en een beeld van de huidige verhouding tussen bebouwd en onbebouwd binnen het bestemmingsgebied weer.

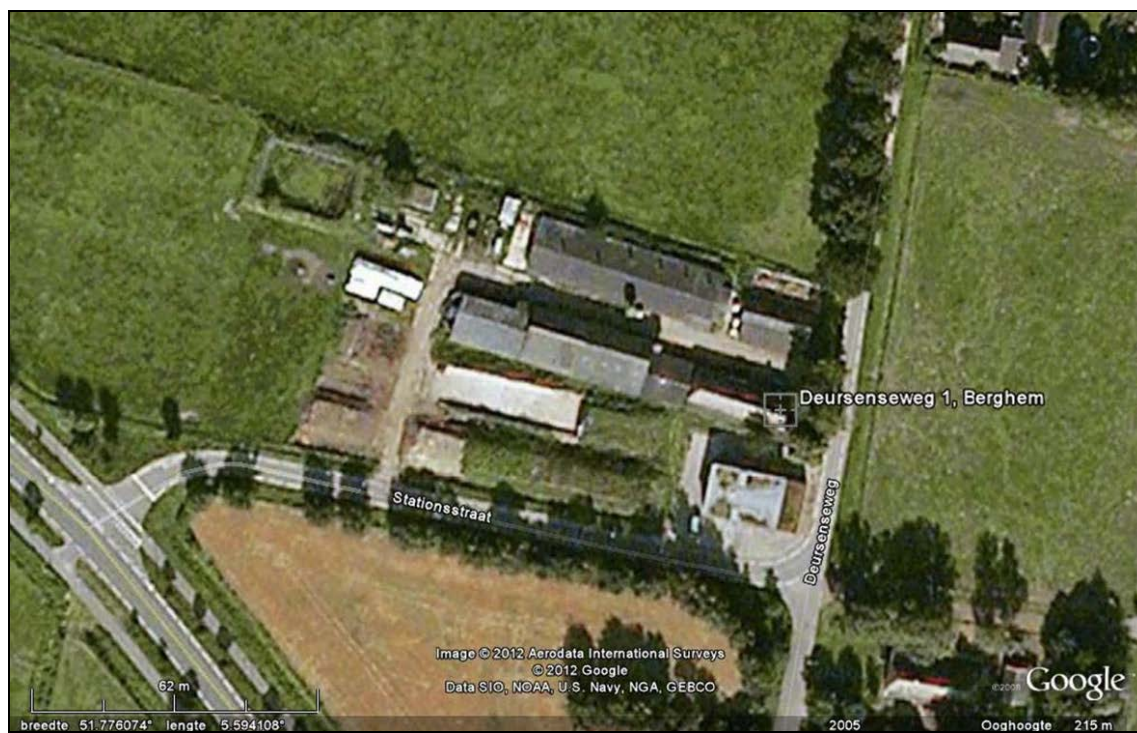


Afbeelding 10: Overzicht luchtfoto bebouwing in de wijdere omgeving van het plangebied aan de Deursenseweg / Stationsstraat 01 te Berghem. Bron: Google Maps



Afbeelding 11: Detail luchtfoto van de huidige bebouwing binnen het plangebied aan de Deursenseweg / Stationsstraat 01 te Berghem. Bron: Google Maps

Het plangebied is thans in drie ruimtelijke eenheden onder te verdelen. Het westelijk deel met een open weidegebied. Het middendeel met bedrijfsinrichtingen zoals voedersleuven en mestkuilen en het oostelijk deel met de agrarische gebouwen en de bedrijfswoning. Aan de west- en noordzijde wordt het perceel afgesloten met een sloot en een watergang. Afbeeldingen 12 en 13 geven een impressie van de opstallen, de bedrijfswoning en werktuigenloods. De stallen zijn thans in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij.



Afbeelding 12: Beeld van de bestaande agrarische bebouwingen.

Bron: Google Maps.

3.2 Afbeeldingen bestaande situatie

Afbeeldingen 13: Impressie van de huidige bebouwing binnen het plangebied.



Bebouwingen gezien vanaf de Deursenseweg



Bebouwingen gezien vanaf de Stationsstraat

Hoofdstuk 4. Programma van het plangebied

4.1 Algemeen

Aan de ontwikkeling van de locatie zijn binnen het heersende beleid uitgangspunten en voorwaarden gesteld. Hieronder zijn de van toepassing zijnde beleidsaspecten gemotiveerd omschreven.

4.1.1 Volkshuisvesting

De bestaande (agrarische-) bedrijfswoning gelegen aan de Deursenseweg no. 1 blijft in het planvoorstel in gebruik als woning. De sloop van de stallen van de voormalige intensieve veehouderij biedt de mogelijkheid voor het ontwikkelen van 1 nieuwe woning aan de Stationsstraat ongenummerd te Berghem. In totaal zal dus 1 woning (Ruimte- voor Ruimtetwoning) aan het woningbestand van de gemeente worden toegevoegd.

4.1.2 Bedrijvigheid

In de huidige situatie is binnen het plangebied een agrarisch bedrijf gelegen. Het planvoornemen voorziet in een herbestemming tot een woonbestemming.

Aan de Stationsstraat wordt 1 nieuwe woning toegevoegd. Bij deze woning is, behoudens de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, geen bedrijvigheid toegestaan.

4.1.3 Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Oss kent een Nota Landschapsbeleid. In de nota wordt uitgegaan van de vijf landschapstypen zoals die in de gemeente Oss voorkomen, met elk hun eigen karakteristieken. Aan de hand van deze karakteristieken van uiterwaarden, oeverwallen, komgebieden, dekzandranden en de dekzandruggen kan worden bepaald waar en hoe het landschap kan worden versterkt. Per landschapseenheid is een visie op de gewenste ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten geformuleerd, waarbij bestaande kwaliteiten, kenmerken en knelpunten zijn betrokken. Per landschapstype zijn doelstellingen, beleidskaders en randvoorwaarden ten aanzien van de gewenste ontwikkeling en inrichting van het landschap geformuleerd.

Omgeving: Volgens de Nota Landschapsbeleid van de gemeente Oss ligt het plangebied op de dekzandrand (code 4). De gebieden op de dekzandrand kunnen een transformatie aan. Verandering in het landschap is hier in beginsel mogelijk. Het plangebied ligt op de grens met de dekzandrug, die wordt gekenmerkt door een grote mate van beslotenheid en grootschaligheid. Op de dekzandrug kan het kleinschalige en halfopen tot besloten karakter weer worden teruggebracht om zo in het gebied een afwisselend groen beeld te realiseren. Het versterken van de kleinschaligheid kan door de aanplant van opgaand groen. Met betrekking tot het verkavelingspatroon in deze overgangszone moet er naar gestreefd worden om nabij de kernen onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken en in het overige gebied de regelmatige slangenverkaveling met zeer smalle percelen loodrecht op de dekzandrug te behouden en versterken. Deze structuren kunnen benadrukt worden door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels. Door nieuwe aanplant en herstel van houtwallen zullen ook de natuurwaarden in dit gebied verhoogd worden.

