Wijziging 1 - Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

toelichting

Gemeente Oss

Wijziging 1 bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

vastgesteld

Gemeente Oss,
7 februari 2012

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding ... 8

1.1 Aanleiding ... 8
1.2 Begrenzing plangebied ... 8
1.3 Geldend bestemmingsplan ... 8

Hoofdstuk 2 Beleidskader ... 11

2.1 Rijksbeleid ... 11
2.2 Provinciaal beleid ... 14
2.3 Gemeentelijk beleid ... 15

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie ... 20

3.1 Ontstaansgeschiedenis ... 20
3.2 Bestaande situatie ... 20

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma ... 22

4.1 Ligging in de Agrarische Hoofdstructuur en agrarisch gebied ... 22
4.2 Ruimtelijke kwaliteit ... 22

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen ... 24

5.1 Milieuaspecten ... 24
5.2 Waterhuishouding ... 25
5.3 Waarden ... 25

Hoofdstuk 6 Toelichting op het plan ... 27

6.1 Ruimtelijk uitgangspunt ... 27

Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels ... 30

7.1 Toelichting op de regels ... 30
7.2 Toelichting op de verbeelding ... 30

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid ... 32

8.1 Economische uitvoerbaarheid ... 32
8.2 Kostenverhaal ... 32

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 34

9.1 Inspraak ... 34
9.2 Vooroverleg ... 34
9.3 Ambtshalve wijzigingen ... 35
9.4 Zienswijzenprocedure ... 35

REGELS

VERBEELDING

TOELICHTING

Wijziging 1 bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

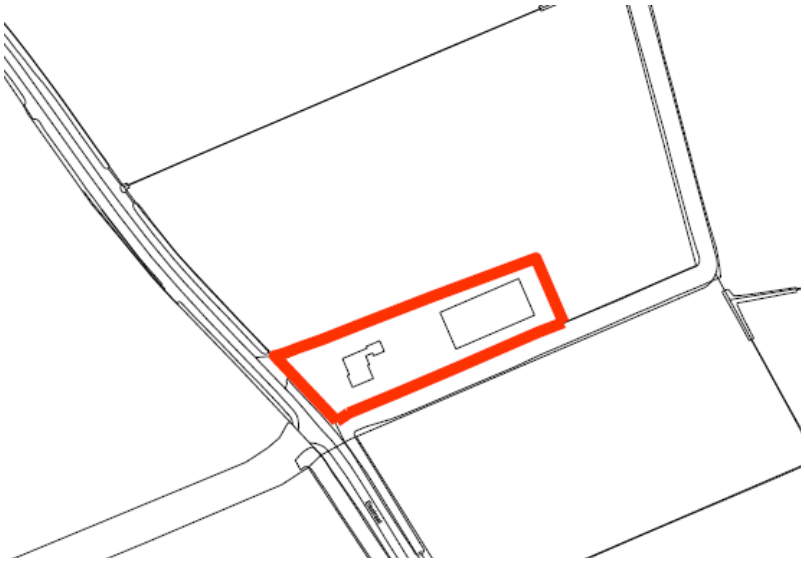
Dit wijzigingsplan beoogt een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010.

Voor het perceel aan de Elsstraat 15 in Herpen is op 11 januari 2011 een verzoek binnengekomen om de geldende bestemming te wijzigen van 'Wonen' met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' naar 'Agrarisch met waarden - Landschap' voor het omschakelen naar een tuinbouwbedrijf. Gelet op de aanwezige bebouwing op het perceel en het feit dat hier voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan dit verzoek planologisch-juridisch gerealiseerd worden.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oss ten zuiden van de kern Herpen.

Begrenzing plangebied



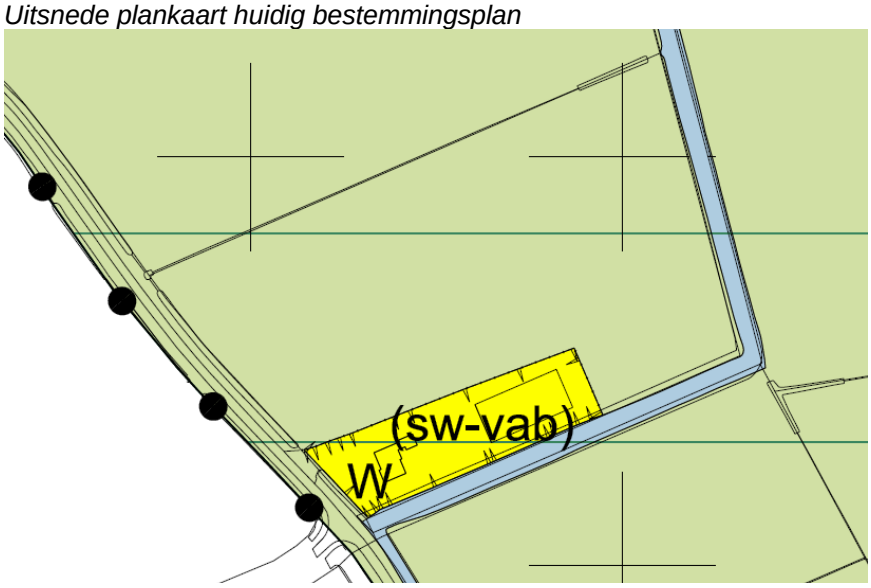
1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan 'Wijziging 1 bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010' geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010'. Het geldende bestemmingsplan is opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Buitengebied Oss - 2010	1 juli 2010

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de plankaart van het huidige bestemmingsplan.