Plangebied: De percelen in het plangebied hebben een traditionele indeling; een voor- en een achtererf met bijpassend gebruik en beplantingssoorten. Er zijn geen waardevolle en karakteristieke beplantingen rond het bestaande woonkavel aanwezig.

Het totale perceel zal naar de ontwerprichtlijnen uit de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss worden ingericht. De inrichting van het perceel is zichtbaar gemaakt in hoofdstuk 6.

Beeldkwaliteit: De voormalige bedrijfswoning wordt in traditionele wijze gerenoveerd. De nieuwe woning heeft een eigentijdse landelijke vormgeving. Dit komt tot uiting in de vorm en materialisering van de woning; traditionele materialen (baksteen, hout, pannen of riet) en ingetogen kleurgebruik (roodbruin, aardetinten in de gevel, antraciet dak). Detaillering van de woning is ingetogen en zorgvuldig toegepast. Mogelijk zijn bijzondere verwerkingen van baksteen in de vorm van een plint of rollagen of een verbijzondering in de gevel door grote glasvlakken (met geleiding). De erfverharding bestaat uit grind of gebakken klinkers.

4.1.4 Verkeer en parkeren

Een wijziging van de verkeersfunctie komt binnen het plangebied niet voor. De woning aan de Deursenseweg blijft, met een eigen inrit, aan deze weg ontsloten. De nieuwe woning aan de Stationsstraat wordt hierop, eveneens met een eigen inrit, ontsloten. Binnen de toekomstige bestemmingen is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

4.1.5 Waterhuishouding

Momenteel zijn geen wateroppervlakten aanwezig binnen het plangebied.

De waterhuishoudkundige situatie zal als gevolg van de sloop van de hoeveelheid aan stallen binnen het plangebied verbeteren. De woning wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Dit wordt in de waterparagraaf (5.4) nader uitgewerkt.

4.1.6 Duurzaamheid

Het doel van duurzame ontwikkeling is het streven naar en het tot stand brengen van een duurzame samenleving. De gemeente Oss heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst de uitgangspunten structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke en duurzame bouwmaterialen en door toepassing van goede (bouw-) isolatie.

Hoofdstuk 5. Onderzoeksaspecten

5.1 Algemeen

Vanuit diverse milieu- en waardenthema's is onderzocht en beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling haalbaar is en of er specifieke kansen en/of belemmeringen zijn. In dit hoofdstuk worden de aanbevelingen en conclusies verkort weergegeven. De van toepassing zijnde onderzoeksrapportages, betreffende de bouw van 1 nieuwe woning, worden als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Het initiatief is beoordeeld vanuit de volgende milieu- en waardenthema's:

- Bodem
- Flora en fauna
- Waterparagraaf
- Geluidaspecten
- Luchtkwaliteit
- Archeologie
- Bedrijven
- Infrastructuur
- Geurinventarisatie
- Spuitzone

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Het plangebied is niet gelegen in een bodem- of grondwaterbeschermingsgebied. Het planvoornemen gaat uit van het slopen van ca. 2000 m² aan voormalige rundveestallen en voedersleuven, waarvoor ter compensatie 1 nieuwe woning binnen de regeling Ruimte voor Ruimte wordt opgericht.

Voor de ontwikkeling is door G&O-consult uit Sint Anthonis een NEN 5725:2009 onderzoek, rapportnummer: 3553bo0112, uitgevoerd. De rapportage hiervan behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie uit dit onderzoeksrapport is hieronder opgenomen.

5.2.2 Onderzoek en conclusie

Er is een historisch onderzoek verricht voor de locaties aan de Deursenseweg 1 te Berghem. Aanleiding tot het instellen van het historisch onderzoek is de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, erf en sleufsilos en de oprichting van een nieuwe woning op de locatie Deursenseweg 1 te Berghem.

Conclusie bodem:

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat op de gronden in het verleden reeds gebouwen aanwezig zijn geweest en dat de gronden daarvoor in gebruik zijn geweest als akkerland en weidegrond. In het verleden hebben er geen verdachte activiteiten of calamiteiten op de onderzoekslocatie voorgedaan waardoor de bodem mogelijk is verontreinigd. Op basis van de gegevens van het bodemloket zijn ter hoogte van nabije gelegen locaties enkele onderzoeken uitgevoerd welke geen aanleiding gaven tot en vervolgonderzoek dan wel een sanering. Derhalve wordt de aanwezigheid van bodemverontreiniging vanuit historisch perspectief ter hoogte van de planlocatie niet verwacht. De onderzoekslocaties kunnen derhalve als onverdacht worden aangemerkt. Voor de toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning, voor de activiteit bouwen, is een bodemonderzoek vereist.

5.3 Flora en Fauna

5.3.1 Algemeen

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

5.3.2 Onderzoek en conclusie

Door het onderzoeksbureau Exlan uit Veghel is voor de locatie Deursenseweg no. 1 te Berghem een Quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bezien of er natuurwaarden aanwezig zijn binnen het plangebied. Dit rapport, d.d. 19-11-2012 met projectnummer:12.0213, is als bijlage bijgevoegd.

Het natuuronderzoek is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek aan het plangebied. Het beeld dat uit het onderzoek naar voren is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen ingreep voor beschermde soorten en gebieden. De conclusies en aanbevelingen uit deze quickscan zijn hieronder opgenomen.

Conclusie:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Flora- en faunawet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?
2. Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?
3. Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?
4. Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde diersoorten. Lokaal zullen geen specifiek beschermde diersoorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. In de directe omgeving is voldoende vervangende biotoop aanwezig. Voor eventuele aanwezige soorten die het plangebied als fourageergebied gebruiken is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig. De ingreep leidt niet tot versnippering van de biotoop. Tijdens de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met het in stand houden van vluchtmogelijkheden. Door potentieel versturende werkzaamheden (geluid, trillingen) voor vogels buiten het broedseizoen uit te voeren wordt voorkomen dat verstoring plaatsvindt. Het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen is met name van belang voor de binnen het plangebied voorkomende rode lijst soorten (huismus en boerenwaluw). De aangetroffen verblijfplaatsen van de boerenwaluw blijven tijdens de werkzaamheden in takt. Blijvend nadelige effecten op vogels worden niet verwacht. Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, dient geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van algemene soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van de deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied buiten het broedseizoen geen significant negatief effect hebben op de flora en fauna in de directe omgeving van het plangebied.

Omdat er verwacht wordt dat er, naast de boerenwaluw, geen strikt beschermde soorten in het plangebied hun rust- of verblijfplaats hebben, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Vrijstellingen en ontheffingen:

Uitvoering van de werkzaamheden buiten het broedseizoen zal niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen waarvoor vrijstelling geldt of ontheffing zal moeten worden verkregen. Voor 'categorie 1-soorten' geldt een algemene vrijstelling indien de werkzaamheden zijn te karakteriseren als ruimtelijke ingreep of bestendig gebruik en beheer. Ook voor de 'categorie 2-soorten' geldt een vrijstelling onder deze voorwaarden in combinatie met gedragscode. Derhalve worden geen verbodsbepalingen overtreden. De zorgplicht blijft wel geldig.

Aanbevelingen:

Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. De meeste in het plangebied voorkomende algemene soorten zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving. Door versturende werkzaamheden voor broedvogels buiten het broedseizoen uit te voeren wordt mogelijke verstoring van vogels voorkomen.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen dient geen ontheffing aangevraagd te worden.

Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed- en voortplantingseizoen valt hier onder. Volgens de wetgeving geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

5.4 Waterparagraaf

5.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.4.2 Relevant beleid, Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur:

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

5.4.3 Principes waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Waterschap Aa en Maas hanteert onderstaande principes:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen;

Per beleidspunt wordt dit plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Wateroverlastvrij bestemmen:

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is.

Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater:

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden- bergen- afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen:

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Water als kans:

Water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water.

Meervoudig ruimtegebruik:

Door bijvoorbeeld bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om een flauw talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook; flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water. maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.

Voorkomen van vervuiling:

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Waterschapsbelangen:

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap. Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

5.4.4 Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling is door G&O-consult uit Sint Anthonis een onderzoek, rapportnummer: 3553wp0112, uitgevoerd. De rapportage hiervan behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie uit dit onderzoeksrapport is hieronder opgenomen.

Het voorliggende initiatief – de te realiseren nieuwe woning aan de Deursenseweg te Berghem – en de sloop van de aanwezige agrarische bebouwing kan vanuit integraal hydrologisch perspectief en in overeenstemming met de in het projectprofiel gegeven omschrijving ondersteund worden. Overwogen is dat het project:

- in hydrologisch opzicht, in het bijzonder gezien de passende situering, in het aangegeven gebied aanvaardbaar is;
- geologisch en bodemkundig beperkingen kent door mogelijke kwel;
- ten aanzien van overige bodemconstanten geen bijzonderheden kent;
- past binnen de geldende hydrologische beleidsuitgangspunten en – doelstellingen;
- vanuit hydrologisch perspectief geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de in de omgeving aanwezige waarden en belangen heeft.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende argumenten aanwezig zijn om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. Aan alle gestelde hydrologische eisen kan worden voldaan.

5.5 Geluid

5.5.1 Algemeen

Wegverkeer en railverkeer: Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg en/of rail worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteiten van weg- en railverkeer met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarden.

Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.



Afbeelding 14: Google overzicht (gebied invloedssfeer weg- en railverkeerslawaai)

Er is een akoestisch onderzoek; toetsing Wet geluidhinder, naar wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai uitgevoerd. Dit rapport met het projectnummer: 1209/079/MF is uitgevoerd door TRITIUM Advies b.v. uit Nuenen, versie 2, d.d. 07-11-2013 behoort als bijlage bij dit herzieningsplan. De aspecten luchtverkeerslawaai en industriellawaai zijn in het onderhavige onderzoek niet beschouwd.

5.5.2 Onderzoek en conclusie rail- en verkeerslawaai

In opdracht van G&O Consult is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van Deursenseweg 1 te Berghem, gemeente Oss.

Het plan behelst de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf tot een woonbestemming. De bestaande woonboerderij zal worden gehandhaafd en er zal een nieuwe woning opgericht worden. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek dient derhalve te worden uitgevoerd ten behoeve van het van het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan.

- Wegverkeerslawaaï:

Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Burgemeester van Erpstraat, Berghemseweg, Deursenseweg, Stationsstraat, Waatselaarsstraat, Stationshoek en Bieskamp. Voor railverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen (traject 745).

Voor alle onderzochte wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

- Railverkeerslawaaï:

Voor de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen (traject 745) geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï van 55 dB op meerdere gevels wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting (overdrachtsmaatregel) ontmoet in de onderhavige situatie echter overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

Op het toepassen van stillere bakken of een verlaging van de snelheid kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen.

Het toepassen van raildempers stuit op financiële bezwaren. Het is namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle zoneplichtige wegen meegenomen te worden. De maximale gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 63 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer).

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op meerdere locaties hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit het onderzoek dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Indien bij de indeling van de woning rekening gehouden wordt met de 'voorwaarde woningindeling', wordt tevens volledig voldaan aan de eisen zoals gesteld in het geluidbeleid van de gemeente Oss.

5.5.3 Conclusie geluid

Binnen de gezoneerde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï op de gevels niet overschreden. Binnen de zone railverkeer van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden maar niet de maximale ontheffingswaarden. Omdat het aanbrengen van (externe-) afschermdende geluidvoorzieningen niet mogelijk is of niet wenselijk zijn is een beschikkingsverzoek voor een hogere grenswaarde bij het College ingediend. De procedure van het beschikkingsverzoek loopt gelijk op met de te volgen procedure voor dit wijzigingsplan.

5.5.4 Industrielawaai

Voor wat betreft Industrielawaai kan worden geconcludeerd, dat er geen bedrijven in de nabijheid liggen die een relevante geluidsbelasting hebben op de te bouwen nieuwe woning. Onderzoek hiertoe is dus niet nodig.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn ondergebracht in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en Ministeriële Regelingen.

Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De grenswaarden voor verschillende stoffen zoals voorgeschreven in de richtlijn 1999/30 EG van de Raad van de Europese Unie zijn niet gewijzigd ten opzichte van het Blk 2005. Maar de wet maakt nu wel onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. In het nieuwe Besluit NIBM (Niet in betekenende mate) met onderliggende regelingen is vastgelegd onder welke omstandigheden ruimtelijke ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en als zodanig niet getoetst hoeven te worden aan de vigerende normen voor NO₂ en PM₁₀. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ of NO₂ (maximaal 1% tot inwerkingtreding NSL). Dit komt neer op een maximale bijdrage van 0,4 µg/m³ van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