Uitsnede plankaart huidig bestemmingsplan



Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de ontwerp Structuurvisie is het de insteek om de gebruiker 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.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat dan onder andere om het nationale belang ‘Grote rivieren’.
De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

2.1.3 Nota Ruimte

In 2004 heeft de ministerraad de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de Vijfde Nota over de Ruimtelijke ordening en het structuurschema Groene Ruimte. Het beleid in de Nota Ruimte streeft naar verlichting van de druk op het economische draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden. Het kabinet wil daartoe de mogelijkheden voor hergebruik in het buitengebied verruimen.

2.1.4 Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte

In de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte is bepaald dat de provincies algemene regels stellen voor een aantal aspecten. Het gaat dan bijvoorbeeld om zorgvuldig ruimtegebruik buiten het bestaande bebouwde gebied. In de Provinciale Verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant hieraan gevolg gegeven.

2.1.5 Wet ruimtelijke ordening

Het verzoek om op het perceel aan de Elsstraat 15 een tuinbouwbedrijf te realiseren is strijdig met het geldende bestemmingsplan. 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 aangegeven.

2.1.6 Grondexploitatiewet

Als onderdeel van de Wro is een hoofdstuk over grondexploitatie opgenomen. Doelstelling is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.
Onder de Wro is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door het publiekrechtelijke spoor. Dit publiekrechtelijke kostenverhaal gaat door middel van een exploitatieplan waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmings- of wijzigingsplan. De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijke instrumentarium is ook van toepassing bij de vaststelling van een wijzigingsplan. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijke besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen in artikel 6.2.1.
Dit wijzigingsplan biedt niet 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 hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen bij dit wijzigingsplan. Deze bevoegdheid is overigens per besluit van de gemeenteraad van 25 september 2008 gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

2.1.7 Besluit ruimtelijke ordening

Het 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.

Op al deze onderwerpen wordt in deze toelichting ingegaan.

Bij dit wijzigingsplan 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.

Op al deze onderwerpen wordt in deze toelichting ingegaan.

2.1.8 Wet milieubeheer en milieueffectrapportage

De Wet milieubeheer (Wm) is de belangrijkste milieuwet. Daarin staat hoe overheden het milieu moeten beschermen. Belangrijkste hulpmiddelen om te zorgen voor een schoon milieu zijn bijvoorbeeld vergunningen en milieueffectrapportages.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) levert de overheid informatie die nodig is om het belang van het milieu volwaardig mee te wegen bij besluiten over plannen en projecten met grote milieugevolgen. Naast de m.e.r. bestaat het milieueffectrapport (MER). De m.e.r. staat voor de procedure van de

milieueffectrapportage, het MER is het milieueffectrapport. Het opstellen van een MER is onderdeel van de m.e.r.-procedure. Het MER vermeldt de milieugevolgen van een plan of project en de mogelijke (milieuvriendelijkere) alternatieven.
Een milieueffectrapportage is verplicht voor bepaalde besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen. Een milieueffectrapportage is ook verplicht voor plannen van de overheid, zoals een wijzigingsplan.
Een compleet overzicht van activiteiten waarvoor een m.e.r. verplicht is staat in het Besluit milieueffectrapportage. Voor dit wijzigingsplan en de activiteiten die daardoor worden mogelijk gemaakt is het opstellen van een MER niet noodzakelijk.

2.1.9 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet stelt de watersysteembenadering centraal en integreert acht bestaande wetten voor waterbeheer. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en regelt de juridische implementatie van Europese richtlijnen. De Waterwet kent één watervergunning. Op basis van deze vergunning worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water. De instrumenten vanuit de Waterwet zijn Waterplannen (rijk en provincie), waterbeheerplannen (waterbeheerder) en vergunningen. Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is verbonden aan ruimtelijke planvormingprocedures, dus niet direct aan de waterplannen. Wel gelden de ruimtelijke aspecten van waterplannen als sectorale structuurvisie, in het kader van de Wro.
Tijdens het vooroverleg kunnen betrokken partijen afspraken maken over inbreng van wateraspecten.
De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. In de waterparagraaf wordt een beschrijving van het huidige watersysteem gegeven en de vertaling van het beleid naar het wijzigingsplan in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen.
Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling worden meegenomen.
Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud.
Het gaat dus niet om een toets achteraf, maar om vroegtijdige en actieve inbreng van het waterschap bij de planvorming. Hiervoor wordt in een zo vroeg mogelijk stadium overleg gevoerd met het waterschap.

2.1.10 De Wet luchtkwaliteit

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.

Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

2.2 Provinciaal beleid

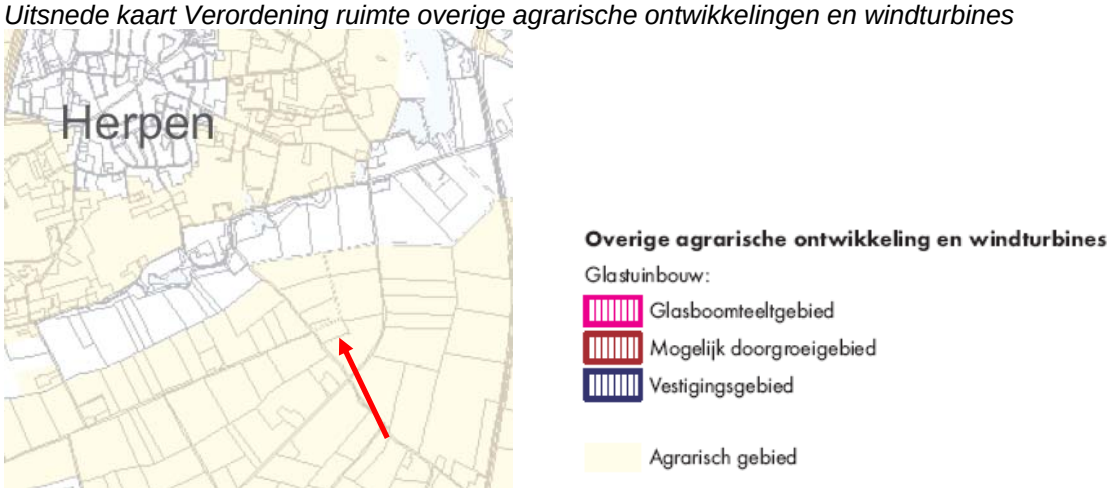
2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Conform de structurenkaart van de provinciale structuurvisie die op 1 oktober 2010 is vastgesteld en die per 1 januari 2011 in werking is getreden behoort het plangebied tot het gemengde landelijke gebied.
Het gemengde landelijke gebied zijn gebieden waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Het voorgenomen initiatief is met het bovenstaande niet in strijd.

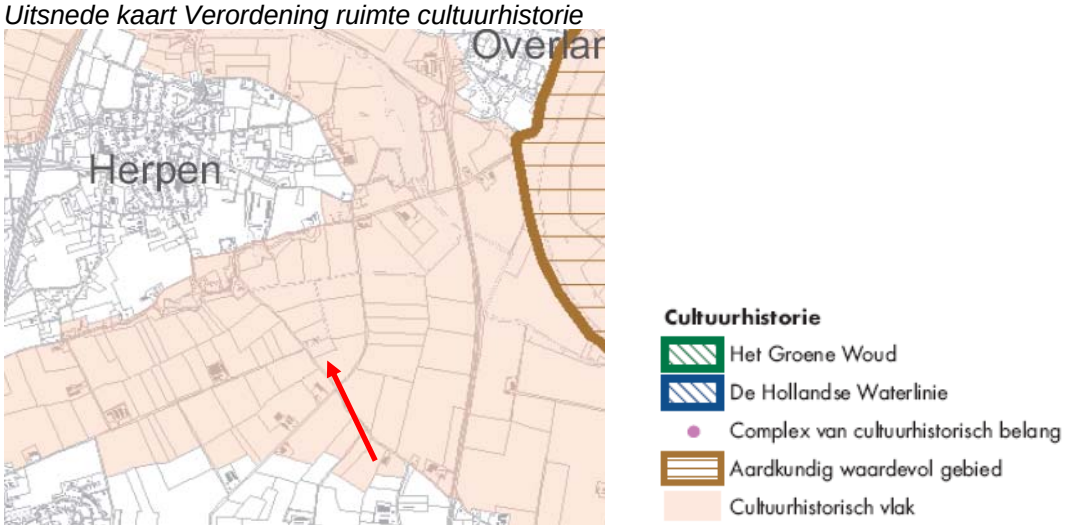
2.2.2 Verordening ruimte

Op 17 december 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de tweede fase van de Verordening ruimte vastgesteld. Deze Verordening is per 8 maart 2011 in werking getreden.
Het plangebied is conform de verordening aangeduid als ‘verwevingsgebied’, ‘agrarisch gebied’ en ‘cultuurhistorisch vlak’.
Voor dit verzoek zijn voornamelijk de aanduidingen ‘agrarisch gebied’ en ‘cultuurhistorisch vlak’ van belang.

Uitsnede kaart Verordening ruimte overige agrarische ontwikkelingen en windturbines



Uitsnede kaart Verordening ruimte cultuurhistorie



In hoofdstuk 2 staat dat een wijzigingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij dient te dragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de omgeving, in het bijzonder aan zorgvuldig ruimtegebruik. Dit dient in de toelichting bij het plan verantwoord te worden.
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in elk geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren.
Voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat deze toelichting een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen voor de bodemkwaliteit, waterhuishouding, in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en de op grond van de Verordening ruimte toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.
Toegelicht wordt dat de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving en dat er verkeerstechnisch geen nadelige gevolgen ontstaan.
Verder wordt gevraagd om een financiële, juridische en feitelijke verzekering dat de realisering 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 of cultuurhistorie van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.
De verbetering kan bijvoorbeeld zijn het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.

In hoofdstuk 7 van de verordening staat dat een wijzigingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken mede strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Ook stelt het regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Hoofdstuk 8 van de Verordening ruimte geeft het ontwikkelingsperspectief aan voor het agrarische gebied.
Gesteld wordt dat de bestemmingen zodanig aangewezen moeten worden zodat een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en 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 dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van een agrarisch gebied, evenals van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.
Voor grondgebonden agrarische bedrijven in de agrarische gebieden geldt dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan maar dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf wel is toegestaan. Conform de definities van de verordening is hier geen sprake van nieuwvestiging omdat daar alleen sprake van is als er een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwblok geprojecteerd wordt op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwblok. In het huidige bestemmingsplan heeft deze locatie al een bouwblok. Het gaat hier om omschakeling wat conform de Verordening ruimte wel is toegestaan.

In deze ruimtelijke onderbouwing is in de hoofdstukken 4, 5 en 6 ingegaan op de bovengenoemde aspecten.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn.