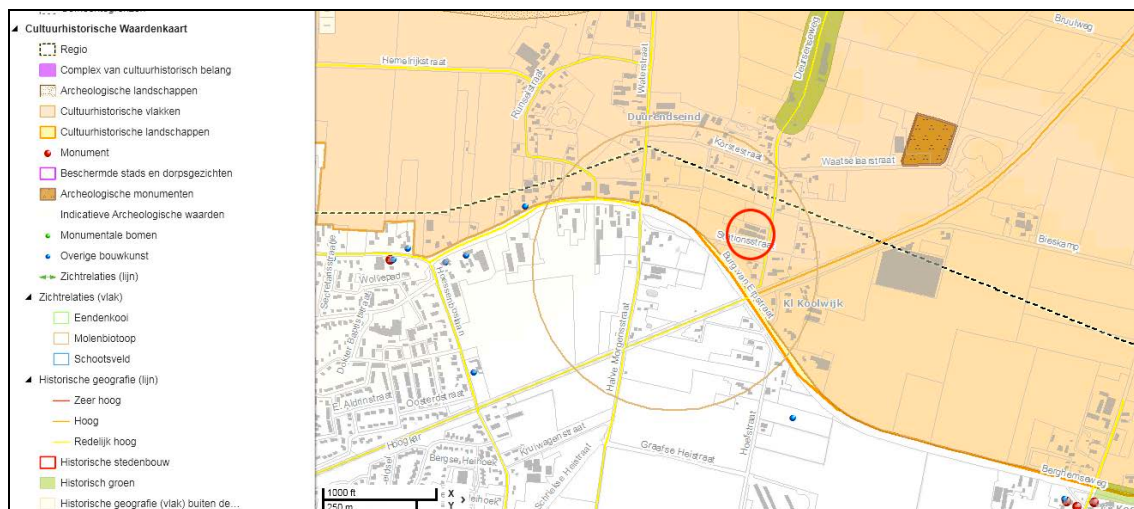
5.6.2 Conclusie Wet luchtkwaliteit

Binnen het planvoorstel wordt slechts 1 woning binnen de bestaande situatie toegevoegd. De bedrijfsactiviteiten worden opgeheven en het bouwvlak wordt verkleind waardoor ook de kwaliteit van de lucht verbeterd. Het voorstel draagt 'niet in betekenende mate' bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.7 Archeologie

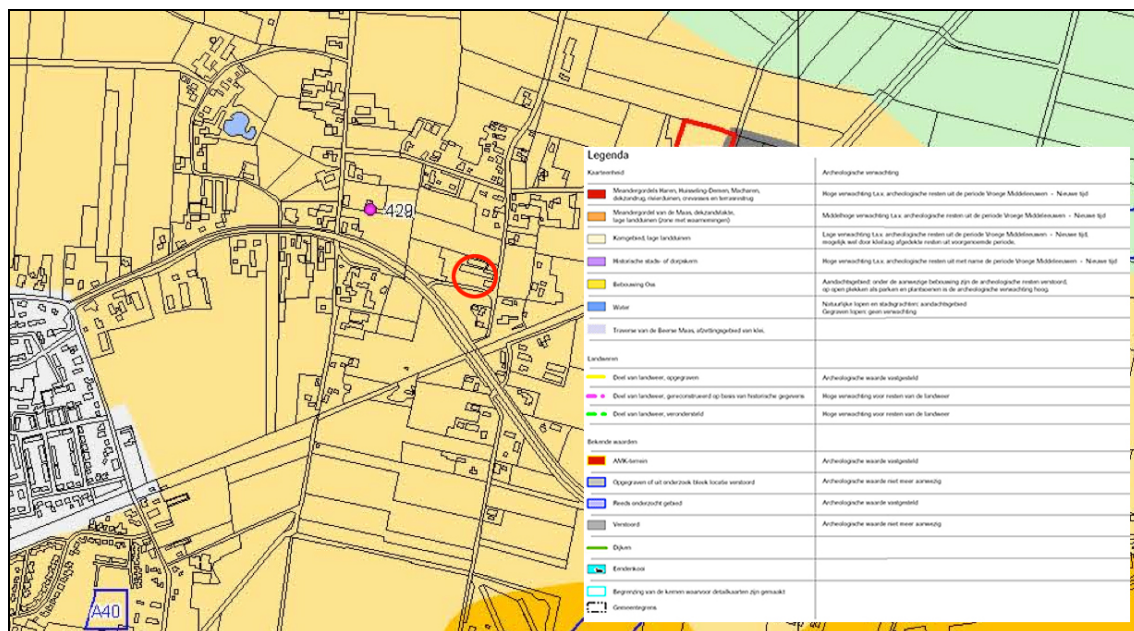
5.7.1 Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Afbeelding 15 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant van het plangebied en de omgeving. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied, waarbinnen de nieuwe woning wordt gebouwd, aangeduid als een gebied hoge verwachtingswaarde. Op basis van voornoemde aanduidingswaarde dient een onderzoek plaats te vinden.



Afbeelding 15: Uitsnede provinciale CHW-kaart met ligging van de planlocatie

Door de gemeente Oss is de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Oss' vastgesteld. De gemeente heeft verwachtingswaarde kaarten opgesteld voor de periode: Mesolithicum - Romeinse tijd en voor de periode: Vroege Middeleeuwen - Nieuwe tijd. Naar aanleiding van deze onderzoeken is een Beleidsadvieskaart opgesteld. Het plangebied heeft op deze beleidsadvieskaart tevens een hoge waarde aanduiding. Afbeelding 16 geeft een beeld van de ligging van het plangebied op deze beleidsadvieskaart. De locatie is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde voor wat betreft de archeologische waarden uit de periode Vroege middeleeuwen en Nieuwe tijd.



Afbeelding 16: Uitsnede uit gemeentelijke Beleids- en advieskaart met ligging van de locatie

5.7.2 Conclusie archeologie

Ter plaatse van het bouwvoorstel aan de Stationsstraat, binnen het toekomstige woon/bestemmingsvlak, zijn betonnen voedersleuven, stallen met ondergrondse mestopslag en een voertuigenloods gelegen. Met de aanleg van deze agrarische voorzieningen in het verleden is de ondergrond tot ca. 2 meter diepte vanaf het maaiveld reeds sterk verstoord. Na overleg met de gemeentearcheoloog is besloten af te zien van een nader archeologisch onderzoek.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

5.8.1 Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen.

De richtafstanden voor ruimtelijke milieuzonering zoals opgenomen in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'gemengd gebied'.

5.8.2 Conclusie VNG-lijst

Op de hoek Deursenseweg – Stationsstraat is een aannemersbedrijf met werkplaats gelegen. Het bedrijf is in de bovengenoemde lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen als: SBI-2008 code 41, 42 en 43, no. 3; 'aannemersbedrijven met werkplaats' kleiner dan 1000 m². De grootste afstand die in acht moet worden genomen bedraagt 30 m¹. De nieuw te bouwen woning valt buiten de 'hindercontour' van het aannemersbedrijf.

In de nabijheid van het plangebied zijn verder geen bedrijven gelegen waardoor een geur, gevaar, stof of geluidscontour bestaat, gelegen over de beoogde nieuwe woning.

5.9 Infrastructuur

Het plangebied is ontsloten aan de Deursenseweg en aan de Stationsstraat. De voormalige intensieve veehouderijlocatie aan de Deursenseweg wordt herontwikkeld naar een functie wonen. De bedrijfsontsluiting die ter plaatse aanwezig is blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. De beoogde nieuwe woning wordt ontsloten op de Stationsstraat. Aanpassing aan de openbare infrastructuur is niet aan de orde.