Een van de potenties van Oss ligt in het weidse, landelijke buitengebied van de gemeente waarin tal van kleine kernen (waaronder twee historische stadjes) uitgestrooid liggen in een gevarieerd landschap.
In het buitengebied blijft de landbouw een belangrijke economische drager én beeldbepaler van het landschap, vooral in de kommen.
De reconstructie en het buitengebied zijn richtingbepalend voor de ontwikkeling van het buitengebied. Mogelijkheden voor de landbouw, ook verbrede landbouw en versterking van natuurlijke waarden door waar nodig bedrijven te verplaatsen, zijn daarbij belangrijk.

2.3.2 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020). In de structuurvisie staat dat in het buitengebied blijvend ruimte voor de landbouw moet zijn, vooral in het komgebied.

2.3.3 Ontwikkelingsvisie ‘Buitengebied in beweging’
Op de functionele zoneringskaart die hoort bij de ontwikkelingsvisie behoort het plangebied tot de Agrarische Hoofdstructuur (AHS). In de Agrarische Hoofdstructuur, het gebied met het primaat landbouw, staat een verdere ontwikkeling van de landbouw voorop, met inachtneming van algemeen geldende milieubepalingen en met behoud en waar mogelijk verbetering van het landschap en de natuur.
Het landschap in het buitengebied is in verschillende zones verdeeld. Het plangebied behoort tot het dekzandgebied.

2.3.4 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss - 2010’ en heeft hierin de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Waarde - Archeologie 3’ met als aanduidingen ‘Reconstructiewetzone - verwevingsgebied’ en ‘Specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch gebied’. Het verzoek betreft het omschakelen naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het verzoek is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan. Er kan medewerking verleend worden aan het verzoek door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

2.3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid

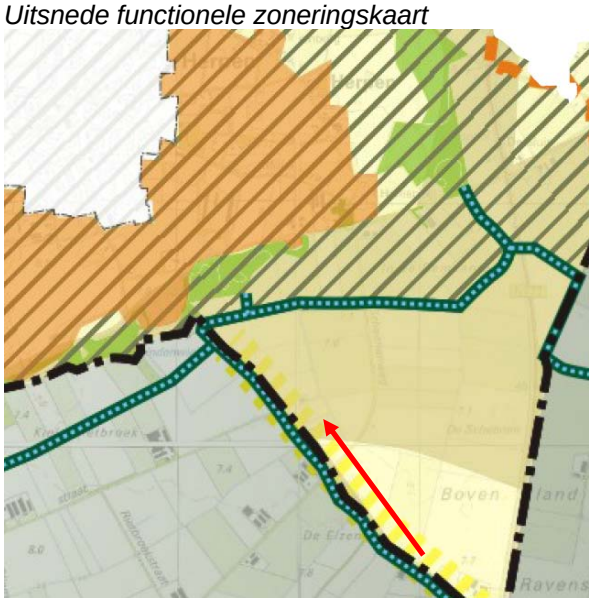
In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss - 2010’ is in artikel 35.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van het omschakelen van de bestemming ‘Wonen met de aanduiding ‘voormalig agrarisch bedrijf’ naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast indien aan een aantal voorwaarden zoals vermeld in het bestemmingsplan voldaan wordt.

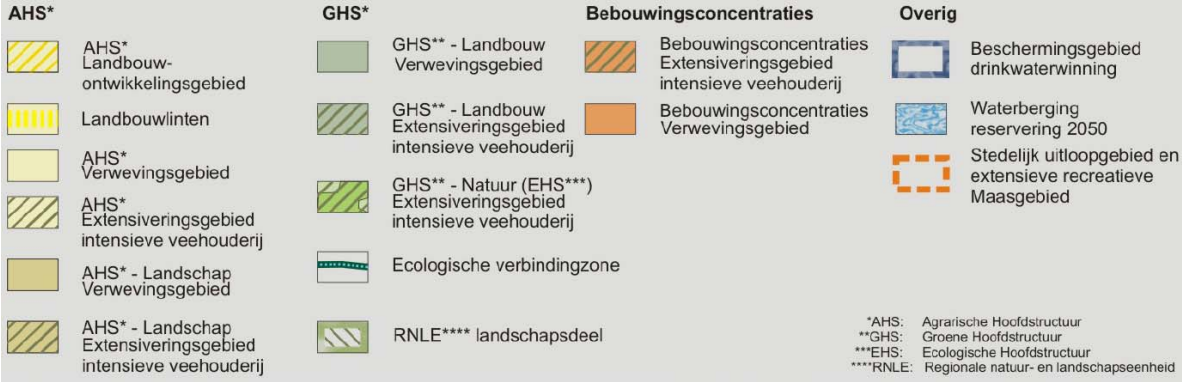
Er kan een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd worden mits:
a. de volwaardigheid van het te vestigen bedrijf is aangetoond aan de hand van een ondernemersplan, in welk kader burgemeester en wethouders advies inwinnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB);
b. er sprake is van de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf';
c. op de locatie ten minste 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is;
d. het gronden betreft die zijn gelegen binnen de op de bij deze regels horende kaart 'Functionele zonering' aangegeven zones AHS;
e. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
f. aangetoond is dat de landschappelijke inpassing op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij (voor zover van toepassing) wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen uit de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'.