5.10 Geur

5.10.1 Agrarisch geurbeleid gemeente Oss

De gemeenteraad van Oss heeft op 13 december 2012 het agrarisch geurbeleid vastgesteld. Het gaat hierbij om geur door het houden van dieren in een veehouderij. Het geurbeleid is afgestemd op de aard en het gebruik van de gebieden. Ook de mogelijke groei van veehouderijen is meegewogen in het beleid. Het geurbeleid biedt bescherming tegen de overlast van geur op de plaatsen waar de meeste burgers zijn. Het geeft ook groeimogelijkheden voor veehouderijen waar er ruimte is. Met het nieuwe geurbeleid probeert de gemeente Oss (kleine) bedrijven met weinig geuruitstoot zo min mogelijk te beperken. Ook ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, worden mogelijk gemaakt.

5.10.2 Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder

Artikel 1 In deze beleidsregel wordt voor de begripsbepalingen verwezen naar de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wro.

- Artikel 2
1. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden. Deze waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (ouE).
 2. Voor de gebieden uit de eerste kolom wordt verwezen naar de bij de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2013 behorende kaart 'Geurnormen Verordening 2013'

	Goed	Voldoende	Onvoldoende
Bebouwde kom, geurnorm 1, 2 en 3	0-6	6-10	10 of meer
Bebouwde kom, geurnorm 6	0-6	6-13	13 of meer
Recreatiegebieden			
Buitengebied en bedrijventerreinen	0-10	10-20	20 of meer

Artikel 3 Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief.

- Artikel 4
1. Is de achtergrondbelasting geclassificeerd als 'onvoldoende' dan is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.
 2. Indien, met uitzondering van de toetswaarde in deze beleidsregel, de beoordeling van de overige milieu- en planologische aspecten wel positief uitvalt, kan overwogen worden om gemotiveerd van deze toetswaarde af te wijken. Bijvoorbeeld omdat er concreet zicht is op een verbetering van de achtergrondbelasting of er vanwege het gebruik weinig hinder te verwachten is of acceptabel wordt geacht. Een nadere motivering en besluitvorming is dan wel nodig.

5.10.3 Onderzoek geur

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen dienen de volgende aspecten in ogenschouw worden genomen:

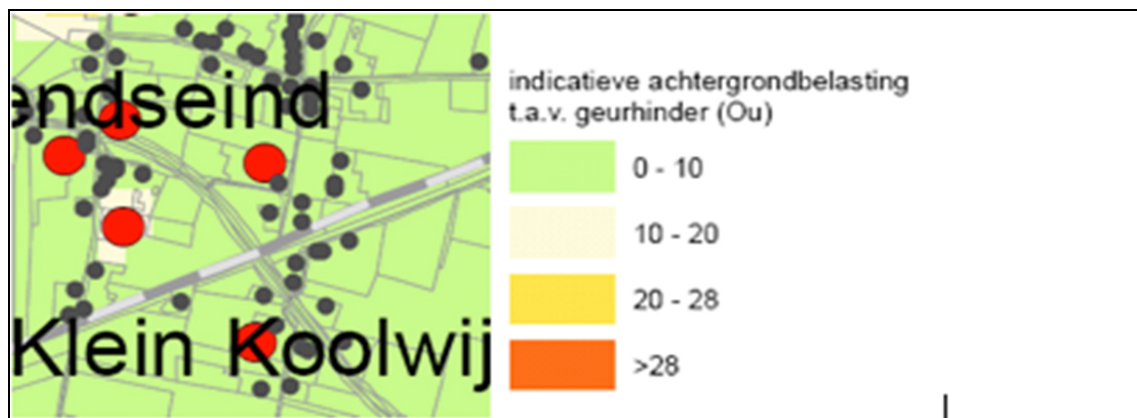
1. Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
2. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

3. Volgens bestaande jurisprudentie (Laarbeek: ABRvS 200900801/1, d.d. 7 oktober 2009 en Weert: ABRvS 200908940/1, d.d. 28 juli 2010) geldt dat wanneer binnen de contour van de geurnorm al geurgevoelige objecten liggen, wordt de veehouderij niet in alle gevallen in zijn belangen geschaad door nieuwbouw binnen de contour. Het betreft die gevallen waarbij tussen de veehouderij en de planlocatie al een ander geurgevoelig object aanwezig is.

Als de veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende geurnorm geurgevoelige objecten te bouwen.

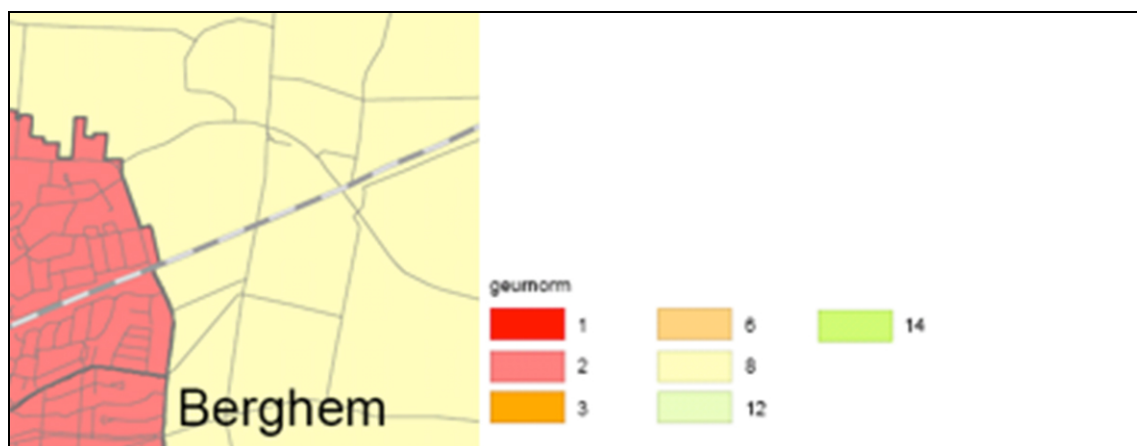
Ad 1. Het plan is getoetst aan de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013”.

Uit onderstaande afbeelding 17 en de beleidsregel blijkt dat het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied als GOED kan worden beschouwd.



Afbeelding 17: Indicatieve achtergrondbelasting

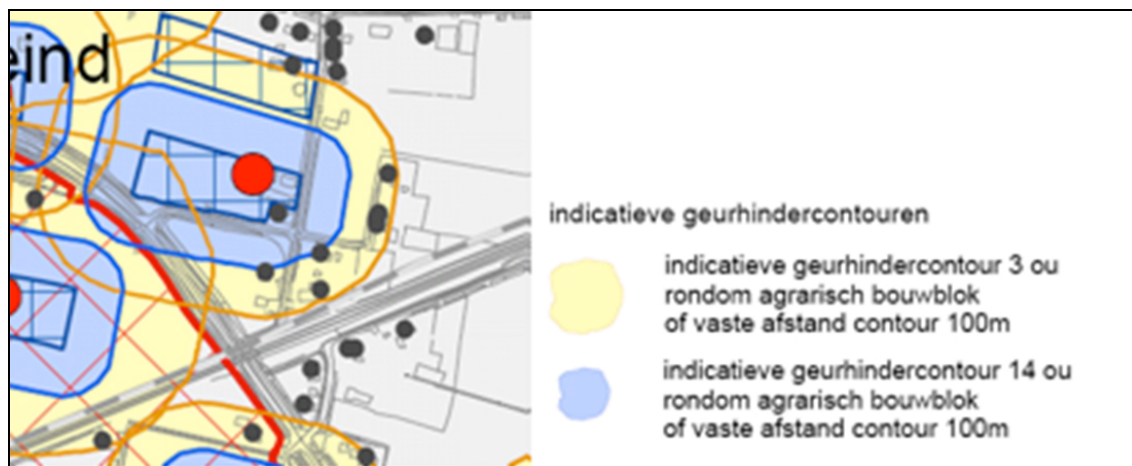
Ad 2. Uit onderstaande afbeelding 18 (geurnormen) blijkt dat voor de omgeving waarin het plangebied ligt een norm van 8 OU/m³ is vastgesteld.