Hierna wordt uiteengezet waarom het plan voldoet aan de voorwaarden die gelden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

a. Op 7 september 2011 heeft de AAB geoordeeld dat aan de Elsstraat 15 in herpen een volwaardig agrarisch bedrijf is gevestigd. Tot dit oordeel komt de AAB door de bedrijfsvoering in overweging te nemen, gelet op het feit dat in de omgeving van de Elsstraat 15 een substantieel deel van de cultuurgrond ligt, en gelet op de bedrijfsbebouwing ter plaatse.
b. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf';
c. in de toelichting van het geldende bestemmingsplan staat dat de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf’ alleen toegekend is aan percelen waar minimaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is en ook op dit perceel is een zeer grote schuur aanwezig.
d. op de functionele zoneringskaart is het plangebied aangegeven als één van de zones die behoren tot de ‘Agrarische Hoofdstructuur’.

Uitsnede functionele zoneringskaart





e. In hoofdstuk 5 van deze toelichting staat dat dit plan voldoet aan de eisen van de milieuwetgeving en dat er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden en voor de belangen van derden;
f. Met het landschappelijke inpassingsplan is verzekerd dat de inpassing op zorgvuldige wijze plaatsvindt. Het inrichtingsplan is ook niet in strijd met de ontwikkelingsvisie ‘Buitengebied in beweging’.

Gezien het bovenstaande wordt aan alle voorwaarden voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 35.8 van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss - 2010’ voldaan.

2.3.5 Waterplan

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan ‘Water in Oss’ opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema’s wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.
- Beleving van water:
Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.
- Water als ordenend principe:
De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.
- Waterkwaliteit:
Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.
- Waterketen:
De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.
Daar waar met dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid van het waterschap. Het waterschap Aa en Maas heeft hiertoe voor het toetsen van de waterparagraaf uitgangspunten opgesteld.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De projectlocatie ligt ten zuiden van Herpen, aan de verbindingsweg tussen Herpen en Reek.
De locatie ligt op het landschapstype ‘dekzandrand’. De dekzandrand is een overgangszone van de hoger gelegen dekzandrug naar lager gelegen (klei)gebieden. De dekzandgronden zijn van oudsher de meest geschikte bewoningsplaatsen. Verder van de hier gelegen kernen af zijn later ontstane nieuwere, grootschaliger ontginningen te vinden.
De dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een halfopen tot besloten karakter en met nabij de kernen een onregelmatig verkavelingspatroon. Dit patroon is ook hier terug te vinden. Nabij Herpen is het verkavelingspatroon onregelmatig, terwijl nabij de projectlocatie de verkaveling regelmatig is, met lange, smalle kavels. De kavels lagen loodrecht op de weg.
Op de kaart van circa 1900 is te zien dat het gebied van de projectlocatie ‘De Elzen’ wordt genoemd. Dit was destijds een lagergelegen gebied met op de perceelsgrenzen elzenhagen of elzenbomenrijen. Deze beplanting stond loodrecht op wat toen ‘Elssteeg’ werd genoemd.

De projectlocatie ligt op ongeveer 500 meter van de Erfdijk. De Erfdijk is een oude dwarsdijk die in de dertiende eeuw is aangelegd om Herpen te beschermen tegen het hoge Maaswater uit het zuidoosten. De projectlocatie ligt aan de zuidzijde van deze dwarsdijk en liep dus regelmatig onder water.

3.2 Bestaande situatie

De ligging van de projectlocatie op het landschapstype ‘dekzandrand’ is momenteel nog steeds terug te vinden, omdat de kavelstructuur grotendeels bewaard is gebleven. Wel zijn de kavels veel grootschaliger geworden. Ook de elzenhagen en de elzenbomenrijen op de kavelgrenzen zijn helemaal verdwenen. Hierdoor heeft het gebied een veel opener en grootschaliger karakter gekregen dan vroeger het geval was. De aanwezige sloten geven aan dat het hier om een nat gebied gaat.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Ligging in de Agrarische Hoofdstructuur en agrarisch gebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oss en conform de functionele zoneringskaart van de ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' in de 'Agrarische Hoofdstructuur'. Conform de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is het plangebied aangewezen als 'agrarisch gebied'. Gelet hierop is het een positieve ontwikkeling dat de bestemming 'Wonen' omgeschakeld wordt naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. De agrarische functie wordt op deze manier versterkt.

4.2 Ruimtelijke kwaliteit

Om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing zijn landschappelijke voorwaarden geformuleerd op basis waarvan een erfbeplantingsplan is opgesteld. De uiteindelijke versie van het erfbeplantingsplan is akkoord bevonden door de gemeente en opgenomen in deze toelichting.
Met dit erfbeplantingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd.
De locatie waar nu bebouwing mag plaatsvinden wordt niet uitgebreid. Hiervoor worden geen extra mogelijkheden gecreëerd. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Milieuaspecten

Voor dit wijzigingsplan zijn de relevante milieuaspecten onderzocht. Hiertoe heeft de gemeente een verkennend onderzoek uitgevoerd. Als daaruit naar voren kwam dat er extra onderzoek noodzakelijk is dan is dat uitgevoerd.

5.1.1 M.e.r.-plicht

Een plan is planMERplichtig als het kaderstellend is voor een m.e.r.-plichtige activiteit maar ook voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.
Dit wijzigingsplan wordt doorlopen om de geldende bestemming te wijzigen van 'Wonen' met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' naar 'Agrarisch met waarden - Landschap' ten behoeve van de omschakeling naar een tuinbouwbedrijf mogelijk te maken. De voorgestane activiteit is niet genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. Gelet op het initiatief kan vastgesteld worden dat er geen sprake is van (belangrijke) nadelige gevolgen voor het milieu. Niet is gebleken van andere selectiecriteria als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.
Gezien het bovenstaande hoeft hier geen expliciet besluit over genomen te worden.