Afbeelding 18: Geurnormen geurverordening Oss 2013

Vastgesteld dient te worden of er 8 Oudeur default geurcontouren (default = berekend vanaf het bouwblok van de veehouderij) dan wel vaste afstand contouren (25 of 50 meter) van omliggende veehouderijen over de planlocatie zijn gelegen.

Uit onderstaande geurcontourenkaart (afbeelding 19) blijkt dat er, behalve de contouren van de eigen veehouderij verder geen default geurcontour van 3 OU/m³ of een vaste afstand contour van 25 of 50 meter over de planlocatie is gelegen. Daaruit kan tevens worden geconcludeerd dat er ook geen default geurcontour van 8 OU/m³ over de planlocatie is gelegen.



Afbeelding 19: geurcontourenkaart

5.10.4 Conclusie geur

Nu de omliggende veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad en tevens een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om het geplande geurgevoelige object te bouwen.

5.11 Spuitzone

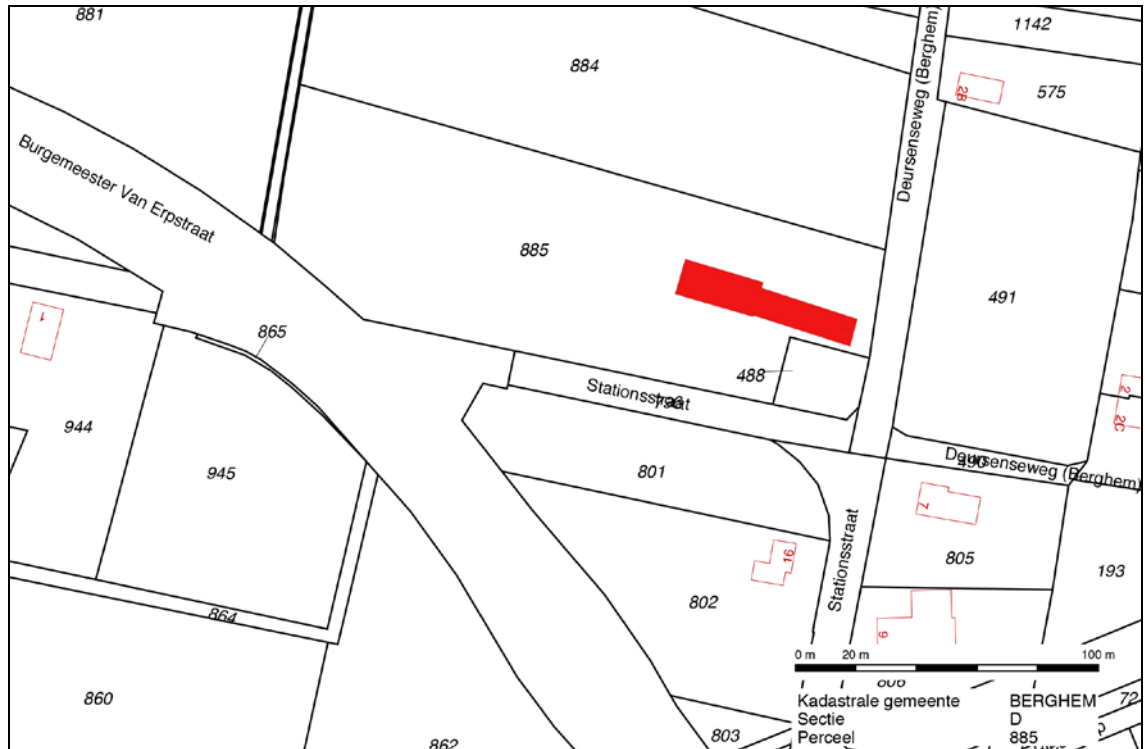
Op de naaste, noordelijk gelegen, percelen worden (biologische-) groenten en fruit geteeld. Het bedrijf voor haar activiteiten meldingsplichtig. Het bedrijf beschikt niet over de activiteit spuiten. Direct nabij de nieuwbouwlocatie is een kersenboomgaard gelegen. De afstand tussen de eerste bomenrij en de toekomstige woning bedraagt 50 meter. Dit is ook de afstand die op grond van jurisprudentie in acht moet worden genomen. De afstand kan worden 'verkleind' door de aanplant van wintergroene beplanting op de grens tussen beide percelen. In het beplantingsplan is gekozen voor een scheidende winterharde struweelhaag. Door het Brabants Landschap is een beplantingsplan opgesteld waarin afstanden en soorten beplantingen zijn opgenomen. Dit plan maakt deel uit van de afgesloten overeenkomst en wordt vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan.

Overeenkomstig artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Oss- 2012 wordt in de verbeelding de maatvoering van de bouwvlakken van de woningen vastgelegd. Hierdoor wordt voorkomen dat bij herbouw van bouwwerken niet dicht bij de fruitteler gesitueerd kunnen worden.

Hoofdstuk 6. Planopzet

6.1 Plangegevens

Het plangebied, kadastraal nummer 885, is in totaal ca. 12000 m² groot. Thans is een agrarisch bouwblok bestemd met een oppervlak van ca. 9800 m² waarbinnen, met name aan de oostzijde van het perceel, circa 2000 m² aan bouwwerken ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig is. De woning aan de Deursenseweg 1 is de bedrijfswoning.



Afbeelding 20: Uitsnede kadastrale kaart Berghem, sectie D, no. 885

Het agrarische bouwblok wordt, met de intrekking van de milieuvergunning, volledig opgeheven en de gronden worden, voor ongeveer de helft van het totale perceelsoppervlak, herbestemd met de functie 'wonen' en de andere helft voor de functie 'agrarisch'. De bestaande bedrijfswoning aan de Deursenseweg 01 krijgt de bestemming wonen en aan de Stationsstraat wordt een bestemmingsvlak voor een (RvR-) woning opgenomen.

Binnen het bestemmingsvlak wonen worden dus twee bouwvlakken en alle woonvoorzieningen gerealiseerd. Op de te bestemmen agrarische gronden zijn beperkte bouw mogelijkheden aanwezig. Tevens behoudt de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2- en 3-'.