5.1.2 Bodem

Gelet op de functiewijziging en het feit dat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden is er geen bodemonderzoek nodig. Bodem levert geen beperkingen op voor dit plan.

5.1.3 Geluid

Aangezien het een bedrijfsbestemming betreft is dit niet-geluidsgevoelig volgens de Wet geluidhinder. Voor wegverkeerlawaai zijn er geen belemmeringen.
Gelet op de solitaire ligging van het bedrijf zijn er geen problemen te verwachten ten aanzien van industrielawaai in het kader van uitbreiding van dit bedrijf. Het op voorhand verlangen van een akoestische rapportage is thans niet nodig.

5.1.4 Geur

Het omzetten van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' naar een passende bestemming voor het realiseren van een grondgebonden agrarisch tuinbouwbedrijf heeft geen invloed op de geurgevoeligheid van de betreffende woning. De geurgevoeligheid blijft hetzelfde zodat het plan niet belemmerd wordt door geurcontouren of vaste afstanden. Indien bovendien de woning bouwkundig niet wordt uitgebreid, vormt het plan ook geen belemmeringen voor de omliggende veehouderijen.
Gezien de afstand van de omliggende agrarische bedrijven is geluidhinder van deze veehouderijen niet te verwachten.

5.1.5 Luchtkwaliteit

De functieverandering zal geen of nauwelijks een verkeersaantrekkende werking hebben en daarom ook geen gevolgen hebben voor wat betreft de luchtkwaliteit.

5.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Bij het normeren van de risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleidingen van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Binnen deze zogenaamde PR 10-6 contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden, zoals woningen.
Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat minimaal een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het gebied waarbinnen het groepsrisico speelt, wordt aangeduid als het invloedsgebied. Voor het GR geldt (in tegenstelling tot het PR) geen harde norm maar een oriëntatiewaarde. Voor iedere toename van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

De Elsstraat 15 ligt buiten invloedsgebieden van vervoer van gevaarlijke stoffen zoals te zien is op de 'Signaleringskaart Oss 2010'. Externe veiligheid speelt daarom geen rol in dit plan.

5.1.7 Verkeer en parkeren

Het omschakelen van de bestemming zal niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersdruk. De parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen terrein. Er is ook voldoende ruimte aanwezig om op reguliere piekmomenten de parkeervraag op te kunnen vangen op het eigen terrein.

5.2 Waterhuishouding

Voor dit initiatief is geen waterparagraaf opgesteld. Er vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding. De bebouwing wijzigt ook niet. Het enige wat verandert is het (opnieuw) vestigen van een grondgebonden agrarisch tuinbouwbedrijf.
De sloot aan de zuidzijde van het perceel is een leggerwatergang. Voor het onderhoud van deze watergang dient er een strook van 5 meter naast de watergang vrijgehouden te worden. Conform het overeengekomen inrichtingsplan wordt een dergelijke strook ook in acht genomen. Indien er een (vertraagde) afvoer naar oppervlaktewater wordt aangelegd er nog wel een watervergunning aangevraagd moet worden.

5.3 Waarden

5.3.1 Natuurwaarden

Er is geen sprake van het slopen of oprichten van bebouwing. Voor de eventueel aanwezige natuurwaarden in het plangebied zijn er daardoor ook geen waarneembare gevolgen.

5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW) van de provincie Noord-Brabant ligt het verzoek binnen het cultuurhistorische vlak 'Beerse Overlaat'. Strategie daarvoor is om de waarden en kenmerken planologisch te beschermen. Het gaat dan om de Hertogswetering, de Roode Wetering, de eendenkooien, de huizen op terpen, de Peeldam bij Velp, de Groene Dijk bij Haren, de Erfdijk bij Herpen, de dijken en kades aan de noordkant van de Beerse Maas, aangelegd ter bescherming van de dorpen aan de Maas en de sluis bij Treurenburg.
Er is geen sprake van het slopen of oprichten van bebouwing. Voor de eventueel aanwezige archeologische en / of cultuurwaarden in het plangebied zijn er daardoor ook geen gevolgen.
Realisatie van dit verzoek heeft daarom ook geen (negatieve) invloed op de waarden van dit cultuurhistorische vlak.

5.3.3 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen. In de verkeersafwikkeling treden eveneens geen relevante wijzigingen op.
Het bovenstaande zorgt ervoor dat voldaan wordt aan het gestelde in hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Verkeerstechnisch ontstaan er namelijk geen nadelige gevolgen.

Hoofdstuk 6 Toelichting op het plan

6.1 Ruimtelijk uitgangspunt

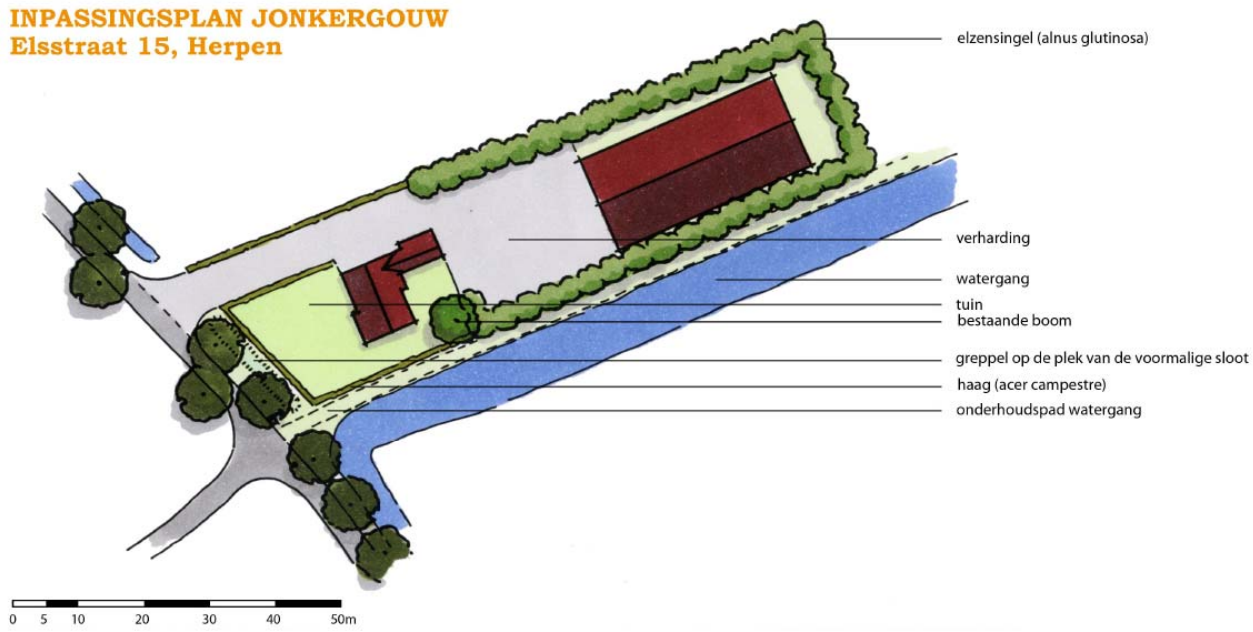
6.1.1 Inrichtingsplan en beplanting

Ter compensatie van de bestemmingsplanwijziging is er overleg geweest over de vorm van het te vergroten bouwblok en er is overeenstemming bereikt over een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan komt tegemoet aan het gestelde in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant voor wat betreft aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.
Het landschappelijke inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de overeenkomst die afgesloten wordt met de aanvrager waardoor realisatie van het inrichtingsplan is verzekerd binnen de termijn zoals genoemd in de overeenkomst.
Het inpassingsplan bestaat uit de volgende maatregelen:

- Terugsnoeien van de veldesdoornhaag naar circa 1 meter;
- Aanplant (dan wel verplanten van de veldesdoornhaag rond het bedrijfsgedeelte) van een veldesdoornhaag van circa 1 meter rond het overblijvende deel van de tuin bij de bedrijfswoning. Hierbij is er in het plan vanuit gegaan dat aan beide zijden van de inrit deze haag wordt aangeplant.
- Aanplant van een elzensingel rond het bedrijfsgedeelte. De breedte van de singel is 2,5 meter met een plantafstand van 1 meter. Deze worden eens in de 4 tot 6 jaar teruggezet. Op deze manier ontstaat een mooie hakhoutwal met een relatief beperkte hoogte. Hiermee verdwijnt de huidige laurier en de hoge veldesdoornhaag ten noorden en oosten van de bedrijfshal.
- In het plan is er voor gekozen de sloot aan de voorzijde langs de weg niet terug te brengen. Wel zal op deze plek een ondiepe greppel worden gerealiseerd en wordt de haag niet langs de weg geplaatst, maar op afstand van de weg met een grasstrook tussen haag en weg, waarin de genoemde greppel zal worden gegraven. Belangrijkste reden voor het niet teruggraven van de sloot is de bereikbaarheid van het schouwpad langs de watergang aan de zuidgrens van het perceel. Als de sloot langs de weg zou worden doorgetrokken betekent dit dat machines om op het schouwpad te komen door de tuin moeten rijden of door middel van een dam de wegsloot moeten oversteken. In dit geval blijft nauwelijks nog sloot over. Daarnaast loopt ook de huisaansluiting van de drukriolering dwars door de sloot. Bij teruggraven van de sloot zou dit dan ook betekenen dat de huisaansluiting zou moeten worden aangepast.

Het inrichtingsplan levert een verbetering van de landschappelijke inpassing op.

Landschappelijk inrichtingsplan



6.1.2 Passendheid in de omgeving

Door de langwerpige vorm van het bouwblok, vrijwel loodrecht op de weg, wordt de oorspronkelijke slagenverkaveling gevolgd. Deze wordt nog eens geaccentueerd door de beplantingsstructuren, die dezelfde lijnen volgen. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving.

De aanplant van de elzensingel rondom het bedrijfsgedeelte past qua beplantingssoort heel goed bij de omgeving, waar van oudsher op de perceelsgrenzen deze soort voorkwam. De elzensingel levert hierdoor een belangrijke bijdrage aan de versterking van de oorspronkelijke landschapsstructuren.

Door het aanbrengen van de greppel aan de voorzijde, wordt de suggestie van een doorlopende waterstructuur langs de Elsstraat gewekt en het natte karakter van de omgeving benadrukt.

Door het verlagen en deels aanplant van veldesdoorn nabij de bedrijfswoning wordt onderscheid gemaakt tussen het woon- en bedrijfsgedeelte.

6.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

Dit wijzigingsplan voorziet alleen in het wijzigen van de bestemming. Er zijn geen plannen om de nu aanwezige bebouwing uit te breiden. Mocht dit in de toekomst aan de orde zijn dan dient er voldaan te worden aan de planregels Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Indien in de toekomst de wens bestaat om nieuwe bebouwing te realiseren dan dient aangesloten te worden bij de regels van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss - 2010’. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren. Zoals gezegd is hier geen sprak van uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag en daarmee wordt voldaan aan de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant voor wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik.

Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels

7.1 Toelichting op de regels

Een bestemmingsplan bevat regels die het juridische instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het wijzigingsplan wordt digitaal en analoog verbeeld, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het wijzigingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

Aangezien het hier gaat om een wijzigingsplan zal aangesloten worden bij de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss - 2010’ dat door de gemeenteraad van Oss op 1 juli 2010 is vastgesteld. In dit wijzigingsplan is geoordeeld dat het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden aan de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 35.8 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss - 2010’. Verder zijn specifiek de regels van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ van toepassing. Daarbij gelden de aanduidingen ‘bouwvlak’ en ‘Reconstructiewetzone-verwevingsgebied’.

Gezien het bovenstaande worden er voor dit wijzigingsplan geen nieuwe regels gemaakt.

7.2 Toelichting op de verbeelding

Onderdeel van dit wijzigingsplan zijn een analoge en digitale verbeelding. Voor deze verbeeldingen wordt gebruik gemaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Onvoorziene kosten van de voorgestane ontwikkeling, de plankosten en andere bijkomende kosten komen voor rekening van de aanvrager. De afspraken hieromtrent worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

8.2 Kostenverhaal

Doordat er een anterieure overeenkomst wordt opgesteld is het kostenverhaal op een andere manier verzekerd. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.
Omdat het hier niet gaat om een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Bro is het voor het bevoegde gezag niet nodig om hier een expliciet besluit over te nemen.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

In de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 staat dat het bestuursorgaan besluit ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het is noodzakelijk om inspraak te verlenen indien de wet daartoe verplicht. De Wro en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van een wijzigings- of bestemmingsplan niet.
Aangezien het een kleinschalige ontwikkeling betreft wordt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss voorgesteld te besluiten om het voorontwerp ten behoeve van inspraakreacties niet apart ter inzage te leggen.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat “het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn”. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpwijzigingsplan:

1. VROM-inspectie, Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven
2. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC ’s-Hertogenbosch
3. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA ’s-Hertogenbosch

Dit wijzigingsplan wordt op het Internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).
Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

1. Waterschap Aa en Maas, gedagtekend op 24 oktober 2011;
2. Provincie Noord-Brabant, gedagtekend op 27 oktober 2011.

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken hebben. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is en welke wijzigingen er ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan worden aangebracht.

1. Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie
Het waterschap wijst er op dat de sloot aan de zuidzijde van het perceel een leggerwatergang is. Voor het onderhoud van deze watergang dient er een strook van 5 meter naast de watergang vrijgehouden te worden. Gevraagd wordt om in de toelichting de aanwezigheid van de leggerwatergang te beschrijven en de verplichting tot het vrijhouden van de onderhoudsstrook te beschrijven. Ook merkt het waterschap op dat als een (vertraagde) afvoer naar oppervlaktewater wordt aangelegd er nog wel een watervergunning aangevraagd moet worden.

Beoordeling reactie
De opmerkingen van het waterschap worden verwerkt in de toelichting van het ontwerp van het wijzigingsplan. Benadrukt dient te worden dat het waterschap ook zelf beleidsregels opstelt in de vorm van de ‘Beleidsregels Keur waterschap Aa en Maas 2011’. Hierin staat onder artikel 2.1 dat bij

leggerwatergangen aan twee zijden een strook van 5 meter vrij dient te blijven van obstakels. Deze regelgeving wordt bij vergunningverlening in acht genomen en is zodoende geborgd.
Conform het inrichtingsplan zoals vermeld bij de ruimtelijke uitgangspunten in hoofdstuk 6 wordt er ook al uitgegaan van een onderhoudspad langs de watergang.

Besluit
De reactie is gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het wijzigingsplan
Alleen de toelichting wordt aangevuld met de opmerkingen van het waterschap. De aanvulling is terug te vinden in paragraaf 5.2.

2. Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie
De provincie geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.

Beoordeling reactie
De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Besluit
De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het wijzigingsplan
Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

9.3 Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp

Toelichting
7.1 Deze paragraaf is tekstueel aangepast. De zinnen ‘Wel zijn er regels opgenomen waarin wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss - 2010’ van de gemeente Oss’ en ‘Het gaat om het bestemmingsplan dat door de gemeenteraad van Oss op 1 juli 2010 is vastgesteld’ in verwijderd’.
8.2 Deze paragraaf is aangepast omdat dit wijzigingsplan geen betrekking heeft op een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Bro.
9.3 Deze paragraaf gaat in op de ambtshalve wijzigingen
9.4 In deze paragraaf wordt ingegaan op de zienswijzenprocedure.

Regels
Geen ambtshalve wijzigingen.

Verbeelding
Geen ambtshalve wijzigingen.

9.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan zal op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage worden gelegd en wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze over het ontwerp van het wijzigingsplan bij het college naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsplan.

9.5 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp

Toelichting

5.1.1 Hierin is het nummer gewijzigd van de bijlage waar naar wordt verwezen.

6.1.1 In het ontwerp stond abusievelijk dat het inrichtingsplan als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd is. Het inrichtingsplan is namelijk niet als bijlage toegevoegd aan het wijzigingsplan omdat hierop wordt ingegaan in hoofdstuk 6. De passage is daarom verwijderd.