6.2 Stedebouwkundige hoofdopzet

6.2.1 Verkaveling en bebouwing

In overleg met de gemeente Oss is voor een gedeelte van het perceel een verkaveling- en bebouwingsplan opgesteld.

De nieuwe woning wordt ontsloten aan de Stationsstraat en wordt met de voorgevel naar de straat gericht en gesitueerd op een afstand van ca. 12 meter van de weg. De kavelgrootte hiervan bedraagt ca. 3250 m².



Afbeelding 21: Verkavelingvoorstel Deursenseweg en omgeving.

Bron: gemeente Oss

De nieuwe woning dient aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke bebouwingskarakteristiek. De woning wordt opgericht op een kavel van ca. 3250 m². Dit is passend binnen de stedenbouwkundige structuur en het ritme binnen de buurt.

In de directe omgeving zijn in de laatste decennia diverse burgerwoningen gerealiseerd. Naar typologie zijn deze niet gerelateerd aan het voormalige boerderijtype. Het is dan ook niet passend binnen de ruimtelijke structuur van de buurt om boerderijcomplexen te ontwikkelen. Conform de bebouwing in de omgeving zal de bebouwing bestaan uit bebouwing met één tot anderhalve bouwlaag met kap, met een zadeldak. Op de ontwikkelde woonpercelen worden de hoofdgebouwen aan de bijgebouwen gekoppeld door middel van een eenvoudige open verharding van het voorerf. Aan de achterzijde van de bebouwingen zijn de met groen omzoomde tuinen gelegen.

6.2.2 Beplantingsplan

Op het agrarisch ingerichte perceel komen naast de westelijk gelegen perceelssloot en de aan de oostzijde gelegen boombeplanting, geen wezenlijke groen- of waterelementen voor. Na overleg met de gemeente is een inrichtingsbeeld, zie afbeelding 21, voor de bebouwing en het groen opgesteld.

Voor de gedetailleerde inrichting van de woonpercelen en het agrarische perceelsdeel zijn door de gemeente randvoorwaarden voor een beplantingsplan aangereikt.

Op grond van het stedenbouwkundig verkavelingvoorstel is door Brabants Landschap een beplantingsplan uitgewerkt. In zijn algemeenheid bestaan de nieuwe groenopstanden uit inheemse boomsoorten en struiken die passend zijn bij het behorende landschapstype (Kampenlandschap) en bij de ter plaatse liggende grondsoort (Dekzandrug).

Het beplantingsplan gaat ervan uit dat ongeveer 40% van het huidige bestemde agrarisch perceel zijn functie behoudt waardoor de zuidwestelijke entree van de buurt open blijft en niet met bebouwingen dichtgroeit.

Op de oostelijke helft van het perceel worden de woonfuncties gerealiseerd. De noordelijke perceelsgrenzen van beide kavels, grenzend aan een kersenboomgaard, wordt, in verband met de spuitregulering van de aanliggende boomgaard, ingeplant met een (winter-) groenhoudende haag. De westelijke begrenzing van de nieuwe kavel aan de Stationsstraat wordt ingeplant met een boomsingel met onderbegroeiing. Aan de oostzijde van de nieuwe kavel aan de Stationsstraat wordt een boomgaard ingericht.

De inrichtingsspecificaties van het beplantingsplan zijn in de bijlagen opgenomen. Hieronder is een globaal beeld van het inrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 22: Beplantingsplan Deursenseweg e.o. 01 Berghem Bron: Brabants Landschap

6.2.3 Beeldkwaliteit

Op de planlocatie wordt 1 woning toegevoegd. De voormalige bedrijfswoning wordt gerenoveerd. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling zal daarom geen beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Het gewenste ruimtelijke streefbeeld wordt derhalve in deze paragraaf kort toegelicht.

De bestaande woning wordt gerenoveerd. Wel wordt aan de noordzijde van de bestaande woning een nieuw bijgebouw opgericht ter grootte van ca. 100 m². De positie van het bijgebouw wordt aan het voorerf gesitueerd (zie afbeelding 21). De materialisering van het bijgebouw komt overeen met de gebruikte (gevel-) materialen en kleurstellingen van de bestaande woning. Op de kavelgrenzen worden kavelslootjes aangelegd en de groenopstanden bestaan uit levende afscheidingen waarbij inheemse soorten worden toegepast. Gesloten erfafscheidingen worden niet toegepast. De nieuwe woning aan de Stationsstraat verkrijgt, qua architectuur, een dorpse- en landelijke uitstraling. De woning wordt opgericht op een ruime kavel en heeft bovengronds een maximale inhoud van 750 m³. Voor de nieuwe woning wordt, conform het vigerende bestemmingsplan, een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van ten hoogste 10 meter gehanteerd. Voor het bijgebouw van deze woning wordt een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van ten hoogste 6 meter gehanteerd. De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt bovengronds maximaal 100 m² en deze sluit wat betreft de architectuur aan bij de woning. De toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te bezitten en gedempt van toon en kleur te zijn. De gevels van de woningen dienen uitgevoerd te worden in een bedekte rode tot donkerbruine baksteen. De dakbedekking dient te bestaan uit dakpannen in een kleurenspectrum van rood tot grijs (blauw) naar zwart. Het hanteren van riet als dakbedekking is ook toegestaan. Het hoofdgebouw wordt met de voorgevel en de nokrichting parallel aan de Stationsstraat gepositioneerd.

Op de kavelgrenzen worden berm- en kavelslootjes aangelegd. De groenopstanden bestaan uit kwalitatief hoogwaardige, groene, levende afscheidingen, waarbij inheemse soorten worden toegepast. Gesloten en gemetselde erfafscheidingen worden niet toegepast.

6.2.4 Verantwoording plan

6.2.4.1 Inleiding.

In verband met de bedrijfsbeëindiging van het rundveebedrijf aan de Deursenseweg no. 1 te Berghem verzoekt de initiatiefnemer de ter plaatse geldende bestemming te wijzigen in een tweetal woonbestemmingen. De bestaande bedrijfswoning aan de Deursenseweg wordt bestemd tot een burgerwoning en aan de Stationsstraat wordt 1 woning onder de regeling 'Ruimte-voor-ruimte' toegevoegd.

In de toelichting is de verantwoording van dit wijzigingsplan opgenomen. Hieronder wordt de wijziging samenvattend verantwoord.

1) De omschakeling van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning levert geen bestemmingswinst op omdat het (kleinere-) bouwvlak voor een burgerwoning niet in verhouding staat tot de bouwmogelijkheden van een bestemd agrarisch bouwvlak. Daardoor is ruimtecompensatie niet van toepassing. Na sloop van alle bedrijfsgebouwen wordt het voormalige agrarische bedrijfsoppervlak op basis van een door het Brabants Landschap aangeleverd beplantingsplan ingepast. De uitwerking van het beplantingsplan is weergegeven in paragraaf 6.2.2. van deze toelichting. Het beplantingsplan met soorten/beplantingslijst is als bijlage toegevoegd.

2) Voor toepassing van de 'regeling ruimte voor ruimte' is tussen Everhage B.V. en de initiatiefnemer een overeenkomst vastgelegd. In de 'overeenkomst ter saldering in het kader van de "regeling ruimte voor ruimte" is o.a. de sloop van 1000 m² bedrijfsgebouwen vastgelegd en dat 3500 kg. mestproductierechten (fosfaten) bij de Dienst Regelingen doorgehaald zullen worden. Daarmee wordt voldaan aan de 'beleidsregel ruimte voor ruimte 2006' zoals is vastgesteld op 20 december 2005 door GS.

3) In juridisch- planologische zin wordt de ombouw van een agrarisch bestemming naar een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' mogelijk met toepassing van de vastgestelde wijzigingsregels. Het in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsartikel 35.13 met de bijbehorende tabel 26, stelt nadere voorwaarden voor de uitwerking van de wijziging.

Dit wijzigingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden en zijn in deze toelichting gemotiveerd en verantwoord. Hieronder zijn de conclusies van de gestelde voorwaarden samengevat:

- Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden die op de bij deze regels horende kaart 'Functionele zonering' en binnen de aangeduide gronden 'bebouwingsconcentratie' zijn gelegen;
- De toename van 1 woning is in overeenstemming met gemeentelijk woningbeleid;
- Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren;
- Er is sprake van een verbetering van landschappelijke kwaliteit die in overeenstemming is met het bepaalde in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'.
- aan de hand van een inrichtingsplan is weergegeven dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen uit de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging';
- de inhoud van de woningen bedraagt, bovengronds, niet meer dan 750 m³;
- voor het overige wordt met de bouw- en gebruiksmogelijkheden aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de aldaar opgenomen ontheffingen rechtstreeks in de wijziging kunnen worden meegenomen.

6.2.4.2 Conclusie.

Het wijzigingsplan past binnen alle gestelde beleidskaders van zowel de provincie en gemeente. De waarborging van belangen en rechten van de betrokken partijen zijn vastgelegd in de regels, de verbeelding, de anterieure overeenkomst, de overeenkomst aangaande de ruimte-voor-ruimteregeling en het landschapsplan. Dit wijzigingsplan voorziet in een algehele verbetering in ruimtelijke- landschappelijk- en milieutechnische zin ten opzichte van de huidige situatie.

Hoofdstuk 7. Handhaving

7.1 Beleidskader

Als beleidskader van handhavingzaken binnen de gemeente Oss heeft de gemeenteraad van Oss 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 Oss handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd. Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

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 handhavingsinstrumenten.

- Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes en de 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. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. 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.

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingsbeleid- 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.

7.2 Handhaafbaarheid, bestemmen en overgangsrecht.

De regels die zijn opgesteld zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of wijzigingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van stallen die in het verleden in gebruik waren ten behoeve van de intensieve veehouderij. Er ontstaat geen handhavingrisico omdat de stallen worden gesloopt om de bouw van een nieuwe RvR-woning en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning mogelijk te maken. De sloop van de stallen en de termijnen en bepalingen hiervoor worden door de gemeente Oss vastgesteld in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 8. Economische uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten (ook de plankosten en andere bijkomende kosten) komen voor rekening van de aanvrager. De afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

8.2 Kostenverhaal

Doordat er een anterieure overeenkomst is opgesteld is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

Hoofdstuk 9. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Vooroverleg

Het waterschap, de provincie Noord-Brabant en de regionale brandweer Brabant-Noord worden in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

9.1.1 Overlegreacties

De vooroverlegreacties zijn hierna samengevat opgenomen.

1. Regionale brandweer Brabant-Noord heeft geen opmerkingen gemaakt op dit wijzigingsplan.
2. Het waterschap Aa en Maas heeft bij haar wateradvies van 05-02-2014 aangegeven geen opmerkingen op het wijzigingsplan te hebben.
3. De provincie Noord-Brabant heeft op het voorontwerp-wijzigingsplan, met het kenmerk C2138366/3529014 op 29-01-2014 haar reactie gegeven.

De provincie concludeert dat:

- a. Ten aanzien van het provinciaal belang aangaande 'Niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied' stelt de provincie dat niet is voldaan aan de in artikel 11.2 lid 2 a (artikel 7.8 lid 4 a Vr 2014) gestelde voorwaarde tot zekerstelling van de landschappelijke inpassing, en de ingevolge artikel 11.2 lid 2 b in artikel 11.3 (artikel 7.8 lid 3 Vr 2014) gestelde nadere regels.
- b. Aangaande het provinciaal belang 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' stelt de provincie dat zij van mening zijn dat voor de omschakeling van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning kwalitatief en kwantitatief is voldaan aan de gevraagde kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering moet echter nog worden zekergesteld. Het ontbreken van een anterieure overeenkomst waarin het landschappelijke inrichtingsplan inclusief boomgaard wordt vastgelegd achten wij strijdig met de Vr.

De opmerkingen uit dit advies van de provincie Noord-Brabant zijn in dit wijzigingsplan opgenomen of verwerkt.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ingevolge artikel 3.9a van de Wro en afdeling 3.4 van de Awb met ingang van 27 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website. Hiervan is op 26 maart 2014 mededeling gedaan in het weekblad Regio Oss (katern Oss Actueel) en via de website van de gemeente Oss. Gedurende deze periode konden belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerp-wijzigingsplan bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Hoofdstuk 10. Toelichting op de regels

10.1 Algemeen

Wijziging 4 bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010 bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding.

10.2 Toelichting op de regels

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels
Hoofdstuk 4	Bijlage bij de regels

Hoofdstuk 1

Er zijn twee begrippen geregeld. Het gaat om de begrippen plan en verbeelding. Ook het toepassingsbereik is geregeld. Aangegeven is welk bestemmingsplan dit wijzigingsplan wijzigt.

Hoofdstuk 2

In dit hoofdstuk zijn onder andere een algemene aanduidingsregel en een algemene gebruiksregel opgenomen.

De algemene aanduidingsregel regelt dat voor de gronden waar de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan' geldt, rekening wordt gehouden met het bij dit wijzigingsplan behorende inrichtingsplan.

Indien noodzakelijk kan er van het inrichtingsplan worden afgeweken. Dit kan alleen als de landschappelijke inpassing en/of compensatie in dat geval minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan. Hiervoor moet wel een omgevingsvergunning verleend worden door burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 3

In hoofdstuk 3 is het overgangsrecht geregeld. Ook is aangegeven hoe de regels van dit wijzigingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 4

Hoofdstuk 4 bevat het inrichtingsplan.

10.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn alle geldende bestemmingen en aanduidingen voor het plangebied opgenomen.

De aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan' is toegevoegd. Daarmee is voor de gronden met deze aanduiding, in combinatie met de regels van dit plan, de substantiële bijdrage aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteiten binnen de gemeente verzekerd.

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN