

Bestemmingsplan

Bierbrouwerij - Oijen - 2012

toelichting



Bestemmingsplan Bierbrouwerij – Oijen - 2012

vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Wettelijk kader	9
2.1.1 Wet ruimtelijke ordening	9
2.1.2 Grondexploitatiewet	9
2.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg	10
2.1.4 Flora- en faunawet	10
2.2 Rijksbeleid	10
2.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte	10
2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
2.3 Provinciaal beleid	13
2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
2.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant	16
2.3.3 Reconstructieplan Maas en Meierij (revitalisering landelijk gebied)	18
2.4 Gemeentelijk beleid	19
2.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2002	19
2.4.2 Ontwikkelingsvisie Thuis in Lith	19
2.4.3 Structuurvisie Buitengebied Lith	19
2.4.4 Welstandsnota	21
2.4.5 Integraal Horecabeleidsplan gemeente Oss	21
2.4.6 Archeologiebeleid	22
2.4.7 Geurgebiedsvisie (2008)	22
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie	23
3.1 Bestaande situatie	23
3.1.1 De huidige topografische situatie	23
3.1.2 De huidige functionele situatie	24
3.2 Ondergrond	24
3.2.1 Geologische situatie	24
3.2.2 Bodemkundige situatie	25
3.3. Historische ontwikkeling/stedenbouwkundige geschiedenis	25
3.3.1 Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische ontwikkeling	25
3.3.2 Monumenten en historische bebouwing	26
3.3.3 Bijzondere relict en structuren, ruimtelijke karakteristiek	26
3.4 Landschappelijke situatie	27
3.4.1 Landschaps-ecologische structuren	27
3.4.2 Visueel-landschappelijke situatie	27
3.5 Technische infrastructuur	27
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen	29
4.1 Milieuaspecten	29
4.1.1 Bodem	29
4.1.2 Geluid	29
4.1.3 Geur	30
4.1.4 Luchtkwaliteit	31
4.1.5 Externe veiligheid	32

4.2 Water	33
4.2.1 Huidige situatie	34
4.2.1.1 Bodemopbouw	34
4.2.1.2 Grondwater	34
4.2.1.3 Oppervlaktewater	35
4.2.2 Geplande veranderingen	35
4.2.3 Veiligheid	36
4.2.4 Riolering	36
4.2.5 Watervoorziening	36
4.2.6 Volksgezondheid	36
4.2.7 Bodemdaling	36
4.2.8 Waterkwaliteit	36
4.2.9 Watertoetsproces	37
4.3 Waarden	37
4.3.1 Natuurwaarden	37
4.3.1.1 Habitatrichtlijnen- en natuurbeschermingsgebieden	37
4.3.1.2 Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant	38
4.3.1.3 Geplande werkzaamheden	39
4.3.1.4 Conclusies	39
4.3.2 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.3.2.1 Inleiding	39
4.3.2.2 Geregistreerde archeologische vindplaatsen	39
4.3.2.3 Archeologische verwachtingswaarde	39
4.3.2.4 Beschrijving werkzaamheden	40
4.4 Defensie	41
4.5 Milieu effecten	41
Hoofdstuk 5 Handhaving	42
5.1 Beleidskader	42
5.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma	42
5.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	42
Hoofdstuk 6 Toelichting op het plan	44
6.1 Ruimtelijk uitgangspunt	44
6.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet	48
6.3 Verkeer en parkeren	49
6.3.1 Wegenstructuur	49
6.3.2 Parkeren	49
6.4 Groen	50
6.5 Doorwerking Verordening Ruimte	51
6.5.1 Ecologische Hoofdstructuur	51
6.5.2 Water	51
6.5.3 Groenblauwe mantel	52
6.5.4 Aardkunde en cultuurhistorie	53
6.5.5 Agrarisch gebied	53
6.5.6 Intensieve veehouderij	54
6.5.7 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit	54
Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels	57
7.1 Algemeen	57
7.2 Regels	57
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	59
8.1 Grondexploitatie	59
8.2 Planschade	59
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
9.1 Vooroverleg	60
9.2 Zienswijzenprocedure	60

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING:

1. Akoestisch onderzoek Ulehake Bouwfysica d.d. 12 juli 2011 m.b.t. geluidhinder vanuit de inrichting.
2. Kaart 'geursituatie speciaalbierbrouwerij Oijen' d.d. 10 mei 2011 van RMB.
3. Advies Brandweer d.d. 24 november 2010 m.b.t. externe veiligheid.
4. Vooroverlegreactie waterschap Aa en Maas.
5. Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012' en het verslag Hoorcommissie bestemmingsplannen.

REGELS

VERBEELDING

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Bierbrouwerij – Oijen – 2012

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan betreft een herziening voor de percelen Oijense Bovendijk 61 te Oijen (kadastraal bekend gemeente Oijen, sectie F, nummer 155) en Kasteeldijk ong. te Macharen (kadastraal bekend gemeente Oss, sectie P, nummer 8).

huidige situatie

Aan de Oijense Bovendijk 61 te Oijen is sinds 2000 een (ambachtelijke) bierbrouwerij gevestigd. De hoofdactiviteiten van het bedrijf bestonden aanvankelijk uit de productie en verkoop van bier. De laatste jaren is de bedrijfsvoering uitgebreid met diverse activiteiten. Naast het aanbieden van proeverijen en rondleidingen voor groepen, worden kleinschalige (horeca)activiteiten en dagrecreatieve activiteiten ontplooid.

De vestiging van de bierbrouwerij (inclusief de overige activiteiten) is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'.

Om de strijd met het bestemmingsplan weg te nemen is in het verleden een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor de duur van vijf jaar. Doordat de aan de verleende vrijstelling gestelde termijn reeds geruime tijd is verlopen is de bierbrouwerij op nieuw in strijd met het bestemmingsplan aanwezig.

toekomstige situatie

Het plan bestaat om de huidige onderneming verder uit te breiden. Het voornemen is om op het veld aangrenzend aan de bierbrouwerij op zichzelf staande verblijfsrecreatieve voorzieningen te realiseren. Het gaat daarbij om de oprichting van maximaal tien chalets.

doel

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lith" uit 2002, zijn de gronden gedeeltelijk bestemd als 'Woondoeleinden' en gedeeltelijk als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Zowel het huidige als het toekomstige gebruik zijn derhalve in strijd met dit bestemmingsplan.

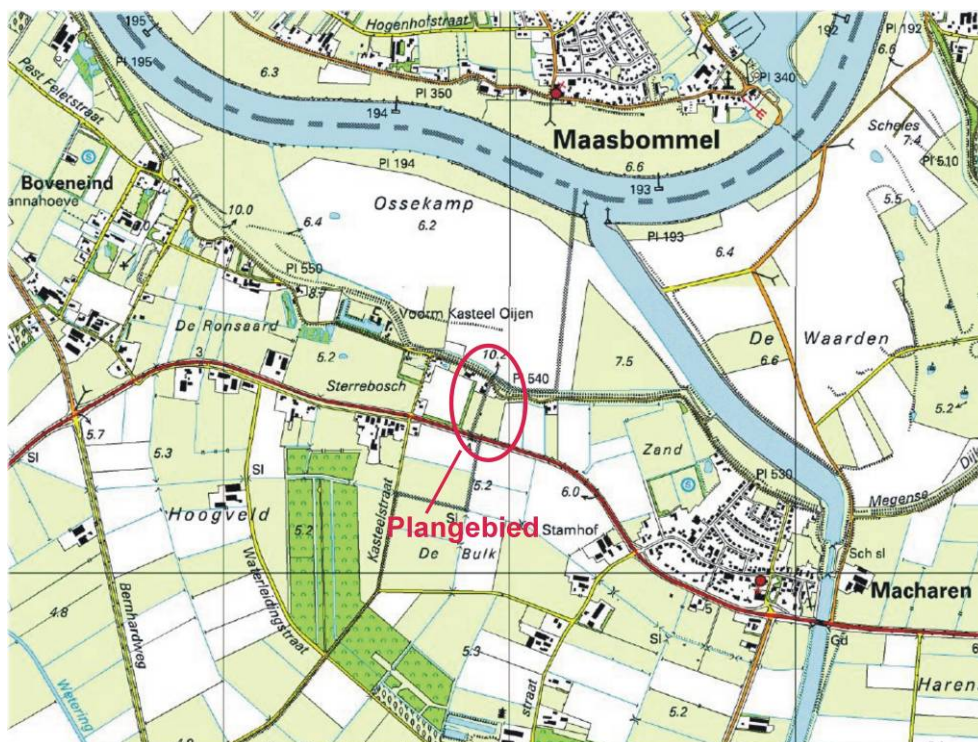
Doel van dit plan is het bieden van een juridisch kader voor:

- a) het legaliseren van de bestaande bierbrouwerij;
- b) het legaliseren van bijbehorende dagrecreatieve activiteiten;
- c) het legaliseren van een ondergeschikte horecafunctie;
- e) het realiseren van verblijfsrecreatieve voorzieningen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen Oijense Bovendijk 61 te Oijen (kadastraal bekend gemeente Oijen, sectie F, nummer 155) en Kasteeldijk ong. te Macharen (kadastraal bekend gemeente Oss, sectie P, nummer 8). Betreffende percelen zijn gelegen in de gemeente Oss, vlak ten westen van de kern Macharen. De situatie is op afbeelding 1 aangegeven (topografische kaart schaal 1:25.000, blad 39G¹, coördinaten 424.700 - 164.900). De plangrens is weergegeven op afbeelding 2.

¹www.kadata.nl



Afbeelding 1 Situering plangebied



Afbeelding 2 Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012' gelden binnen het plangebied 2 bestemmingsplannen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Bestemmingsplan 'Buitengebied Lith'	31 januari 2002

Bestemmingsplan 'Buitengebied Oss 1999 (integrale herziening grondgebied Oss, Megen en Berghem)'	29 januari 1999
--	-----------------

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe 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 gemeente 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:
 1. Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 2. 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.

2.1.2 Grondexploitatiewet

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

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

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

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in 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 Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectafwijkingsbesluit.

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 Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

2.1.3 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.

2.1.4 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden 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 rusten 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 Land-bouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004).

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

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

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

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

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

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

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

De visie speelt in de op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland;
- De nog steeds toenemende mobiliteit;
- De open economie raakt steeds meer verweven met de nieuwe groeimarkten;
- De aantrekkelijkheid van ons land (een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurlijk landelijk gebied) moet gekoesterd en versterkt worden; Nodig om de bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en versterken.
- Door klimaatverandering moet er meer rekening worden gehouden met extreme weersomstandigheden. Waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoet water hebben ruimte nodig en stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen.
- De vraag naar elektriciteit en gas zal blijven groeien. Voor de opwekking en het transport van energie moet voldoende ruimte worden gereserveerd.
- Ons stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden

Oplossingsrichtingen

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

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

Ruimtelijke ontwikkeling is in Nederland niet los te zien van water. Het Deltaprogramma vormt de basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, schoon water, de beschikbaarheid van voldoende zoet water en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Om de bereikbaarheid te verbeteren zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. De prioriteit gaat uit naar het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). De gemeente Oss is niet in een van deze 'ports' gelegen. Het Rijk introduceert een bereikbaarheidsindicator om te laten zien waar investeringen de meeste toegevoegde waarde hebben.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

De regels in de titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt echter buiten het toepassingsbereik van deze titel. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming

van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Hierop zal in paragraaf 4.4 nader ingegaan worden.

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten 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. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

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

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor het buitengebied van de voormalige gemeente Lith zijn:

- *Regionale contrasten*
De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen versterken.
- *Een multifunctioneel landelijk gebied*
De provincie kiest voor een integrale aanpak. Waar de landbouw de drager van het landschap is wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie (rundveehouderij) behouden blijven. Op de oeverwallen langs de rivieren wordt ruimte geboden voor menging van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Dit is van belang voor de plattelandseconomie.
- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*
Het patroon van beken en kreken moet beter beleefbaar worden. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.
- *Een betere waterveiligheid door preventie*
Gestreefd wordt naar vergroting van de watervoerende capaciteit van het winterbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk. Voor de verruiming van de grote rivieren op lange termijn zijn een aantal gebieden gereserveerd, waaronder in de gemeente Lith.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;

- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag “waar” en “hoe” de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

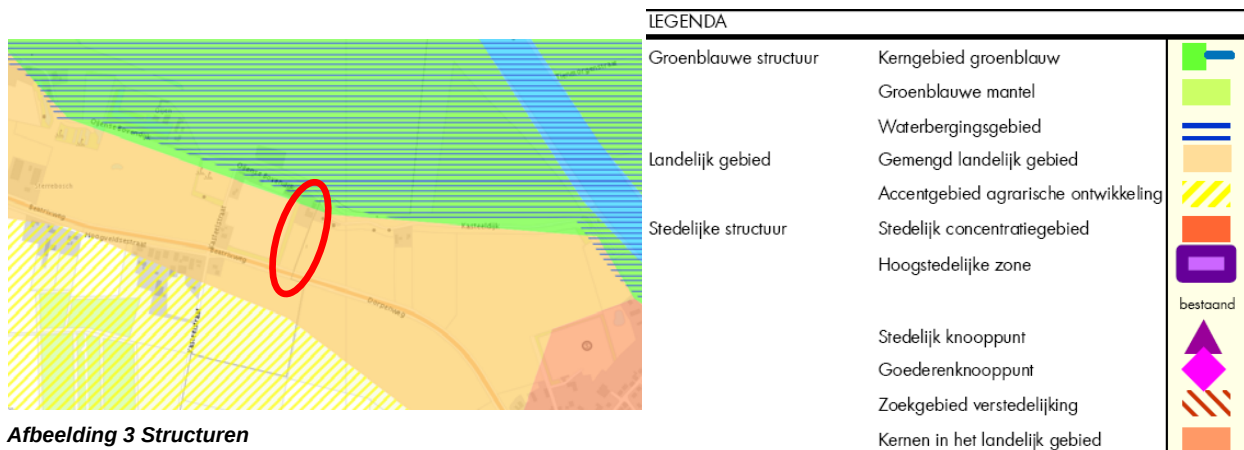
Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering

De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden.

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur



Afbeelding 3 Structuren

De projectlocatie ligt in het gemengd landelijk gebied, tegen de groenblauwe structuur.

Het landelijk gebied

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte. 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. 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 landbouwontwikkelingsgebieden 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 van de gemeente Lith maken hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw.

De groenblauwe structuur

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem. Het vormt de groenblauwe ruggengraat van het landschap en is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. Binnen deze groenblauwe structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, natuur- en watersystemen zijn beschermd en worden verbeterd door een goede onderlinge verbinding;
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken. Versterken van de identiteit van de landschappen;
4. Gebruikswaarde van natuur en water verbeteren. De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme.

2.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte 2012 vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2012 is in fasen vastgesteld in 2010 en 2011 en is in 2012 geactualiseerd. De Verordening ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt verder uitgewerkt in 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 bestemmingsplan. 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 verantwoording voor dit aspect wordt gegeven in paragraaf 6.5.7.

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Uit de bij de Verordening ruimte behorende kaartlagen volgt dat de locatie gelegen is in het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of vestigingsgebied glastuinbouw en buiten zoekgebied verstedelijking. In hoofdstuk 11 van de Verordening wordt het beleid ten aanzien van niet-agrarische ontwikkelingen binnen dit gebied gegeven.

Het initiatief dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, omvat de volgende onderdelen:

- een artisanale brouwerij;
- bijbehorende dagrecreatie;
- ondersteunende horeca;
- maximaal 10 chalets voor verblijfsrecreatie met afzonderlijke parkeergelegenheid;
- parkeergelegenheid.

Een en ander zoals nader beschreven in de hoofdstukken 3 en 6.

De mogelijkheden voor dit initiatief worden geboden binnen de artikelen 11.6, 11.8, 11.9 en 11.10 van de

Verordening ruimte 2012.

Een eerste belangrijk gegeven daarbij is de definitie van een VAB-vestiging. In artikel 1.1 wordt dit als volgt gedefinieerd: 'vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat'.

Hoewel het bebouwde deel van de locatie in het bestemmingsplan Buitengebied – 2002 enkel de bestemming 'Woondoeleinden' heeft, was er in het verleden wel een agrarisch bedrijf op de locatie gevestigd. Maar ook binnen de bestemming Woondoeleinden is het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toegestaan. Hierdoor kan gesproken worden van een VAB-vestiging volgens de Verordening ruimte 2012.

Ruim onder de 1,5 hectare

De hierboven onderscheiden activiteiten zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' met daarbinnen afzonderlijke functieaanduidingen horeca, bedrijfswoning, parkeerterrein en recreatiewoning. Het gehele bestemmingsvlak beslaat ongeveer 6400 m², waarop slechts op delen bebouwing is toegestaan. Met deze oppervlakte(s) wordt binnen de voorwaarden van de Verordening ruimte 2012 gebleven.

Op de locatie is geen overtollige bebouwing aanwezig die gesloopt kan of dient te worden.

Maximaal milieucategorie 2

Binnen de aanwezige functies zullen de bierbrouwerij, de ondersteunende horeca en de chalets voor verblijfsrecreatie de hoogste milieucategorie hebben. De dagrecreatie is kleinschalig en ondergeschikt aan de horeca- en brouwerijactiviteiten. Zo kunnen bij de brouwerij fietsen en uitrusting voor Nordic Walking worden gehuurd. Tevens bestaat de mogelijkheid om op het buitenterrein boeren(mini)golf te spelen. Gesteld kan worden dat de uitstraling van deze activiteiten tot een lagere milieucategorie behoren dan de hoofdactiviteit van de brouwerij en de aanwezige horeca en recreatieve verblijven.

De aanwezige horeca is in de vorm van een restaurant en proeflokalen, deze laatste zijn te vergelijken met een café. Deze vormen van horeca worden in de standaard VNG-milieuzoneringsslijst tot categorie 1 gerekend. Daarmee blijven zij binnen de in de Verordening ruimte 2012 gestelde maximale milieucategorie.

Met betrekking tot de recreatieve verblijfsmogelijkheden zullen er maximaal 10 chalets worden toegestaan. De VNG-milieuzoneringsslijst kent enkel de activiteiten (553,552) 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)', welke tot categorie 3.1 worden gerekend. Dat zijn echter veel grootschaligere activiteiten. De maximaal 10 chalets zijn meer vergelijkbaar met een minicamping, en zelfs die bieden in de regel meer verblijfsmogelijkheden. De (milieutechnische) uitstraling van de chalets is dus kleiner dan die van 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. De chalets behoren dan ook tot een lagere milieucategorie dan 3.1 en daarmee maximaal tot categorie 2. Daarmee blijven de chalets binnen de in de Verordening ruimte 2012 gestelde maximale milieucategorie.

Een bierbrouwerij is in de VNG-milieuzoneringsslijst opgenomen in milieucategorie 4.2. In deze normering wordt echter uitgegaan van een 'standaard' grote, industriële, brouwerij. Deze ambachtelijke brouwerij is echter vele malen kleiner dan de 'standaard' grote, industriële, brouwerij. Het is dus een manco in de VNG-milieuzoneringsslijst dat deze geen onderscheid maakt in kleine en grote brouwerijen.

Het kleinschalig en ambachtelijk bier brouwen komt meer overeen met de in de VNG-milieuzoneringsslijst genoemde activiteiten 'vervaardiging van wijn, cider, e.d.' (1102 tot 1104) die in categorie 2 vallen. Ook in vergelijkbare gevallen, bij andere kleinschalige ambachtelijke brouwerijen, wordt geconcludeerd dat deze tot maximaal milieucategorie 2 behoort. Een aantal voorbeelden:

- Brouwerij Dampgheest in Limmen (Noord-Holland) is gevestigd op een perceel met een bedrijfsbestemming waarbinnen enkel bedrijven in de categorie 1 tot en met 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (of vergelijkbaar) zijn toegestaan. De betreffende Staat van Bedrijfsactiviteiten is ontleent aan de VNG-milieuzoneringsslijst.
- Bij brouwerij Berghoeve in Den Ham (Overijssel) wordt eveneens gesteld dat de VNG-milieuzoneringssnorm voor brouwerijen niet van toepassing is op kleinschalige ambachtelijke brouwerijen. Daar wordt ook de vergelijking met 'vervaardiging van wijn, cider, e.d.' (categorie 2) getrokken en gesteld dat de brouwerij passend is tussen de nabij

- gelegen bewoning.
- Brouwerij De Horne in Kaatsheuvel is gelegen in een woonomgeving. Bij de planologische regeling in bestemmingsplan de Els II is ook duidelijk geconcludeerd dat de VNG-milieuozonering op kleine ambachtelijke brouwerijen niet van toepassing is. Mede aan de hand van de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR), en het onderscheid dat daarin wel gemaakt wordt tussen grote en kleine brouwerijen, wordt geconcludeerd dat de brouwerij passend is binnen de woonomgeving. Gangbaar is dat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 passend kunnen zijn binnen een woonomgeving.
- In het bestemmingsplan voor brouwerij Pimpelmeesch in Chaam wordt eveneens gesteld dat een kleine brouwerij niet passend is binnen de indeling tot milieucategorie 4.2 van de VNG-milieuzoneringslijst. In de toelichting wordt gesteld dat een richtafstand van 30 meter reëel is, hetgeen overeenkomt met een bedrijf in milieucategorie 2.

Op basis van bovenstaande is het gerechtvaardigd om onderhavige kleinschalige, artisanale, brouwerij te rekenen tot milieucategorie 2. De brouwerij blijft daarmee binnen de in de Verordening ruimte 2012 gestelde maximale milieucategorie.

Een parkeerterrein of parkeergarage wordt in de VNG-milieuzoneringslijst gerekend tot categorie 2. De parkeergelegenheid, die lang niet de uitstraling zal hebben van een parkeergarage of groot parkeerterrein blijft daarmee ook binnen de in de Verordening ruimte 2012 gestelde maximale milieucategorie.

Eén bedrijf

Alle planonderdelen behoren tot een en hetzelfde bedrijf, waarbij er geen sprake is van een zelfstandige kantoorfunctie of een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling (art. 11.6 lid 2 sub e), het aantal verwachte bezoekers en overnachtingen blijft onder de 100.000 per jaar.

Bruto en netto ruimtebeslag, zorgvuldig ruimtegebruik

Alle activiteiten vinden plaats op het noordelijke deel van het perceel waarbij de delen die het meest intensieve gebruik in zich hebben het dichtst aan de dijk gelegen zijn. De recreatieve verblijfseenheden in de vorm van chalets vormen een rustige overgang naar de agrarische gronden. De brouwerij en horeca activiteiten vinden in hoofdzaak plaats binnen reeds bestaande bebouwing. De grenzen zijn duidelijk bepaald waardoor er ruimtelijk enerzijds een subtiele scheiding met de verblijfseenheden blijft bestaan terwijl er anderzijds wel sprake is van een ruimtelijke samenhang en eenheid. Het gebied met mogelijkheden voor dagrecreatie zorgt voor wat lucht en de verbinding tussen de verschillende plandelen. Op deze wijze wordt binnen het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag nagestreefd.

De nieuwe bouw mogelijkheden zijn binnen dit bestemmingsplan beperkt tot de chalets. De ligging, omvang en hoogte van deze chalets is zodanig, dat passend zijn bij de aard van de omgeving. De recreatieve verblijfsmogelijkheden maken deel uit van de gehele bedrijfsvoering. Door de beperkte omvang en de bedrijfsmatige exploitatie wordt voorkomen dat de chalets worden gebruikt voor permanente bewoning.

Bijdrage gemengde plattelandseconomie

De met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling draagt duidelijk bij aan de gemengde plattelandseconomie die in dit gebied wordt nagestreefd. Met de brouwerij als ambachtelijke functie, het kleinschalig aanbieden van recreatieve verblijfsmogelijkheden en de horeca en dagrecreatieve functies langs een belangrijke recreatieve route (de Maasdijk) wordt op meerdere manieren invulling gegeven aan een gemengde plattelandseconomie.

2.3.3 Reconstructieplan Maas en Meierij (revitalisering landelijk gebied)

Naar aanleiding van de Reconstructiewet concentratiegebieden, die in april 2002 in werking is getreden, zijn reconstructieplannen opgesteld, waaronder het Reconstructieplan Maas en Meierij. Het plan beschrijft de revitalisering van de regio Maas en Meierij op het gebied van land- en tuinbouw, water, natuur, milieu, economie, recreatie en toerisme en cultuurhistorie.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant wordt de relatie met de reconstructieplannen beschreven. Gesteld wordt dat de integrale zonering, zoals die in de reconstructieplannen is opgenomen, zijn status op grond van de Reconstructiewet blijft behouden. Hierdoor blijft ook de planologische doorwerking van de begrenzing in stand. Het kaderstellende beleid dat aan de integrale zonering is gekoppeld, heeft de provincie in de Verordening Ruimte opgenomen. Het overige beleid uit de reconstructie- en gebiedsplannen is inmiddels vertaald en geactualiseerd in het Provinciaal Waterplan, en de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het beleid in deze plannen is daardoor feitelijk achterhaald en heeft formeel geen werking meer.

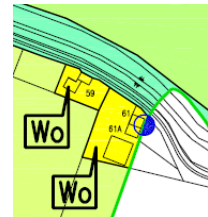
De plannen zijn op onderdelen nog wel relevant als uitvoeringsprogramma. Het Provinciaal Meerjaren Programma en de Gebieds Meerjaren Programma's vinden immers hun grondslag in de reconstructie- en gebiedsplannen. Deze programma's blijven hun status behouden.

Het meest bindende aspect uit het reconstructieplan betreft de integrale zonering. Voor dit aspect geldt het instrument van planologische doorwerking. De integrale zonering verdeelt het reconstructiegebied in landbouwonwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. Deze komen allen voor binnen de gemeente Lith. De verschillende gebieden kennen verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij. De projectlocatie is gelegen binnen het extensiveringsgebied. In dit gebied wordt het primaat gelegd bij wonen of natuur en worden uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderijen onmogelijk gemaakt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2002

In het bestemmingsplan Buitengebied 2002 van de voormalige gemeente Lith heeft deze locatie de bestemming Woondoeleinden. Alle activiteiten, met uitzondering van het wonen, zijn in strijd met deze bestemming. Het bestemmingsplan voorziet niet in vrijstellingen/ontheffingen of wijzigingen waarmee de activiteiten gelegaliseerd kunnen worden.



Afbeelding 4 Bestemmingsplanuitsnede

2.4.2 Ontwikkelingsvisie Thuis in Lith

In deze visie, vastgesteld in 2007, wordt de ambitie om Lith verder te ontwikkelen als recreatiegemeente duidelijk verwoord. Recreatie moet de tweede economische peiler worden. Verbreding van het aanbod is daarbij noodzakelijk. Randvoorwaarde is wel dat aangesloten wordt bij de draagkracht van het landschap. Accenten in de recreatie moeten aansluiten op de identiteit van de gemeente: dorpse/ambachtelijke en landelijke activiteit. Verder moet ingezet worden op routegerichte recreatie voor wandelaars, fietsers, skeelers / rolschaatsers en ruiters. Hierbij moet zowel aandacht zijn voor een kwaliteitsverbetering van de routes zelf als voor de 'kralen' op deze routes, zoals de dorpen maar ook andere plekken als de Lithse Ham, het kasteel van Oijen en bankjes met informatievoorziening op mooie plekken.

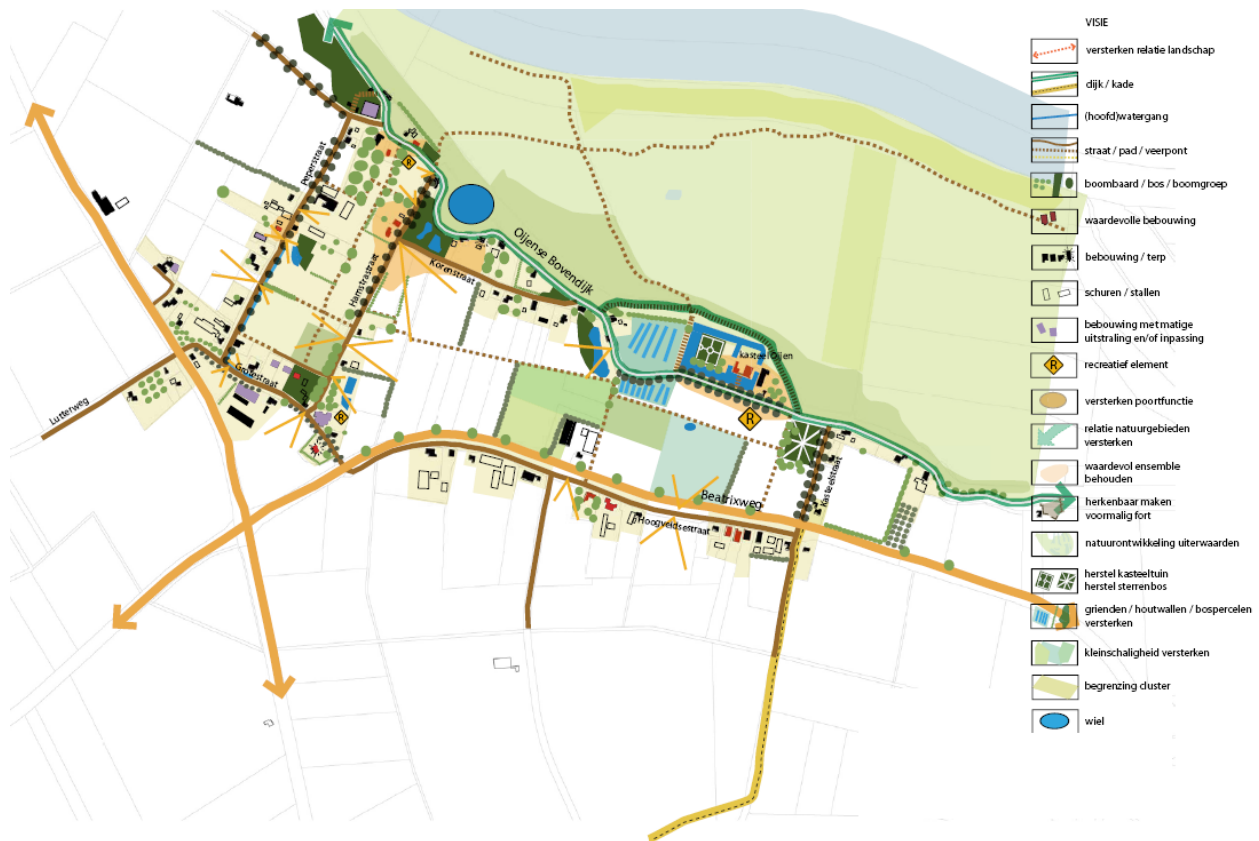
In de visie wordt de bierbrouwerij als voorbeeldinitiatief genoemd. Het bedrijf kan een bijdrage leveren aan het toeristisch-recreatief product, kent door de brouwerij een ambachtelijk karakter en is door zijn ligging sterk gericht op de routegebonden recreatie. Het kan mogelijk een nieuwe 'kraal' vormen op deze route.

2.4.3 Structuurvisie Buitengebied Lith

Eind 2010 is de Structuurvisie Buitengebied Lith vastgesteld, als opmaat naar een integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Lith. In deze structuurvisie vormt het landschap een belangrijke drager voor het gebiedsspecifieke beleid. Daarbij worden de volgende landschapseenheden onderscheiden: de Maas met haar uiterwaarden, de oeverwal en het komgebied dat wordt onderverdeeld in de Lithse Polder en de Oijense Polder. Binnen de landschappelijke eenheid van de oerwal worden een aantal bebouwingsconcentraties, luchtige bebouwingszwermen in het buitengebied waar meerdere functies voorkomen, aangeduid. De interactie tussen landschap en stedenbouw komt hier zeer nauw. In deze kwetsbare gebieden zijn ontwikkelingsmogelijkheden, maar het

betreft altijd maatwerk.

De planlocatie ligt in de bebouwingsconcentratie Boveneind. Een van de uitgangspunten voor de bebouwingsconcentratie Boveneind is het behouden en mogelijk versterken van de bestaande functiemix. De oeverwal, waar deze bebouwingsconcentratie op gelegen is, wordt omschreven als een gemengd gebied met verschillende functies; wonen, recreatie en (agrarische) bedrijvigheid.



Afbeelding 5 Uitsnede Sv Buitengebied Lith

In de functionele visie op hoofdlijnen worden meer mogelijkheden geboden voor verbrede landbouw, landschap, natuur en recreatie & toerisme. De gemeente staat een verdere kwalitatieve ontwikkeling van de verblijfs- en dagrecreatie voor. De Maasrand, waarin de planlocatie is gelegen, wordt vanwege de aanwezigheid van belangrijke toeristisch-recreatieve kwaliteiten een hogere ambitie toegekend dan het overig gebied.

Onder de noemer niet-agrarische bedrijvigheid worden agrarisch technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven, en overige niet-agrarische bedrijven onderscheiden. Bij deze laatste categorie, waar horeca onder valt, is er geen sprake meer van binding met het buitengebied. Functioneel hoort deze laatste groep in het buitengebied niet thuis. Bestaande niet-agrarische bedrijven zijn vaak van oudsher gevestigd in het buitengebied. Nieuwvestiging hiervan is echter in principe niet mogelijk. Enkel op de oeverwal en in bebouwingsconcentraties is een uitzondering afweegbaar.

In de structuurvisie wordt tevens ingegaan op de trends binnen recreatie & toerisme. Kenmerken daarbij zijn dat beleving en authenticiteit steeds belangrijker worden. Er is een toenemende belangstelling voor alles wat authentiek en oprecht is. Dit laatste komt terug in drie stromingen: 'terug naar de natuur', 'terug in de tijd' en het 'streekgevoel'. Daarnaast wordt een toename van de buitenrecreatie en een trend van meer verwennerij waargenomen.

De visie sluit inhoudelijk aan bij de Beleidsnota Toerisme & Recreatie die samen met de gemeente Oss is opgesteld. In deze nota is het belangrijkste doel: "een bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling en behoud van de leefbaarheid van met name het landelijk gebied binnen de gemeenten Oss en Lith". De Maasmeanders pleiten in de ontwikkelingsvisie 'Mè ânder langs de Maas' voor verruimde mogelijkheden voor recreatieve initiatieven.

De visie stelt bovendien kaders voor horeca, zowel ondersteunend als zelfstandig. Ondergeschikte horeca ten dienste van een andere (hoofd)activiteit, is toegestaan. Denk daarbij aan een kantine op een sportveld of op een (mini-)camping. De horeca moet daarbij onlosmakelijk verbonden zijn met de hoofdactiviteit en kan niet zonder die hoofdactiviteit functioneren. Ondergeschikte horeca op bijvoorbeeld (mini-)campings kan ook worden ingezet voor passerende bezoekers in het buitengebied (terrasfunctie). Ondergeschikte horeca mag niet worden gebruikt voor feesten en partijen. Bestaande horecabedrijven in het buitengebied die legaal als zelfstandig horecabedrijf functioneren krijgen een horecabestemming. Nieuwe initiatieven voor zelfstandige horecabedrijven worden per geval beoordeeld op de wenselijkheid en kansrijkheid ervan, waarbij wordt gekeken of en zo ja welke meerwaarde een dergelijke voorziening kan hebben voor het toeristisch-recreatieve voorzieningenniveau.

Het bedrijf draagt bij aan de bestaande functiemix van de bebouwingsconcentratie Boveneind. Waar het gaat om de toeristische ambitie sluit het bedrijf aan bij de trends van beleving en authenticiteit. Ook de ligging aan de Maasdijk, met zijn vele toeristische passanten, is ideaal. Door de ligging op de oeverwal én in een bebouwingsconcentratie is nieuwvestiging van horeca op deze locatie acceptabel. De kansrijkheid van de functie heeft zich inmiddels wel bewezen. In de huidige vorm kan ook gesteld worden dat de voorziening een meerwaarde heeft voor het toeristisch-recreatieve voorzieningenniveau. Juist door de koppeling van een artisanale brouwerij met horeca. Dit soort voorzieningen, afstappunten, zijn nog te weinig vertegenwoordigd langs de Maasdijk.

2.4.4 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen nog slechts plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin de toetsingscriteria voor bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Lith beschikt over een dergelijke nota, waarin het grondgebied van de gemeente is onderverdeeld in een tiental deelgebieden. Het plangebied behoort daarbij tot het deelgebied "buitengebied", waarvoor het beleid is gericht op versterking van de aanwezige karakteristiek. Voor het noordelijkste deel van het plangebied (gelegen aan de Oijense Bovendijk) geldt een welstandsniveau 1, voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt welstandsniveau 2.

De oorspronkelijke boerderij dateert uit de eerste helft van de twintigste eeuw en is in cultuurhistorisch opzicht niet waardevol. Als gevolg van het planvoornemen vinden aan dit gedeelte van de bebouwing geen wijzigingen plaats. Met het ontwerp voor de uitbreiding van de stal is rekening gehouden met de stijl en vorm van de aanwezige bebouwing. Daarbij is voor een uitstraling gekozen die past bij de sfeer en beleving van de bierbrouwerij. De chalets dienen een uitstraling te krijgen die passend is binnen de landelijke omgeving.

2.4.5 Integraal Horecabeleidsplan gemeente Oss

Dit beleidsplan is vastgesteld door de voormalige gemeente Oss en daarmee strikt genomen niet van toepassing op dat van de gemeente dat behoorde tot de voormalige gemeente Oss (zonder Lith). Toch is het raadzaam dit plan te betrekken, met name waar het gaat om het beleid met betrekking tot horeca in het buitengebied. Door de directe nabijheid en vergelijkbaarheid van het buitengebied van de voormalige gemeentes Lith en Oss worden zij immers geconfronteerd met dezelfde ontwikkelingen en vraagstukken. In het beleidsplan worden de trends en ontwikkelingen in de horecabranche beschreven. Enkele belangrijke zijn:

- Vernieuwingen en toepassen van kennis zijn steeds meer noodzakelijk omdat kritische consumenten steeds meer gedifferentieerde producten vragen.
- Service, entertainment en ambiance zijn de belangrijkste peilers voor de beleving van de horecaconsument. Als een van de belangrijkste trends wordt gezien het toenemende belang van emotie in de waardering van het horecabezoek.
- Binnen algemene trends speelt horeca een belangrijke rol als plaats voor ontmoeting en ontspanning.
- Horeca levert een belangrijke bijdrage aan het versterken van de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de stad en het landelijke gebied.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is dat de horecaontwikkeling is afgestemd op de functie van het

omliggende gebied. Randvoorwaarden zijn een blijvende beheersbare situatie voor de openbare orde en veiligheid, afstemming op de overige functies en een goede ruimtelijke inpassing, naast een goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen.

In het landelijke gebied kan, buiten de dorpen, niet gesproken worden van een horecastructuur. In principe is het landelijke gebied een horecaluw gebied, vestiging van nieuwe horecabedrijven wordt niet direct beoogd. Het beleid is er hier op gericht de omgevingskwaliteit te verbeteren en de leefbaarheid en de sociaal-economische structuur te versterken. Naast de ontwikkeling van de landbouw is het beleid gericht op de versterking van de natuur en daaraan verbonden het vergroten en stimuleren van de toeristisch-recreatieve waarden. Het accent ligt hierbij op extensieve en kleinschalige activiteiten. In de verschillende beleidsnota's, waaronder Toerisme en Recreatie van de gemeente Oss en Lith, wordt onder andere gesproken over versterking van de fiets- en wandelrecreatie en de mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie. Horeca vormt een belangrijke ondersteuning voor de toeristisch-recreatieve doelstellingen voor het landelijke gebied. Uitgangspunt is dat in hoofdzaak ondersteunende lichte horeca-activiteiten toelaatbaar zijn, passend bij de aard en schaal van de activiteit en de locatie. In het landelijke gebied, buiten de kernen, kan alleen sprake zijn van kleinschalige routegebonden horeca. Dit betreft maatwerk en zal per geval worden getoetst.

Het initiatief vormt door de combinatie een horecaproduct dat nog niet aanwezig is binnen de gemeente Lith en Oss en valt mede door zijn ligging positief te plaatsen binnen de geschetste trends. Gelegen aan een belangrijke recreatieve route kan het een meerwaarde bieden voor het toeristisch-recreatief product van de gemeente Oss.

2.4.6 Archeologiebeleid

Op 16 januari 1992 is het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. Een van de uitgangspunten van dit verdrag is het behoud van het bodemarchief. Waar behoud niet mogelijk is, moet het bodemarchief voorafgaand aan de vernietiging worden onderzocht en gedocumenteerd. De financiering van de activiteiten tot behoud van of kennis over het bodemarchief geschiedt volgens het principe van 'de veroorzaker betaalt'. Dit verdrag is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007, die de Monumentenwet 1988 wijzigt. Verderop in deze toelichting wordt nader ingegaan op de bescherming van archeologische en monumentale waarden.

2.4.7 Geurgebiedsvisie (2008)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het nieuwe beoordelingskader bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Deze nieuwe wet biedt de mogelijkheid aan gemeenten om, binnen bepaalde marges en afhankelijk van plaatselijke omstandigheden, een eigen lokaal geurbeleid te voeren. Daarvoor moet een gemeente de huidige geursituatie en te verwachten ontwikkelingen in kaart brengen en daarmee een geurgebiedsvisie opstellen.

Doelstelling van de geurgebiedsvisie is het opstellen van een gebiedsgericht geurbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Lith op basis van de Wgv, waarin een afweging is gemaakt tussen geurbelasting en geurbeleving en waarbij relevante ontwikkelingen zijn meegenomen. De gemeente Lith heeft gekozen voor een toekomstgerichte aanpak, waarin gestreefd wordt naar een mogelijke verbetering ten opzichte van de huidige geursituatie. Er wordt namelijk gekozen voor een verlaagde norm in en rondom alle kommen. Concreet betekent dit dat de bedrijven rondom de kernen (waarvan de meeste 'op slot' zitten en de grootste veroorzakers van geurhinder zijn) bij een vernieuwde vergunningaanvraag in de toekomst moeten gaan voldoen aan een lagere uitstoot van geur.

De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met een geurfactor en dieren met een vaste afstand. De Wgv stelt voor deze laatste categorie een vaste afstand van 100 en 50 meter voor respectievelijk objecten binnen en buiten de bebouwde kom met een maximale afwijkmogelijkheid tot respectievelijk 50 en 25 meter. De plangebieden uit de Ontwikkelingsvisie van de gemeente Lith komen aan de rand van de huidige bebouwde kommen te liggen. Om in de toekomst bij de verdere uitwerking / concretisering van deze plangebieden geen problemen te krijgen met bedrijven met vaste afstanden heeft het college van

B&W van de gemeente Lith besloten om gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid. Men gaat vanaf nu respectievelijk voor de bebouwde kommen 50 meter en voor de extensiveringsgebieden en plangebieden (buitengebied) een vaste afstand van 25 meter hanteren. Voor het overige grondgebied (verwevings- en landbouwonwikkelingsgebieden) houdt men in Lith vast aan een vaste afstand van 50 meter voor objecten buiten de bebouwde kom.

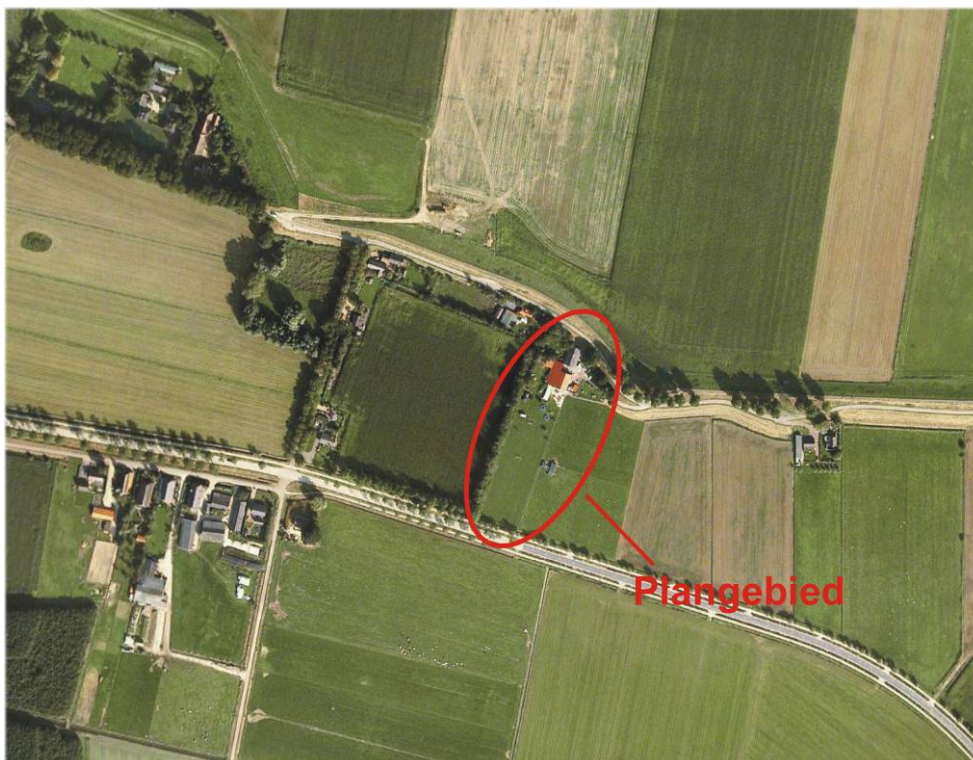
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 De huidige topografische situatie

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oijense Bovendijk en aan de zuidzijde door de provinciale weg N626 (Dorpenweg). Het plangebied is gesitueerd tussen de kerkdorpen Oijen en Macharen. Het dorp Macharen is gelegen op ca 1 kilometer ten oosten van het plangebied. Oijen ligt op een afstand van ca. 2,5 kilometer ten westen van het plangebied.

De locatie ligt in het buitengebied en bevindt zich op de plek van een voormalig agrarisch bedrijf. De omgeving kenmerkt zich door een open landschap met vrij weinig begroeiing. Aan de noordzijde van het plangebied bestaat een vrij zicht op de uiterwaarden en de Maas. Naar het zuiden wordt het open landschap in beperkte mate onderbroken door de Dorpenweg en begeleidende beplanting. Op de westelijke grens van het plangebied staat een rij van gemengde loofbomen. De percelen achter de bedrijfsbebouwing bestaan uit grasland.



Afbeelding 6 Luchtfoto bestaande situatie

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een voormalige boerderij met bijgebouwen. Aan de zijde van de Oijense Bovendijk is het woonhuis gesitueerd. Het perceel wordt op twee plekken vanaf de dijk ontsloten: aan de oostzijde voor autoverkeer en aan de westzijde bevindt zich een smal pad. Aan de zijde van de dijk bevinden zich enkele beeldbepalende bomen. Direct ten noordoosten van de boerderij staat

een grote eik. Langs de uitrit staan enkele kastanjabomen. Op de dijk bevindt zich een rij hoge populieren.



Afbeelding 7 De voormalige boerderij aan de Oijense Bovendijk

Het veld achter de bierbrouwerij is in gebruik als trapveldje en zonneweide. Op het veldje staan verscheidene kleine fruitbomen.

3.1.2 De huidige functionele situatie

De oorspronkelijke bedrijfsactiviteit van bierbrouwerij is in de loop der jaren uitgebreid met kleinschalige horeca-activiteiten en dagrecreatieve activiteiten. Bij de brouwerij kunnen bijvoorbeeld fietsen en uitrusting voor Nordic Walking worden gehuurd. Tevens bestaat de mogelijkheid om op het buitenterrein boeren(mini)golf te spelen.

Het buitenterrein ten zuiden van de bedrijfsbebouwing bestaat thans uit grasland dat voor dagrecreatieve doeleinden (o.a. trapveld, boerenminigolf) wordt gebruikt. In de noordoostelijke hoek van het plangebied ligt een parkeerterrein dat ruimte biedt voor 32 auto's. Het parkeerterrein dient mede ter ontsluiting van het terrein.

3.2 Ondergrond

3.2.1 Geologische situatie

De geologische situatie in de omgeving van het plangebied wordt blijkens de Geologische Kaart van Nederland schaal 1:60.000 gekenmerkt door het voorkomen van de Betuwe Formatie; het betreft Holocene afzettingen van de grote rivieren. Kenmerkend voor deze afzettingen zijn rivierzanden en rivierkleien waarin aaneengesloten veenvoorkomens ontbreken. Daarnaast komen grind en veen in restgeulen voor.

Ten aanzien van de Betuwe Formatie geldt, dat op de Geologische Kaart onderscheid wordt gemaakt tussen stroomgordelafzettingen en komafzettingen. Het plangebied bevindt zich binnen een zone waar stroomgordelafzettingen voorkomen.

3.2.2 Bodemkundige situatie

Blijkens de Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000², wordt de bodemkundige situatie te plaatse van het plangebied gekenmerkt door het voorkomen van kalkloze poldervaaggronden. Het bodemtype bestaat uit zware zavel en lichte klei (Rn94C). In deze rivierkleigronden, die onderdeel uitmaken van de stroomruggen van de rivier, heeft zich geen duidelijk bodemprofiel gevormd (vaaggrond).

3.3 Historische ontwikkeling/stedenbouwkundige geschiedenis

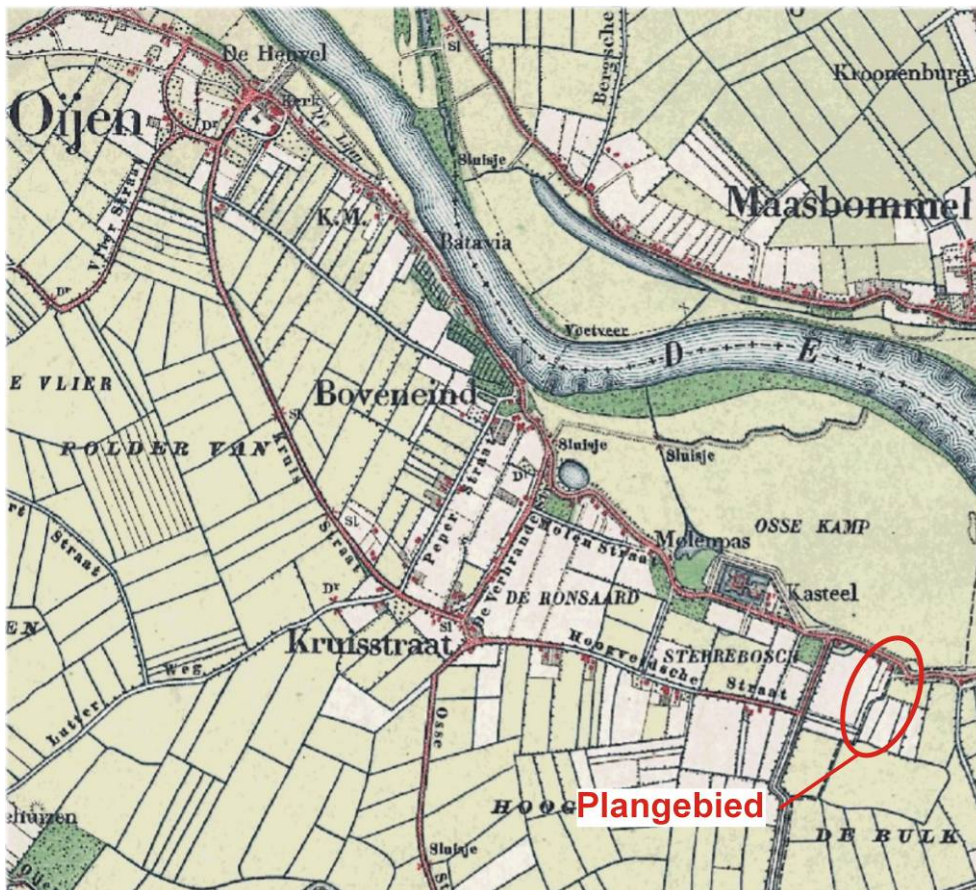
3.3.1 Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische ontwikkeling

De omgeving van de kern Oijen is, volgens de huidige inzichten, ontstaan in de Karolingische tijd, toen de bevolkingsdruk op het gebied toenam en er meerdere nederzettingen in deze omgeving ontstonden. Over de vorm en omvang van de kern in die tijd is vrijwel niets bekend. Circa vier eeuwen na het einde van de Karolingische tijd deed Oijen dienst als bruggenhoofd van Gelderland aan de zuidzijde van de Maas en was daardoor vaak een uitvalsbasis in de Brabants-Gelderse conflicten in de veertiende en vijftiende eeuw. In de loop der eeuwen daarna heeft zich op en tegen het dijklichaam een specifieke, kenmerkende bebouwingsvorm ontwikkeld. Oorspronkelijk was er in de kern een functionele scheiding tussen de bebouwing op het maaiveld, die voornamelijk een agrarisch karakter had, en de bebouwing aan/op de dijk, die voornamelijk burgerlijk van aard was. Schippers, ambachtslieden, neringdoenden en het openbaar bestuur kozen voor een watervrije plek op het dijklichaam.

Tot aan het begin van de twintigste eeuw bestond Oijen vrijwel uitsluitend uit een langgerekt lint bebouwing langs de dijk. Alleen ter hoogte van de thans centraal liggende aansluiting met de Bernhardweg bevond zich een dorpspleinachtige verbreding (die de Heuvel werd genoemd) met daar omheen bebouwing. Deze bestond uit de kerk, een nog steeds bestaand polderhuisje annex gemeentehuis en nog enkele burgerwoningen. Van een echte geconcentreerde centrumbebouwing was zeker geen sprake. Verder vormde de Oijense Bovendijk destijds ook reeds een verbinding tussen Oijen en andere dorpen.

Ten westen van het perceel lag ter hoogte van de Kasteelstraat richting de Hertogswetering de zogenaamde 'zeedijk'. Deze dijk diende als dwarsdijk om Oijen en de Oijense Polder te beschermen tegen opkomend water.

² Stiboka, 1976



Afbeelding 8 het plangebied omstreeks 1900 (bron: Historische Atlas Noord-Brabant, blad 552)

Blijkens de toenmalige topografische kaart van omstreeks 1900 bevond zich binnen het plangebied reeds bebouwing. De gronden waren destijds in gebruik als akkerland. Over het perceel liep destijds de gemeentegrens tussen de gemeente Oijen en Teefelen en de gemeente Megen, Haren en Macharen. Ten gevolge van de ruilverkaveling in de jaren '50-'60 zijn de wegen-, afwaterings- en kavelstructuur in de omgeving van het plangebied ingrijpend veranderd.

3.3.2 Monumenten en historische bebouwing

Plaatselijk is in de (voormalige) gemeente Lith in het laatste kwart van de twintigste eeuw een aantal dijkwoningen afgebroken in verband met de dijkversterking. De bebouwing in het plangebied is tijdens de dijkversterking gehandhaafd; de verhoogde dijk loopt ten noorden van deze bebouwing. Tegenover het plangebied liggen de restanten van het uit 1311 stammende Kasteel Oijen, dat de status van Rijksmonument heeft.

3.3.3 Bijzondere relict en structuren, ruimtelijke karakteristiek

De Maasdijk (waar de Oijense Bovendijk op ligt) vormt een markant ruimtelijk element in het landschap. Aan deze dijk is op de Cultuurhistorische Waardenkaart een zeer hoge historisch geografische waarde toegekend. Bovendien heeft een deel van het dijkfront, waarbij het plangebied gelegen is, een hoge historisch-stedenbouwkundige waarde.

Bovenstaande wordt door het planvoornemen niet aangetast. Binnen het plangebied bevinden zich geen elementen of structuren met een vastgestelde cultuurhistorische waarde.

3.4 Landschappelijke situatie

3.4.1 Landschaps-ecologische structuren

Het plangebied ligt niet in een ecologische verbingszone. In de nabijheid van het plangebied is van een dergelijke zone ook geen sprake.

Het plangebied ligt op de oeverwal, met zijn kleinschalig en halfgesloten karakter. Juist het contrast met het zuidelijker gelegen open komgebied maakt het plangebied waardevol.

3.4.2 Visueel-landschappelijke situatie

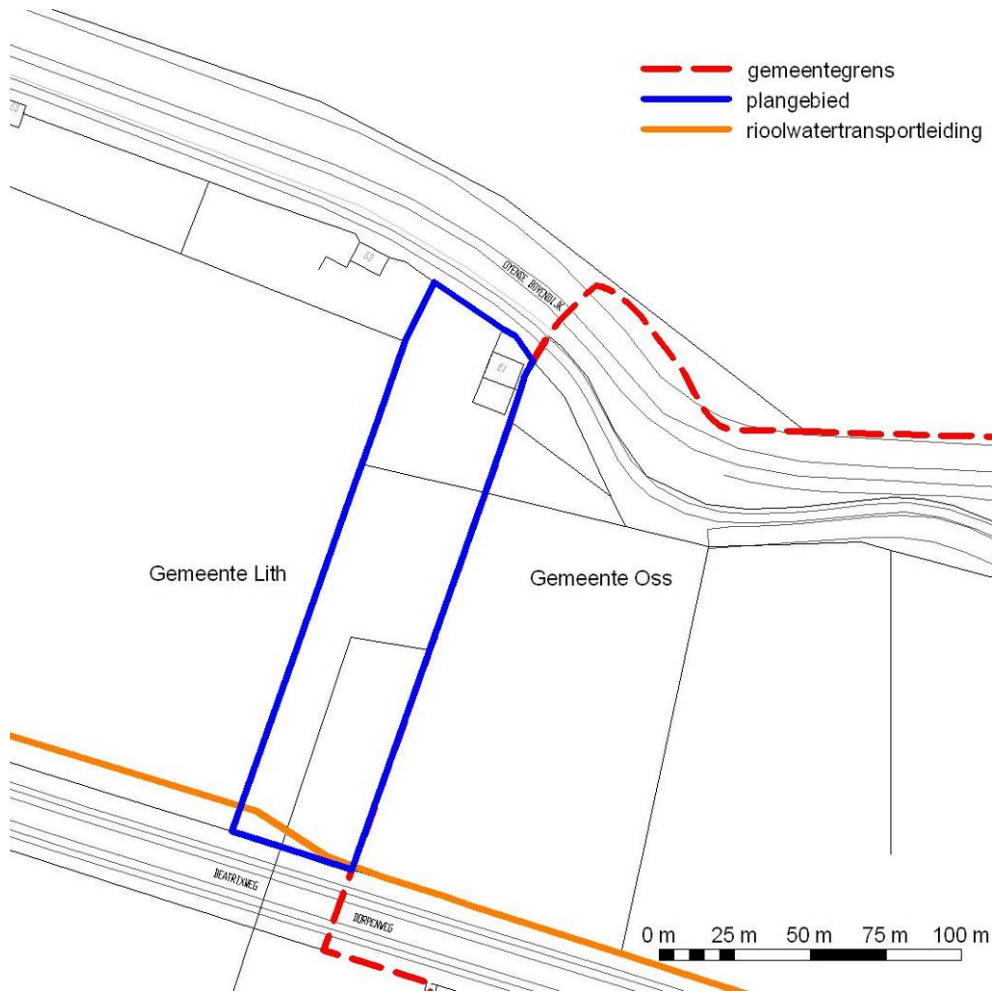
Het plangebied is gelegen aan de Oijense Bovendijk, die vanouds de verbindingsweg tussen de dorpen Oijen en Macharen vormt. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich enige verspreide bebouwing. De dijk vormt in landschappelijk opzicht één van de belangrijkste ruimtelijke elementen in de omgeving en is tevens de primaire waterkering van de rivier de Maas. De visueel-landschappelijke situatie kenmerkt zich door het contrast tussen de landschappelijke openheid van de polder en de beslotenheid langs de dijk die samenhangt met de aanwezige bebouwing en begroeiing op de oeverwal.



Afbeelding 9 De visueel-landschappelijke situatie aan de voorzijde van het perceel wordt gekenmerkt door beslotenheid

3.5 Technische infrastructuur

In het uiterste zuiden van het plangebied is een rioolwatertransportleiding gelegen. Deze transportleiding maakt deel uit van een netwerk van rioolwatertransportleidingen van en naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Oijen. De betreffende rioolwatertransportleiding passeert ter hoogte van het plangebied de voormalige gemeentegrens van Lith met Oss.



Afbeelding 10 rioolwatertransportleiding

Bij het planvoornemen dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze rioolwatertransportleiding. Gezien het feit dat de bedrijfsactiviteiten in de bebouwing aan de zijde van de Oijense Bovendijk geconcentreerd zullen worden en het achterliggende terrein slechts extensief gebruikt zal worden voor recreatieve activiteiten, heeft de ligging van de rioolwatertransportleiding geen gevolgen voor het planvoornemen. De chalets komen niet te staan ter plaatse van de rioolwatertransportleiding.

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, molenbiotopen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Het planvoornemen heeft voor een belangrijk deel betrekking op de legalisatie van bestaand gebruik. Bouwwerkzaamheden aan het bestaande bedrijfsgebouw (een vroegere boerderij met koeienstal) hebben reeds plaatsgevonden. Het betrof een interne verbouwing; van een uitbreiding van bedrijfsruimte was geen sprake. Er hebben geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsgevonden. Daarnaast betreft het hier een niet gevoelige bestemming.

Naast legalisatie van het huidige gebruik bestaat het planvoornemen ook uit de oprichting van maximaal 10 chalets (verblijfsrecreatieve voorzieningen). De chalets worden gefundeerd op fundament(beton)balken. Alleen de toplaag van de bodem wordt hierdoor geroerd.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke Bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigde grond. Met betrekking tot het project is het niet zo zeer van belang of er in het kader van te realiseren bebouwing al dan niet graafwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. De eis tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek gaat verder dan alleen het bouwblok. Ook het deel van het perceel dat ten behoeve van wonen is/wordt ingericht, de tuin en dergelijke, moet uiteindelijk onderzocht worden conform NEN 5740.

Gezien het verbod om te bouwen op verontreinigde grond, en vooruitlopend op een bodemonderzoek conform NEN 5740, is er op 6 oktober 2010 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725. Op basis daarvan kan de strategie voor het uiteindelijke veldwerk bepaald worden en in de regel levert een dergelijk historisch bodemonderzoek voldoende informatie op om toe te kunnen passen in een planprocedure als deze.

Voor het historische bodemonderzoek zijn alle relevante informatiebronnen voor de individuele locatie en de aangrenzende percelen, binnen een straal van 50 meter vanaf de locatie, onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat voor de locatie Oijense Bovendijk 61/61a geen relevante bodeminformatie bekend is. Op grond daarvan kan geconcludeerd worden dat de activiteiten die zowel in het verleden als nu zijn uitgevoerd, geen negatieve invloed hebben (gehad) op de kwaliteit van de bodem. Er is dan ook geen belemmering voor wat betreft deze planprocedure. Wel dient dus zoals aangegeven in een later stadium een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd en aangeleverd te worden. De opzet van het in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning op basis van de Wabo (voor de realisatie van de chalets) uit te voeren bodemonderzoek (cf. NEN 5740), kan dan ook als uitgangspunt een onverdachte locatie hebben.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In dit kader is de vraag van belang of de te realiseren chalets geluidsgevoelig zijn. Indien dat niet zo is, is geen (nader) geluidsonderzoek op dit punt noodzakelijk.

Conform uitspraak van de Raad van State van 30 mei 2000 (zaaknummer 199901166/1) hoeven vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf niet bij de besluitvorming te worden betrokken.

Conclusie is dat een onderzoek wegverkeerslawaaï in dit geval niet nodig is en er op dit punt geen belemmering is voor realisering van de chalets.

Industrielawaai

Ten opzichte van de recreatiechalets:

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Er is geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied.

Vanuit de inrichting:

Ook dient in beeld gebracht te worden, op basis van het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer), wat het effect is van activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden op geluidsgevoelige bestemmingen. Het gaat daarbij om hinder van bezoekers en bezoekende vakantiegangers, hinder van activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden op geluidsgevoelige bestemmingen (d.w.z.: directe hinder van bezoekers binnen het terrein en indirecte hinder – verkeer van en naar de inrichting -) en het garanderen van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.

In verband daarmee is door Ulehake Bouwfysica een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai vanuit de inrichting. Het naar aanleiding daarvan opgestelde akoestisch rapport d.d. 12 juli 2011 behoort als **bijlage 1** bij deze toelichting.

Er is een onderscheid gemaakt tussen drie verschillende berekeningssituaties:

- langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de activiteiten in de inrichting en op het terrein van de inrichting;
- maximale geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten in de inrichting en op het terrein van de inrichting;
- equivalente geluidniveaus ten gevolge van indirecte hinder.

Het hoogste berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de inrichting bedraagt 42 dB(A) etmaalwaarde. Dat is lager dan de streefwaarde van 45 dB(A) voor landelijk gebied met een lage geluidsdruk.

In de beoordeling is ook het terrasgeluid meegewogen. Uitgaande van de situatie met het terras wordt aan de streefwaarde voldaan. Zodoende zal de situatie waarin het terrasgeluid niet wordt meegenomen, automatisch voldoen aan het Activiteitenbesluit.

Het hoogste berekende maximale geluidniveau ten gevolge van de inrichting bedraagt 47 dB(A) etmaalwaarde en wordt veroorzaakt door de vrachtwagen die maximaal 1 x per dag de inrichting bezoekt in verband met bevoorrading.

Het hoogste berekende equivalente geluidniveau ten gevolge van indirecte hinder bedraagt 48 dB(A) etmaalwaarde. Dit is lager dan de streefwaarde van 50 dB(A). Hierbij is er van uit gegaan dat al het verkeer via de Kasteelstraat naar de Dorpenweg rijdt. Indien dat niet het geval is wordt de situatie gunstiger.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd en de ontwikkeling dus in akoestische zin geen belemmering betekent voor het woon- en leefklimaat van de omgeving.

4.1.3 Geur

Geurhinder afkomstig van agrarische bedrijven

Geurcontour (voorgrondbelasting per bedrijf)

Er van uit gaande dat de te realiseren chalets als geurgevoelige objecten beschouwd dienen te worden, kan geconcludeerd worden dat ze niet binnen de geurcontour van omliggende agrarische bedrijven komen te liggen.

Door het RMB zijn berekeningen van de feitelijke geurcontouren van de veehouderijen in de omgeving gemaakt (zie **bijlage 2**) waaruit blijkt dat er geen geurcontouren over het planproject zijn gelegen.

Omdat er al andere woningen tussen de betreffende veehouderijen en de bierbrouwerij zijn gelegen is de defaultcontour (berekeningen vanaf de hoekpunten van het bouwblok van de agrarische bedrijven) niet meer van belang en dus ook niet berekend en op de kaart aangegeven. Aan de hand van de kaart van het RMB kan dus geconcludeerd worden dat er geen veehouderijbedrijven worden belemmerd door het plan.

Achtergrondbelasting (cumulatieve belasting)

Op grond van de in 2007 berekende achtergrondconcentratie en daarbij behorende kaart bevindt de planlocatie zich in een gebied met een goed woon- en leefklimaat. Omdat deze berekeningen uit 2007 stammen, zijn de vergunningrechten van de betreffende veehouderijen onderzocht. Er bevinden zich 16 veehouderijen binnen een afstand van 2000 meter. Daarbij zijn twee veehouderijen met een geringe

afname en twee met een iets grotere toename van geuremissie hetgeen resulteert in een totale, vrij geringe, toename van 6320,4 OuE/sec. Deze toename is hoofdzakelijk afkomstig van een bedrijf dat op ca.1800 meter van de planlocatie is gelegen en zal nagenoeg niet van invloed zijn op de in 2007 berekende achtergrondconcentratie. Het andere bedrijf met een toename ligt op een afstand van ca.1600 meter. Vorenstaande betekent dat de toename aan cumulatieve geurbelasting zeer gering is en niet van invloed zal zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. Gebleken is dus dat sprake is van een zeer geringe toename van de cumulatieve geurbelasting die niet van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en dat er geen agrarische bedrijven worden belemmerd door het plan.

Geurhinder afkomstig van bierbrouwerij

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat sprake is van geurhinder afkomstig van de bierbrouwerij, bijbehorende dagrecreatieve activiteiten en de ondergeschikte horecafunctie. Overigens biedt het Activiteitenbesluit, waar de brouwerij c.a. onder valt, het wettelijk kader om passende maatregelen te nemen ter regulering/voorkoming van eventuele toekomstige geurhinder.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) de meest kritische vervuilingen.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn hier ook de gezamenlijk te nemen maatregelen in opgenomen.

Met het NSL is er een einde gekomen aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Omdat het NSL op dit moment nog niet formeel is vastgesteld, is in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' een overgangsregeling opgenomen tot het moment dat het NSL formeel is vastgesteld. Gedurende deze termijn wordt een striktere grens aangehouden waaronder plannen als niet significant worden beoordeeld. Tot aan het van kracht worden van het NSL geldt dat de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder dan 1% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ dient te zijn om het plan als niet significant aan te merken.

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen' –NIBM-). In deze regeling wordt voor de bouw van kantoorlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan de 1% norm van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan.

Kantoorlocaties vallen onder deze 1% norm indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak wordt ontsloten of maximaal 66.666 m² vloeroppervlak via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het onderhavige plan voorziet in de legalisatie van een bestaande bierbrouwerij inclusief dagrecreatieve en horeca-activiteiten alsmede de oprichting van maximaal 10 chalets. De onderneming heeft een totale bedrijfsvloeroppervlakte van circa 1791m². Hoewel het planvoornemen betrekking heeft op activiteiten waarvoor geen specifieke normen zijn opgenomen (zoals bijvoorbeeld wel het geval is bij woningen en kantoren) kan gesteld worden dat ruimschoots onder de oppervlakten gebleven wordt zoals algemeen genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Daardoor is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit, is nader onderzoek niet nodig en is de voorgestane ontwikkeling daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.1.5 Externe veiligheid

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

Blijkens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen BEVI-instellingen (bedrijven). Door het plangebied loopt een rioolwatertransportleiding. Deze leiding komt niet voor op de Risicokaart. Deze rioolwatertransportleiding is aldus niet van invloed op de veiligheid in het gebied.

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS, 1996). Hierin is beschreven aan welke risiconormen moet worden voldaan bij transport van gevaarlijke stoffen.

Bij brief d.d. 24 november 2010 is door de brandweer advies uitgebracht over het aspect externe veiligheid met betrekking tot dit plan (**bijlage 3**).

Het plan ligt nabij 2 transportroutes gevaarlijke stoffen, zogenaamde risicobronnen:

1. Ongeveer 800 meter ten noorden van het plangebied loopt de Maas. Aan het transport van stoffen over de Maas zijn in principe veiligheidsrisico's verbonden. Uit een inventarisatie in het kader van het Intergemeentelijk Rampenbestrijdingsplan Transport over de Maas (mei 2006) en uit tellingen van Rijkswaterstaat bij de Sluis van Lith is bekend dat per dag 3 tankers met brandbare vloeistoffen over dit deel van de Maas varen. Het risicogebied ligt tot aan de wal, omdat deze brandbare stoffen zich niet door de lucht maar over het wateroppervlak verspreiden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt.
2. Ongeveer 150 meter vanaf het plangebied ligt de Dorpenweg. Over deze weg vindt wegtransport met gevaarlijke stoffen plaats (met een beperkt aantal transportbewegingen op jaarbasis).

Vanwege de beperkte gevaren op het gebied van Externe Veiligheid met betrekking tot dit plan, worden mogelijke scenario's op deze transportwegen niet verder uitgewerkt.

Het advies van de brandweer richt zich met name op het vergroten van de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. Dit betreft uitvoeringsaspecten die aan bod komen in de

uitvoeringsfase. Overigens komt ook de brandveiligheid (van de chalets) in de uitvoeringsfase aan de orde bij de toets aan het Gebruiksbesluit.

Conclusie:

-Het plaatsgebonden- en groepsgebonden risico levert geen belemmering op voor de realisatie van dit plan.

-Er hoeven, met het oog op de risico's rondom externe veiligheid, geen aanvullende bouwtechnische maatregelen getroffen te worden bij de bouw van de chalets.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.2 Water

Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Aa en Maas. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied.

Daarnaast hebben ook de gemeente en de provincie een rol in het waterbeheer. Zo heeft de gemeente in dit kader een zorgplicht en geeft sturing aan de ruimtelijke invulling van het wateraspect. De provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor de grondwaterbescherming.

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de beleidsnota 'Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas; toetsingscriteria voor het duurzaam omgaan met water'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

1. *Wateroverlastvrij bestemmen*; Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursaccord 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;
2. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*; Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via 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;
3. *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" doorlopen. 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;
4. *Hydrologisch neutraal bouwen*; Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, 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;
5. *Water als kans*; "Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6. *Meervoudig ruimtegebruik*; “Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur”. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden;
7. *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;
8. *Waterschapsbelangen*; Er zijn ‘waterschapsbelangen’ met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:
 - Ruimteclaims voor waterberging;
 - Ruimteclaims voor aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
 - Aanwezigheid en ligging watersysteem;
 - Aanwezigheid en ligging waterkeringen;
 - Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

De beleidsnota wil tot op groter detailniveau aangeven wat de uitgangspunten voor de watertoets inhouden en verbindt normen aan bepaalde uitgangspunten waar dat nodig is. De nota doet echter niet tot in alle detail en nuance uitspraken. Het karakter van de watertoets vraagt om de mogelijkheid tot aanpassen aan de lokale situatie (maatwerk per plan). In de navolgende paragrafen wordt op basis van de uitgangspunten gekeken naar de beoogde ontwikkeling.

4.2.1 Huidige situatie

4.2.1.1 Bodemopbouw

Het plangebied is gelegen aan de Oijense Bovendijk tussen de kernen Oijen en Macharen. Ter plaatse van het plangebied bestaat de bodem uit poldervaaggrond. Poldervaaggronden zijn kleigronden met een zwak ontwikkelde (vage), humushoudende bovengrond en roest en grijze vlekken die ondieper dan 50 cm beginnen. Dit wijst op een bodemvorming onder natte omstandigheden.

4.2.1.2 Grondwater

De gegevens ten aanzien van het grondwater zijn afgeleid van www.bodemdata.nl³. Ter plaatse van het plangebied wordt grondwatertrap V aangetroffen. Blijkens tabel 3 bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand 40 cm onder peil en de gemiddelde laagste grondwaterstand >120cm onder peil.

Tabel - indeling grondwatertrappen							
grondwatertrap	I	II	III	IV	V	VI	VII
gemiddelde hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld	-	-	<40	>40	<40	40-80	>80
gemiddelde laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld	<50	50-80	80-120	80-120	>120	>120	>120
bron: www.bodemdata.nl , Alterra, 2008							

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er in principe niet voldoende drooglegging is. Voor bebouwing is minimaal 50-70 cm onder maaiveld nodig.

³ www.bodemdata.nl, Alterra, 2008

Uit afstemming met het waterschap Aa en Maas is gebleken dat de GHG hoger is dan 40 cm-mv en zelfs maar 20 cm-mv. In het kader van de uitvoering van het plan dient hiermee door initiatiefnemer goed rekening te worden gehouden. Een mogelijke maatregel in dit verband is een gedeeltelijke ophoging van het terrein (ter plaatse van de chalets). Deze maatregel kan mogelijk gecombineerd worden met het bergen van schoon hemelwater op het huidige maaiveld. Over deze laatstgenoemde maatregel, hieronder nog meer.

De ligging van het planperceel in het grondwaterbeschermingsgebied Macharen heeft bepaalde consequenties in de beperkende sfeer. Zo is in dit gebied de Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing en is er sprake van een zeer kwetsbare grondwaterwinning. Dit betekent dat voldaan moet worden aan de PMV en dat initiatiefnemer de verantwoordelijkheid en taak heeft om de provincie voor uitvoering van de werkzaamheden te vragen of er in dit kader een vergunning c.q. ontheffing benodigd is. Verder is, vanwege de ligging van de geplande chalets in de grondwaterbeschermingszone, het plan door het Waterschap voorgelegd aan Brabant Water. Hierover is geen reactie ontvangen overigens.

4.2.1.3 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

4.2.2 Geplande veranderingen

Het verhard oppervlak in het plangebied neemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling toe. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd.

Bij de planvorming van het watersysteem zijn de volgende mogelijkheden van omgang met het relatief schone hemelwater overwogen:

- hergebruik (bv sproeiwater in kassen) – is in dit geval niet mogelijk.
- infiltreren (via infiltratievoorzieningen zoals wadi's of zaksloten) was in dit geval niet mogelijk omdat de grondslag daar niet geschikt voor is. Het plangebied is namelijk gelegen op een kleiige ondergrond met een relatief hoge grondwaterstand.
- buffering (opslagvoorziening, zoals retentievijver) – is in dit geval niet wenselijk. De aanleg van (retentie)vijvers in nabijheid van een waterkering wordt niet aanbevolen;
- afvoer.

Het plan omvat de aanleg van maximaal 10 chalets. Deze chalets hebben gezamenlijk een oppervlakte van maximaal 250 m². Het relatief schone hemelwater zal grotendeels op natuurlijke wijze naar het oppervlaktewater afvloeien. Daarnaast is als alternatief voor de retentievoorziening gekozen het water af te laten voeren naar de sloten (greppel) aan de oost- en westzijde van het perceel. Deze sloten fungeren als schoonwater afvoer. Het parkeerterrein zal worden uitgevoerd in halfverharding.

Uitgangspunt is dus dat hemelwater op eigen terrein infiltreert en zo verwerkt c.q. geborgen wordt. In dit geval is het voornemen om afvoer/afstroom plaats te laten vinden op schouwsloten waar de Keur van het waterschap op van toepassing is. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om bij het waterschap Aa en Maas te informeren of een vergunning/ontheffing vereist is op grond van de Keur in verband met de afstroom van hemelwater op de schouwsloten. Indien nodig, dient initiatiefnemer deze aan te vragen. In dat kader kan het ook zo zijn dat het waterschap aanvullende voorwaarden stelt met betrekking tot de afvoer. Bijvoorbeeld dat directe afvoer naar de watergangen niet gewenst is en er dus een berging/buffer gerealiseerd dient te worden. Mogelijke oplossing in dat kader kan zijn, wederom voor rekening en risico van de initiatiefnemer, de aanleg van een oppervlakkige bergingsvoorziening (zeer ondiep of op huidige maaiveld). Een en ander zodat water in de bodem geborgen kan worden en kan infiltreren. Ook kan regenwater gebruikt worden voor toiletspoeling van de chalets.

4.2.3 Veiligheid

Het plangebied is gelegen aan de Oijense Bovendijk. Deze dijk betreft de primaire waterkering van de rivier de Maas. Krachtens de “Keur waterkeringen waterschap Aa en Maas” is het verboden om bepaalde hierin genoemde activiteiten uit te voeren binnen een 50 meter beschermingszone uit de teen van de dijk. Daarbij moet rekening worden gehouden met het profiel van vrije ruimte. Dit betekent dat rekening gehouden dient te worden met een eventueel toekomstige dijkverbetering.

Stabiliteit en erosie zijn de twee belangrijkste aspecten voor de beoordeling van de invloed van de bouw op de functie waterkering. Bebouwing is dan ook slechts acceptabel wanneer duidelijk is dat ondanks de aanwezigheid ervan, de waterkering zelfstanding (functiescheiding) voldoende veiligheid blijft bieden.

Voor activiteiten (aanleg parkeerplaats) in de keurzones van een primaire waterkering geldt een vergunningsplicht op grond van de Keur. In dat kader dient voor onderhavig plan aangetoond te worden dat de stabiliteit van de waterkering ongemoeid blijft. Het is, evenals hierboven onder de kopjes ‘grondwater’ en ‘geplande veranderingen’, de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om tijdig te informeren bij de betreffende instanties omtrent de vergunning-/ontheftingsplicht en om vóór uitvoering van de plannen te beschikken over de eventueel benodigde vergunning/onthefing.

4.2.4 Riolering

De bierbrouwerij is aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Het betreft ter plaatse geen gemengd stelsel maar er is sprake van een drukrioleringsgebied waar alleen huishoudelijk afvalwater geloosd mag worden.

Het is bekend dat er in het betreffende gebied capaciteitsproblemen bestaan. Bij normaal gebruik kan het zogenaamde doorvoergemaal aan de Dorpenweg de afvoer al niet bolwerken.

Het is derhalve zeer van belang dat het afvalwater dat door (de gebruikers van) de chalets geproduceerd wordt, op een verantwoorde manier verwerkt/afgevoerd wordt. Het vrijkomende afvalwater zal via het bestaande rioolstelsel moeten worden afgevoerd. In overleg met de gemeente Oss dient de capaciteit van het riool te worden aangepast voor rekening van initiatiefnemer. Omdat de bierbrouwerij c.a. is aan te merken als een bedrijfsmatige lozer, kan vooraf al gesteld worden dat bepaalde voorzieningen noodzakelijk zijn. Daarbij moet gedacht worden aan aanpassingen/wijzigingen/aanleggen aan/van de (druk)riolering. Zoals gezegd, zijn de kosten die gemoeid gaan met deze voorzieningen, voor rekening van initiatiefnemer.

In het zuiden van het plangebied is een rioolwatertransportleiding gelegen. Op deze plek vinden in het kader van dit plan geen (grond)werkzaamheden plaats.

4.2.5 Watervoorziening

De beoogde verandering heeft betrekking op de legalisering van de bestaande bierbrouwerij en de bouw van maximaal 10 chalets. Deze veranderingen hebben in principe geen invloed op de watervoorziening.

4.2.6 Volksgezondheid

Er worden geen watergangen gedempt of aangelegd.

4.2.7 Bodemdaling

Er is met het oog op de geplande verandering geen peilverlaging gepland.

4.2.8 Waterkwaliteit

Bij de beoogde ontwikkeling dienen de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen danwel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

4.2.9 Watertoetsproces

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder(s) onderdeel van deze watertoets. Dit overleg heeft plaatsgevonden in die zin dat het waterschap en de diverse gemeentelijke waterdisciplines (beleid en rioolbeheer) hebben geadviseerd over de waterparagraaf.

4.3 Waarden

4.3.1 Natuurwaarden

Blijkens de opgaven van Het Natuurloket⁴ komen er binnen het kilometervierkant waarin het plangebied gelegen is, drie vaatplantensoorten, één amfibiesoort, één broedvogelsoort en 39 watervogelsoorten uit de Flora- en Faunawet/Habitatrichtlijn voor. Daarnaast komen er negen vaatplantsoorten en één libellensoort van de Rode Lijst voor. Het kilometervierkant wordt in biologisch opzicht gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarisch gebied met enkele bebouwing en in de zuidelijke helft door bosgebied.

4.3.1.1 Habitatrichtlijn- en natuurbeschermingsgebieden

Het plangebied is niet aangewezen als Habitatrichtlijngebied. In de nabijheid van het plangebied zijn ook geen dergelijke gebieden gelegen.



Afbeelding 11 kilometervierkant (met aanduiding situering plangebied in X= 164, Y=424)

⁴ Natuurloket, 2004

4.3.1.2 Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant

Door de provincie Noord-Brabant is een handleiding opgesteld voor het omgaan met Habitatrichtlijnsoorten⁵. Daarbij is het zaak om in een vroeg stadium te inventariseren of in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. De nota richt zich primair op Habitatrichtlijnsoorten, maar ook met soorten die op nationaal niveau via de Flora- en faunawet worden beschermd, dient rekening te worden gehouden. De betreffende nota geeft een stappenplan voor het omgaan met Habitatrichtlijnsoorten. Door het stappenplan te doorlopen, kan voorkomen worden dat een reeds lopend project wordt stilgezet vanwege de aanwezigheid van een Habitatrichtlijnsoort.

Stap 1 De verspreidingskaarten van de soorten raadplegen om te zien of het plangebied ligt binnen de aangegeven (mogelijke) verspreidingscontouren van de Habitatrichtlijnsoorten. Stap 1 is doorlopen. Blijkens de verspreidingskaarten zijn er geen soorten die ter hoogte van het plangebied (vrijwel) zeker voorkomen. De volgende soorten komen mogelijk voor: *de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de groene glazenmaker, de rivierrombout en diverse vleermuissoorten*.

Stap 2 Is dit het geval dan de toelichting bij de betreffende kaarten nader bestuderen. Een soort zal namelijk niet overal binnen het aangegeven gebied voorkomen, maar alleen op plaatsen die geschikt zijn als leefgebied voor die soort.

Kamsalamander	De Kamsalamander leeft in matig voedselrijke tot voedselrijke wateren, vaak in beek- en rivierdalen of kwelzones langs bijvoorbeeld breukranden. Voortplantingswateren zijn meestal onbeschadwd en deels rijk begroeid. Kamsalamanders worden soms echter ook in beschaduwde bospoelen en slotgrachten gevonden, waarin alleen een dikke laag afgevalen blad aanwezig is. Veel voortplantingswateren hebben een grote oppervlakte. Vissen zijn vrijwel altijd afwezig.
Heikikker	De Heikikker is een soort van vochtige heide en hoogveen, schrale graslanden en allerlei moerassige, venige gebieden. Op vrijwel alle vindplaatsen van de soort is sprake van veenvorming. De voortplantingswateren zijn voedselarm tot matig voedselrijk en vaak licht zuur. Omdat de voortplantingswateren van nature al enigszins zuur zijn, is de soort zeer kwetsbaar voor verzuring.
Poelkikker	De Poelkikker wordt vooral aangetroffen in kleine en relatief voedselarme wateren op zandgrond zoals drinkpoelen, vennen, hoogveenwateren en slootjes. In voedselrijkere wateren in bijvoorbeeld het rivierengebied, komt de soort alleen voor in wateren met een uitbundige oever- en watervegetatie.
Rugstreeppad	Rugstreeppadden zijn typische pioniers die zich ook in tijdelijke wateren zoals overstromingsvlakten van beken en rivieren kunnen voortplanten. In Noord-Brabant komt de soort vooral in vennen voor. Ook op opgespoten terreinen voor nieuwbouwprojecten en industrieterreinen kan zich binnen korte tijd een populatie ontwikkelen.
Groene Glazenmaker	De Groene Glazenmaker is een libellensoort die strikt gebonden is aan een bepaalde plantensoort, de Krabbescheer. Krabbescheervegetaties moeten voor de Groene Glazenmaker homogeen zijn van karakter en mogen niet te oud en niet te jong zijn. Krabbescheer komt in Noord-Brabant meestal voor op plaatsen waar grondwater opkwelt.
Rivierrombout	De Rivierrombout is een libellensoort en een specialist van stromend water. Veel libellen van stromend water komen voor in kleine rivieren, beken of nog kleinere stromende wateren. De Rivierrombout is de enige libellensoort die uitsluitend voorkomt in de benedenloop van grote rivieren, op plaatsen met een zandige bodem en schoon of zuurstofrijk water. De larven hebben warme, minder snel stromende delen nodig. Langs de Maas is de soort nog niet aangetroffen, maar ook hier kan hij zich wellicht vestigen.

Blijkens de Dassenkaart van de provincie Noord-Brabant⁶, ligt het plangebied niet in een voor deze beschermde diersoort belangrijk gebied.

Blijkens de toelichting van de nota is de habitat van de Kamsalamander, de Poelkikker en de Rugstreeppad beperkt tot wateren, zoals beken, vennen en dergelijke. De Heikikker komt met name voor in heidegebieden, schrale graslanden e.d.. De Groene Glazenmaker komt enkel voor in de nabijheid van de Krabbescheer. Langs de Maas is de Rivierrombout nog niet aangetroffen, deze zou zich hier wellicht kunnen vestigen. In het plangebied komt geen open water voor, noch heide, hoogveen, schraal grasland, een moerassig, venig gebied of Krabbescheer. Hierdoor is de kans uiterst klein dat er Habitatrichtlijnsoorten in het plangebied voorkomen.

Ten aanzien van mogelijk voorkomende vleermuizen wordt opgemerkt dat het plangebied geen winterverblijfplaatsen bevat en dat er geen vleermuiskasten in de in of nabij het plangebied aanwezige

⁵ Provincie Noord-Brabant, 2002

⁶ Provincie Noord-Brabant, 1998

bomen aanwezig zijn. Van een verstoring van de habitat van deze soorten is dan ook eveneens geen sprake.

4.3.1.3 Geplande werkzaamheden

Het planvoornemen behelst grotendeels de legalisatie van bestaand gebruik. Als gevolg van onderhavig planvoornemen vinden geen graafwerkzaamheden binnen het plangebied plaats. Wel zullen er maximaal tien vrijstaande chalets op het grasveld achter de bierbrouwerij worden opgericht. De omvang en het gebruik van deze bouwwerken zijn zodanig, dat van een significante verstoring van de habitat van plant- en diersoorten geen sprake zal zijn.

4.3.1.4 Conclusies

- Uit de rapportage van het natuurloket blijkt, dat er in het kilometerhok waarbinnen het plangebied ligt, verscheidene beschermde soorten zijn waargenomen. Uit deze rapportage blijkt niet of deze beschermde soorten ook in het plangebied zelf voorkomen.
- Tijdens het terreinbezoek (21 juli 2008) zijn de in het plangebied aanwezige biotopen globaal beoordeeld op hun potentiële ecologische waarde, waarbij een inschatting is gemaakt van de in potentie aanwezige flora- en faunasoorten. Gebleken is, dat het plangebied voornamelijk van betekenis is voor algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën.
- Deze quick-scan geeft aan dat er in potentie beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. In het kader van onderhavig plan vinden nagenoeg geen graafwerkzaamheden plaats binnen het plangebied. Het planvoornemen betreft een legalisatie van bestaand gebruik en de bouw van maximaal tien chalets. Een nader flora- en faunaonderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.2.1 Inleiding

Ten behoeve van de opstelling van dit plan is vooronderzoek ingesteld naar de archeologische aspecten.

De oeverwallenzone langs de Maas vormt vanouds een goede vestigingslocatie. Het gebied is van nature watervrij, maar er is voldoende drinkwater in de omgeving. De overgangszone tussen de hoger gelegen rivierafzettingen en lagere komgronden vormt door zijn bodemsamenstelling van oudsher een uitstekende locatie voor akkerland. Het plangebied is gelegen aan de binnendijkse zijde van de Maas. In de zavelige rivierkleigronden van de stroomruggen van het plangebied heeft zich geen duidelijk bodemprofiel gevormd (vaaggrond).

4.3.2.2 Geregistreerde archeologische vindplaatsen

Blijkens de Archeologische Monumentenkaart van Nederland⁷ bevinden zich in het plangebied geen geregistreerde archeologische vindplaatsen. Op een afstand van ca. 500 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een archeologisch monument (geregistreerd onder monumentnummer 4699), het voormalig Kasteel Oijen.

4.3.2.3 Archeologische verwachtingswaarde

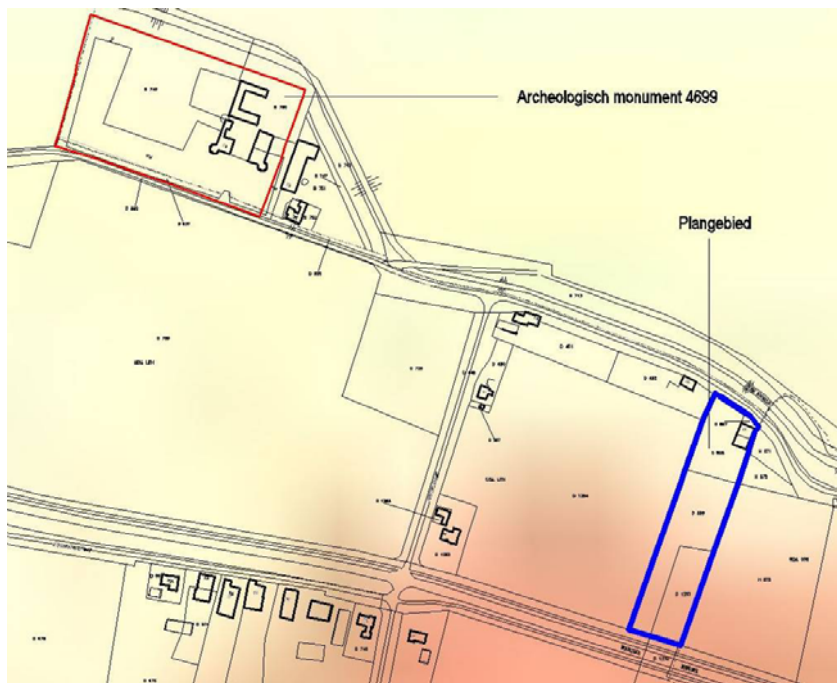
De archeologische verwachtingswaarde is in hoge mate gebaseerd op de grondsoort. Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden⁸ (provinciaal stuk) is het gebied in tweeën onder te verdelen. Het noordelijk deel van het plangebied, aan de Oijense Bovendijk wordt aangemerkt als gebied

⁷ ROB, 2000-1

⁸ ROB, 2008

met een relatief lage archeologische trefkans. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voorname IKAW is vrij globaal van opzet. De gemeente Oss hanteert een eigen archeologische verwachtingenkaart die veel gedetailleerder van opzet is. Op basis daarvan heeft het grootste deel van het meest zuidelijke deel van het plangebied, en de zuidoostelijke hoek van het middelste deel van het plangebied, een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het noordelijke deel, het grootste deel van het middelste deel en een smal strookje van het zuidelijke deel van het plangebied, heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding. In verband daarmee zijn de respectievelijke dubbelbestemmingen, Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog en Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog, in de planregels opgenomen. De verbeelding en de regels vormen de doorvertaling van het gemeentelijke archeologiebeleid.



Afbeelding 12 Archeologische Monumentenkaart en IKAW

4.3.2.4 Beschrijving werkzaamheden

Het planvoornemen heeft voor een belangrijk deel betrekking op de legalisatie van bestaand gebruik. Bouwwerkzaamheden aan het bestaande bedrijfsgebouw hebben reeds plaatsgevonden. Het betrof een interne verbouwing; van een uitbreiding van bedrijfsruimte was geen sprake. Er hebben geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsgevonden.

Naast legalisatie van het huidige gebruik bestaat het planvoornemen ook uit de oprichting van enkele chalets. Deze chalets worden gefundeerd op fundament(beton)balken. Hiermee zal alleen de toplaag (bovenste 30 cm) van de bodem worden geroerd. Er zullen nauwelijks enige bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden.

Ten aanzien van de chalets wordt er op eigen terrein ook een parkeerterrein gerealiseerd. Het aanleggen van dit parkeerterrein heeft in principe geen gevolgen voor de bodemvoorraad, aangezien ervoor wordt gekozen ter plaatse het terrein op te hogen in plaats van af te graven.

Gezien de beperkte omvang van de werkzaamheden (maximaal 250 m² aan chalets en ophogen in verband met aanleg parkeerterrein ten behoeve van chalets) en de aard van de werkzaamheden (toplaag; bovenste 30 cm), is nader archeologisch onderzoek nu niet noodzakelijk.

Op grond van de in het bestemmingsplan (regels in combinatie met verbeelding) ingebouwde bescherming van archeologische waarden is het, vóórdat tot daadwerkelijke uitvoering wordt overgegaan, noodzakelijk om bij werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van 100 m² of meer (hoge

verwachtingswaarde) en 1000 m² of meer (middelhoge verwachtingswaarde) én die dieper reiken dan 0,3 m onder maaiveld, te beschikken over een gecertificeerd archeologisch onderzoeksrapport (gebaseerd op een voorafgaand nader onderzoek) en een omgevingsvergunning.

4.4 Defensie

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

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

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

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

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

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

4.5 Milieu effecten

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) gewijzigd. Deze wijziging houdt in dat nagenoeg overal waar nieuwe activiteiten of nieuwe projecten mogelijk gemaakt worden, een afweging moet worden gemaakt of een merbeoordeling nodig is of niet. Op grond van deze toelichting, en dan met name het gestelde in hoofdstuk 4 'randvoorwaarden en beperkingen' en op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, is niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een merbeoordelingsplicht als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer. Deze hoeft dus niet uitgevoerd te worden en de raad zal daarover bij vaststelling van het plan een besluit dienen te nemen.

Hoofdstuk 5 Handhaving

5.1 Beleidskader

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

Uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en navolging van regels.

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

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

5.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

5.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden. Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 6 Toelichting op het plan

6.1 Ruimtelijk uitgangspunt

Het planvoornemen heeft voor een belangrijk deel betrekking op de legalisatie van bestaand gebruik, daarnaast wordt de onderneming uitgebreid met verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Het planvoornemen kan in de volgende onderdelen worden opgesplitst:

1. legaliseren van de bestaande bierbrouwerij;
2. legaliseren van bijbehorende dagrecreatieve activiteiten;
3. legaliseren van een ondergeschikte horecafunctie;
4. realiseren van verblijfsrecreatieve voorzieningen op het perceel Oijense Bovendijk 61 te Oijen.

Ten behoeve van de bierbrouwerij, de dagrecreatieve voorzieningen en de horecafunctie mogen op perceelsgedeelte A (zoals is aangegeven op afbeelding 15) maximaal 100 gasten (met dien verstande dat binnen maximaal 80 personen zijn toegestaan) gelijktijdig aanwezig zijn. Op perceelsgedeelte B is ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen (de chalets) maximaal het aantal gasten toegestaan dat op basis van de grootte van de chalets mogelijk is.

1. Legalisatie van de bestaande bierbrouwerij

Uitgangspunt van de plannen is dat de bierbrouwerij de hoofdfunctie is en in de toekomst ook moet blijven. Onder bierbrouwerij wordt in dit plan verstaan: het bedrijf dat zich toelegt op het brouwen van bier. Daarbij moet gedacht worden aan het brouwen van verschillende soorten bier, waaronder diverse speciaalbieren (ook op basis van streekproducten). Het bier wordt verkocht aan diverse afnemers waaronder slijterijen, café's en restaurants. De begrotings- en omzetcijfers in de door initiatiefnemer overlegde stukken (ondernemingsplan en jaarrekeningen 2010 van de beide VOF's) bevestigen de hoofdfunctie van de bierbrouwerij in relatie tot de overige bedrijfsactiviteiten.

2. Legalisatie van bijbehorende dagrecreatieve activiteiten

- rondleidingen
- biercursussen
- proeverij

Tijdens de rondleidingen wordt uitleg gegeven over het brouwproces en dergelijke. De biercursussen zijn bedoeld om geïnteresseerden te leren hun eigen biertje te brouwen. De proeverij heeft als insteek om geïnteresseerden kennis te laten maken met de diverse soorten bier die gebrouwen worden.

3. Legalisatie van een kleinschalige horecafunctie

Er is ter plaatse zowel sprake van horeca als nevenactiviteit als van ondersteunende horeca.

Horeca als nevenactiviteit is een extern gerichte functie, die qua omvang ondergeschikt is aan een andere functie (de hoofdfunctie; in dit geval de bierbrouwerij).

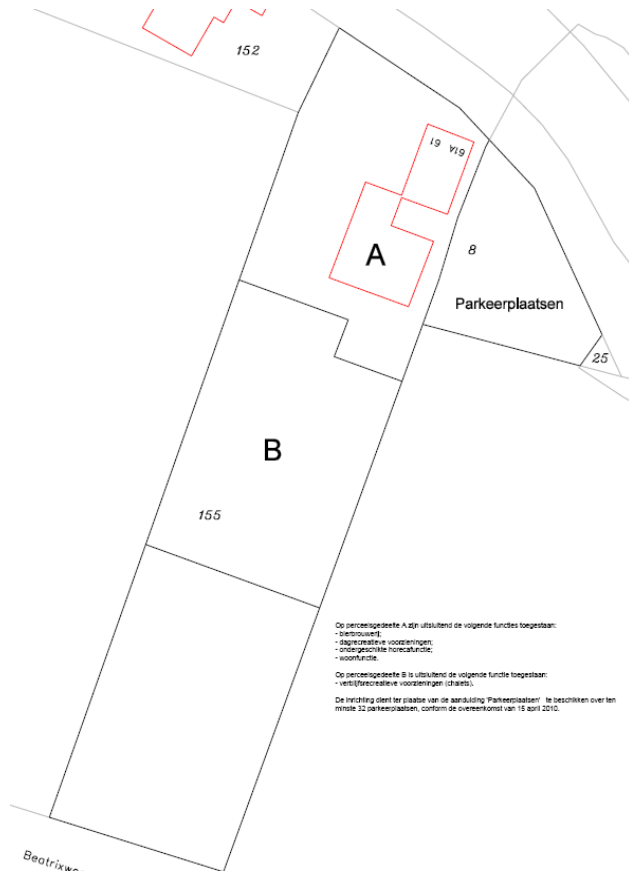
Onder ondersteunende horeca wordt verstaan horeca die is toegestaan voor zover die zich richt op de gebruikers van de bestemming (de bierbrouwerij), en dus niet voor zover die gericht is op andere externen, die met de eigenlijke bestemming niets van doen hebben.

Het beleid in het landelijke gebied is erop gericht de omgevingskwaliteit te verbeteren en de leefbaarheid en de sociaal-economische structuur te versterken. Naast de ontwikkeling van landbouw is het beleid gericht op de versterking van de natuur en daaraan verbonden het vergroten en stimuleren van toeristisch-recreatieve waarden. Het accent ligt hierbij op extensieve en kleinschalige activiteiten. Horeca vormt een belangrijke ondersteuning voor de toeristisch recreatieve doelstellingen voor het landelijke gebied. Uitgangspunt is dat in hoofdzaak lichte horeca-activiteiten (zowel als nevenactiviteit als ondersteunend) toelaatbaar zijn, passend bij de aard en schaal van de activiteit en locatie. Buiten de kernen kan alleen sprake zijn van kleinschalige routegebonden horeca.

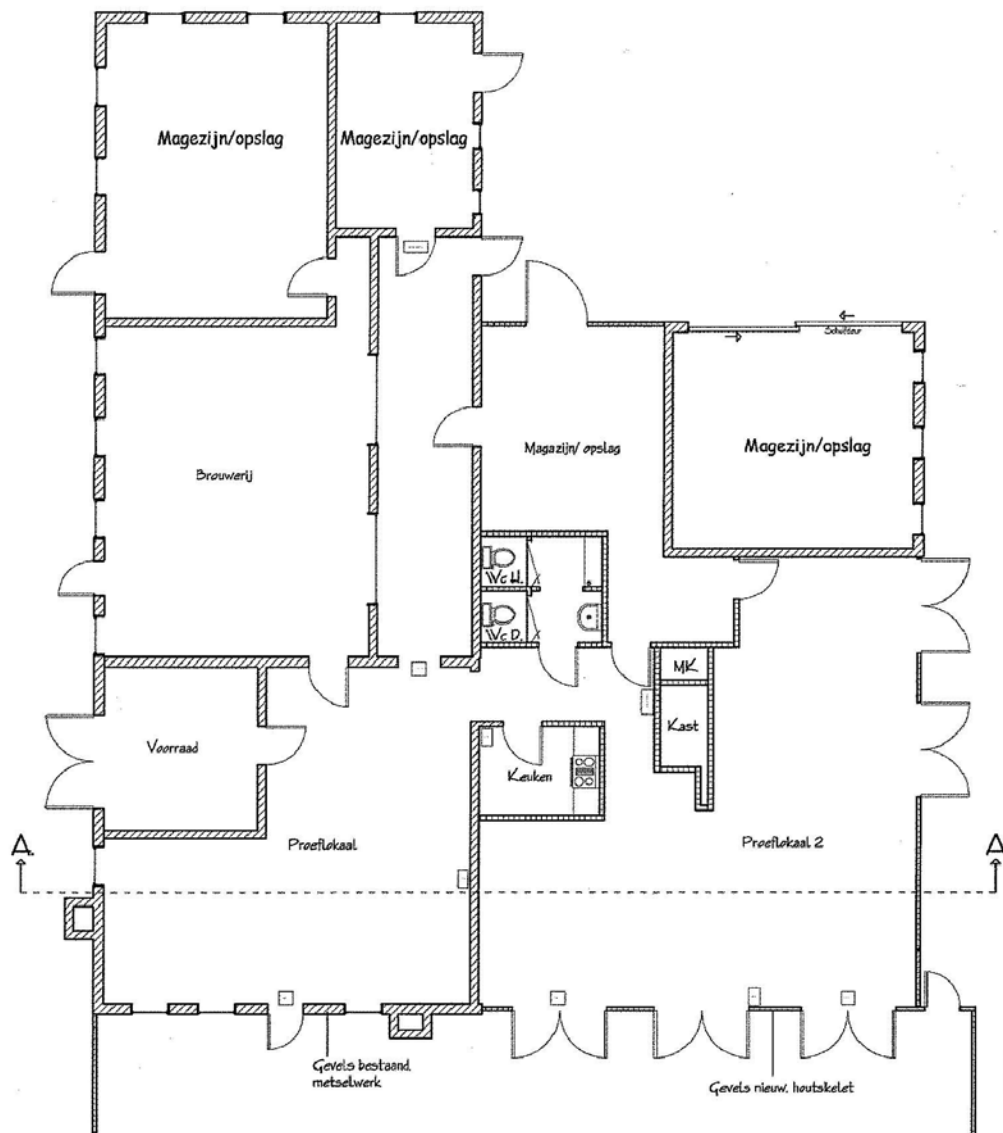
Gelet op het bovenstaande ten aanzien van de gewenste versterking van de toeristisch-recreatieve waarden in het Lithse buitengebied, dient te worden aangesloten bij het uitgangspunt dat sprake dient te zijn van kleinschalige en routegebonden horeca-activiteiten. Er mag geen intensieve functie ontstaan op deze locatie. De aan de bierbrouwerij verwante horeca-activiteiten worden dan ook passend geacht. Passanten kunnen tevens gebruik maken van een kleinschalige eet- en drinkgelegenheid op het terras of in de proeverij, maar een zelfstandig restaurant of een beginnend zalencentrum is ter plaatse niet toegestaan.

De horeca-activiteit dient te voldoen aan de onderstaande voorwaarden:

1. De ondersteunende horeca-activiteit mag uitsluitend in samenhang met en ondersteunend aan de hoofdactiviteit plaatsvinden. De horeca als nevenactiviteit dient qua omvang ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie
2. De openingstijden van de horeca-activiteiten zijn gelijk aan de openingstijden van de hoofdactiviteit. In de exploitatievergunning zal een sluitingstijd van 23.00 uur worden opgenomen.
3. De toegang tot de horeca-activiteit is dezelfde toegang als die van de hoofdactiviteit; er is dus geen aparte ingang voor het horecagedeelte.
4. De horecavoorziening dient tijdens openingsuren van de hoofdactiviteit openbaar toegankelijk te zijn, verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden voor al dan niet besloten feesten en partijen is niet toegestaan.
5. Het aantal m² horeca is gemaximeerd ten opzichte van de hoofdfunctie. De oppervlakte van de horecafunctie mag maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van het gebouw van de bierbrouwerij bedragen, met een maximum van 150 m² (de totale oppervlakte, ten dienste van de ondersteunende horecafunctie, niet inbegrepen de daarbij behorende ruimten als opslag, keuken en toiletruimten). In dit geval bedraagt de totale oppervlakte van de bierbrouwerij 377 m². Dit betekent dat maximaal 113 m² gebruikt mag worden voor de horecafunctie. Verdere uitbreiding van de horecafunctie is niet toegestaan.
6. Uitsluitend van 1 april tot 1 oktober is een buitenterras van maximaal 140 m² toegestaan.
7. Het is niet toegestaan om het horecaonderdeel in gebruik te geven aan een andere exploitant dan de ondernemer van de hoofdfunctie en/of het horecaonderdeel als zelfstandige functie af te splitsen van de hoofdfunctie (bierbrouwerij).
8. Op het moment dat de exploitatie van de bierbrouwerij wordt beëindigd of in het geval dat de bierbrouwerij niet meer de hoofdactiviteit is dient het horecaonderdeel beëindigd te worden.



Afbeelding 13 Toewijzing functies aan perceelsgedeelten



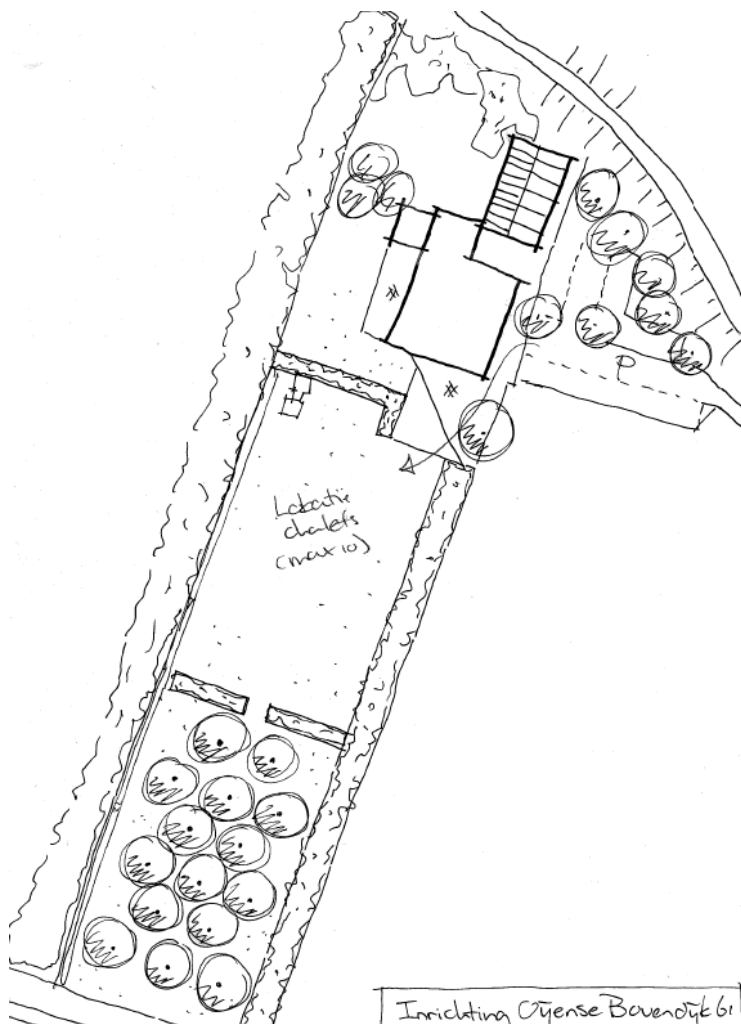
Afbeelding 14 Gebruik van de ruimtes op de begane grond van de bierbrouwerij

4. Realiseren van verblijfsrecreatieve voorzieningen

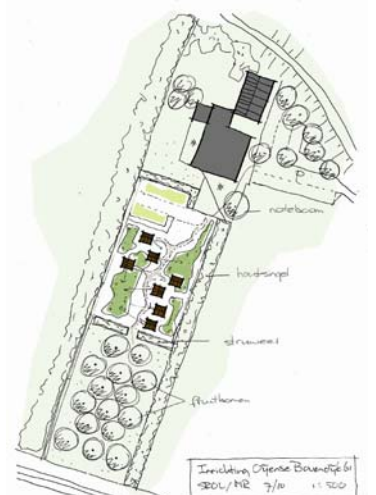
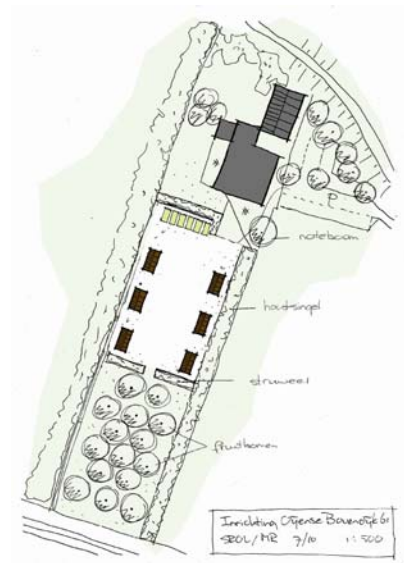
Naast de legalisatie van het bestaande gebruik behelst het planvoornemen ook de uitbreiding van de onderneming met op zichzelf staande verblijfsrecreatieve activiteiten (chalets). Deze chalets komen te staan op een gedeelte van de grote grasvlakte. Het gaat om maximaal 10 chalets van 25 m², danwel een kleiner aantal chalets met een grotere oppervlakte (maximaal 50 m²). Met dien verstande dat een maximale bebouwing van 250 m² is toegestaan.

De chalets dienen daarbij te voldoen aan de volgende randvoorwaarden;

- De maximale oppervlakte (buitenwerks gemeten) per chalet bedraagt 50 m²;
- De maximale goothoogte bedraagt 3 m;
- De maximale nokhoogte bedraagt 4,5 m.



Afbeelding 15 Locatie chalets en indicatieve indeling



6.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het perceel is aan de noordzijde begrensd door de Oijense Bovendijk en aan de zuidzijde van het perceel grenst de Beatrixweg. De lengte van het perceel bedraagt ongeveer 176 meter terwijl de breedte ongeveer 41 meter bedraagt. Het perceel bestaat uit een bebouwd gedeelte en een groot onbebouwd gedeelte. De bebouwing is geclusterd en is georiënteerd op de dijk. De zuidzijde van het perceel is onbebouwd en is voorzien van enige beplanting.

Afbeelding 15 geeft inzicht in de globale inrichting van het perceel. Opvallend is de driedeling, waarbij het noordelijk gedeelte, conform de huidige situatie is ingericht met bebouwing en parkeren. Het gedeelte van het perceel dat grenst aan de Beatrixweg wordt voorzien van een boomgaard waardoor het zicht vanaf de Beatrixweg groen blijft. Dit groene beeld wordt versterkt door in de lengterichting van het perceel een houtsingel te realiseren. Op het middelste gedeelte van het perceel is ruimte gereserveerd voor chalets. De chalets liggen achter de houtsingel. Vanuit het terrein waarop de chalets zijn gedacht is via struweel de boomgaard bereikbaar. Het parkeren voor de chalets vindt bij voorkeur geclusterd plaats, zo dicht mogelijk bij de overige parkeervoorzieningen en de bebouwing van de brouwerij.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Wegenstructuur

Het plangebied wordt ontsloten door de Oijense Bovendijk. Op de weg, waarlangs geen vrijliggend trottoir ligt, geldt ter hoogte van het plangebied een snelheidslimiet van 60 km/u. De hoeveelheid verkeer ter plaatse is beperkt. Ten zuiden van het plangebied is de provinciale weg N626 (Dorpenweg) gelegen. Op deze weg geldt een snelheidslimiet van 80 km/u.

Het privégedeelte van het perceel wordt ontsloten op de Oijense Bovendijk middels een stoep die ter hoogte van het woonhuis is gesitueerd. De bierbrouwerij heeft een individuele ontsluiting die zich ten oosten van de bebouwing bevindt, op de plek waar de dijk een lichte bocht maakt. Deze ontsluiting blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Ook het terrein waarop de chalets gesitueerd worden zal op deze manier (dus op de Oijense Bovendijk) ontsloten worden.



Afbeelding 16 De bierbrouwerij en het woonhuis hebben een gescheiden ontsluiting

Naast de ontsluitingen aan de kant van de Oijense Bovendijk heeft het perceel ook een ontsluiting aan de kant van de provinciale weg. Deze ontsluiting is momenteel niet in gebruik.

6.3.2 Parkeren

Voor de precieze berekening van de benodigde parkeervoorzieningen is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 'Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering'⁹. Echter de in deze publicatie opgenomen parkeerkencijfers voor horecagelegenheden zijn niet direct toepasbaar op onderhavige situatie. Voor een restaurant wordt een parkeernorm van 16,0 pp/100 m² bvo (rest bebouwde kom) aangegeven, terwijl voor een café/bar/cafetaria een parkeernorm van 8,0 pp/100 m² bvo geldt.

Gezien de aard van de activiteiten wordt het maximum aantal bezoekers als maatgevend beschouwd. Het perceel is geschikt voor de ontvangst van maximaal 100 personen gelijktijdig terwijl het pand geschikt is voor de ontvangst van maximaal 80 personen gelijktijdig. Uitgegaan wordt van een gemiddelde bezettingsgraad van 2,5 personen per auto.¹⁰ Ook wordt er van uit gegaan dat de meeste bezoekers per fiets zullen komen en er bij aanwezigheid van het maximale aantal bezoekers van 100 er minimaal 20 bezoekers met de fiets komen. Dit betekent een parkeernorm van 0,4 pp/bezoeker.

⁹ CROW, 2008

¹⁰ Motivatie voor de gehanteerde gemiddelde bezettingsgraad van 2,5 personen per auto is dat bezoekers van een bierbrouwerij zelden alleen zullen komen. Bestuurders van auto's dienen het terrein immers altijd nuchter te verlaten.

tabel 1 - parkeerberekening			
Parkeerbehoefte			
soort/categorie	Aantal	parkeernorm	behoefte
Bierbrouwerij	80	0,4 pp/bezoeker	32
Chalets	10	1 pp/per chalet	10
Totaal behoefte			42
*) parkeernorm volgens de ASVV 2004, omgeving = niet stedelijk			

Voor de bestaande bierbrouwerij dienen 32 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het parkeren zal geschieden op eigen terrein. Het terrein ter plaatse van de ingang van de brouwerij (plaatselijk bekend als Kasteeldijk ong. te Macharen, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie P, nummer 8) zal worden ingericht met 32 parkeerplaatsen.



Afbeelding 17 Inrichting parkeerterrein bierbrouwerij

Voor de toekomstige situatie wordt voorzien in de realisatie van maximaal 10 chalets. Deze verblijfsrecreatieve voorzieningen staan geheel op zichzelf en zijn niet gekoppeld aan de bierbrouwerij. Ten behoeve van elk chalet zal één parkeerplaats worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen voor de chalets worden geclusterd aan de noordzijde van het perceelsgedeelte dat bedoeld is voor de realisering van de chalets.

6.4 Groen

Het perceel Oijense Bovendijk 61 is gelegen op de oeverwal. De oeverwal kenmerkt zich door kleinschaligheid en heeft een halfopen karakter. Landschapselementen die hier voorkomen zijn houtsingels, bosjes, hoogstamboomgaarden, wielen en grienden. De toe te passen beplanting dient inheems te zijn. De inrichting van en de beplanting op het perceel moeten passen binnen en aansluiten op het kleinschalige landschapstype 'oeverwal'.

De bestaande houtsingel aan de westzijde blijft gehandhaafd, evenals de fraaie grote bomen aan voorzijde, nabij de dijk.

Op de oostelijke perceelsgrens wordt een lange houtsingel gesitueerd. Op de achterzijde (zuidzijde) van het terrein worden bomen geplaatst. Over de landschappelijke inpassing c.q. erfinrichting zijn schriftelijke

afspraken gemaakt met initiatiefnemer. Deze zijn vastgelegd in een erfinrichtingsschets van 12 augustus 2010 en een daarbij behorende lijst met toe te passen beplantingen. Deze stukken horen als bijlagen bij een met initiatiefnemer op 22 maart 2011 gesloten overeenkomst inzake randvoorwaarden en bij de anterieure overeenkomst.

De 'driehoek' aan de noordoostzijde van het perceel wordt ingericht als parkeerterrein voor de bierbrouwerij. De parkeervoorziening wordt in halfverharding uitgevoerd. Dit vanwege het beeld en eisen vanuit het Waterschap. Dit terrein wordt aangekleed met enkele grote bomen en een (meiddoorn)haag aan de zuidzijde. In de groenstrook met de bestaande bomen (aansluitend aan het talud) worden struiken aangebracht. Soorten zijn inheems en niet te cultuurlijk. Heesterbeplanting die in aanmerking komt zijn Sleedoorn, laagblijvende Liguster, Cornus alba, Kornoelje, Hondсроos, Rosa canina.

6.5 Doorwerking Verordening Ruimte

De Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant kent meerdere gebiedsaanduiding of aandachtspunten die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In onderstaande wordt per onderwerp aangegeven welke aspecten dit zijn en welke daarvan specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- de intensieve veehouderij;
- bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

6.5.1 Ecologische Hoofdstructuur

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

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

In het plangebied komen geen van deze aanduidingen voor. Derhalve is hier in het bestemmingsplan geen regeling voor opgenomen.

In het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien of bestaande rechten voor gronden gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur die wezenlijke negatieve effecten hebben voor de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

6.5.2 Water

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

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingzones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkering en beschermingzone en aansluiting primaire waterkering;
- rivierbed en lange-termijnreservering rivierbed.

In het plangebied liggen geen aanduidingen voor regionale waterbergingsgebieden, reserveringsgebieden voor waterberging, zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen en rivierbed of lange-termijnreservering rivierbed. Voor deze aspecten is dan ook geen regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Grondwaterbescherming

Wel is de planlocatie gelegen binnen de beschermingszone voor grondwater van de openbare drinkwatervoorziening nabij Macharen. Het betreft hier een '25-jaarszone zeer kwetsbaar'. Uit artikel 5.5 van de Verordening ruimte 2012 volgt dat een bestemmingsplan in die gevallen de volgende ontwikkelingen niet toestaat:

- a) een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied;
- b) een hervestiging of een omschakeling naar intensieve veehouderij;
- c) een nieuwvestiging van of een omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf;
- d) een nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- e) een VAB-vestiging of een uitbreiding van een complex van recreatiewoningen.

Ad a) In de Verordening ruimte 2012 wordt stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: "nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies." Hier is in onderhavig geval geen sprake van. Het initiatief kent weliswaar verschillende (samenhangende) functies, maar deze zijn verbonden aan het toeristisch-recreatieve karakter van het buitengebied en moeten daarmee niet als stedelijke functies worden gezien.

Ad b, c, d) Hier is geen sprake van.

Ad e) In de toelichting van dit artikel wordt gesteld dat binnen de zeer kwetsbare 25-jaarszones stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, zoals woonwijken of bedrijventerreinen zijn uitgesloten. Verder worden diverse ruimtelijke ontwikkelingen uitgesloten, waaronder recreatiecomplexen. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de bouw van ten hoogste 10 recreatiechalets. Deze chalets hebben een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m². Gezien deze beperkte omvang kan nauwelijks gesproken worden van een complex. Zeker wanneer dit afgezet wordt tegen de andere ontwikkelingen die expliciet uitgesloten worden (intensieve veehouderij, glastuinbouw, nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven, woonwijken en bedrijventerreinen) moet geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling van een veel beperktere omvang en impact is.

Uit artikel 5.5 lid 3 volgt dat de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven. Het voorgestane initiatief brengt geen ingrijpende werkzaamheden met zich mee. Zo zal er geen sprake zijn van verstoring van de watervoerende grondlagen. Er zal geen grondwater worden onttrokken en op het perceel zullen geen lozingen plaatsvinden. De verschillende functies brengen verder geen zware belasting met zich mee.

Primaire waterkering

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen tegen een primaire waterkering (de Maasdijk). Bovendien valt een deel van het plangebied binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. Artikel 5.9 stelt dat een bestemmingsplan waarbij een primaire waterkering in het plangebied is gelegen, een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de primaire waterkering en beschermingszone dient te waarborgen.

Hiertoe is een passende regeling, inclusief aanlegvergunningenstelsel, opgenomen voor het dijklichaam zelf en een zone van 30 m vanuit de binnentoe van de dijk.

Met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering, inclusief aanlegvergunningenstelsel, wordt de bescherming van de kernzone en 30 meter beschermingszone vanaf de teenlijn veilig gesteld.

6.5.3 Groenblauwe mantel

In de Verordening ruimte 2012 wordt de aanwijzing, begrenzing en bescherming van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur geregeld.

Beide aanduidingen komen echter binnen het plangebied niet voor. Derhalve is hier in het bestemmingsplan geen regeling voor opgenomen.

6.5.4 Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie regels ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing, beschrijving en bescherming van:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden, onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie of complexen van cultuurhistorisch belang gelegen. De betreffende regels vinden dan ook geen doorwerking in het bestemmingsplan.

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

De te beschermen cultuurhistorische waarden en kenmerken worden door de provincie beschreven als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie gelegen is binnen het cultuurhistorisch vlak van de Beerse Overlaat. In de beschrijving van dit vlak (OB01) staan de volgende te beschermen waarden/kenmerken gegeven:

- 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;
- de sluis bij Treurenburg.

Deze waarden en kenmerken komen echter binnen het plangebied niet voor. Derhalve is niet voorzien in een specifieke regeling.

Wel kan opgemerkt worden dat het zeer open en weidse karakter van de Beerse Overlaat nog goed bewaard is gebleven. Het plangebied ligt echter op de oeverwal, en bovendien in een bebouwingsconcentratie, waar meer een kleinschalig landschap met meer geslotenheid te vinden is.

6.5.5 Agrarisch gebied

In de Verordening ruimte 2012 worden gebieden als agrarisch gebied aangewezen en begrensd. Het gehele plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het agrarisch gebied.

Uit artikel 8.2 volgt dat gronden in het agrarische gebied zodanig bestemd worden dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dient 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.

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief van de gemengde plattelandseconomie. Dit sluit ook aan bij het in de Structuurvisie Buitengebied Lith geschetste ontwikkelingsperspectief voor de oeverwal in het algemeen en de bebouwingsconcentratie Boveneind in het bijzonder. Het plan voorziet in

de ontwikkeling van een aantal verweven functies op het vlak van toerisme, recreatie en horeca. En dit op een belangrijke toeristisch-recreatieve route, de Maasdijk.
Op de oeverwal en binnen de bebouwingsconcentratie is al sprake van een bredere functiemix met onder andere burgerwoningen en niet-agrarische bedrijvigheid.

In artikel 8.3 en 8.4 wordt het provinciale beleid ten aanzien van grondgebonden en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven vastgelegd. Dit bestemmingsplan voorziet echter niet in bouwmogelijkheden ten behoeve van enige agrarische bedrijfsvoering. Enkel het zuidelijke deel van het plangebied heeft een agrarische bestemming, zij het zonder bouwvlak.
Met dit bestemmingsplan wordt evenmin omschakeling naar, of nieuwvestiging van enig agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt.

6.5.6 Intensieve veehouderij

Leidend voor het provinciale ruimtelijke beleid intensieve veehouderij is de integrale zonering welke voortvloeit uit de Reconstructiewet concentratiegebieden. Bij deze integrale zonering wordt het landelijk gebied ingedeeld in extensiveringsgebieden, verweingsgebieden en landbouwonwikkelingsgebieden. Het plangebied ligt volledig binnen het extensiveringsgebied. De regels voor extensiveringsgebieden worden gegeven in artikel 9.2 van de Verordening Ruimte. Zoals hiervoor al is aangegeven voorziet dit bestemmingsplan, door het ontbreken van een agrarisch bouwvlak, niet in bouwmogelijkheden ten behoeve van enige agrarische bedrijfsvoering. Met dit bestemmingsplan wordt evenmin omschakeling naar of nieuwvestiging van een intensieve veehouderij mogelijk gemaakt.

6.5.7 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

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, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwvlak. De reeds bestaande bebouwing wordt hiervoor optimaal benut. Daarnaast vindt enige uitbreiding van bebouwing plaats, in die zin dat op het perceel een beperkt aantal recreatieve chalets wordt gebouwd. Deze hadden onmogelijk binnen de bestaande bebouwing kunnen worden gerealiseerd.

De wijze waarop bij deze ontwikkeling rekening is gehouden met de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en met eventuele aanwezige monumenten en cultuurhistorische, ecologische, aardkundige, als landschappelijke waarden is reeds op verschillende plekken in deze toelichting behandeld. Waar aan de orde, houdt dit plan voldoende rekening met die aspecten.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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. Deze verbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied en is onderwerp van regionale afstemming.

Vanaf het moment van inwerkingtreding van de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap (1 maart 2011) is in regionaal verband gewerkt aan de interpretatie en invulling van deze verplichting. Dit heeft ertoe geleid dat op 14 juni 2012 hierover concept-afspraken zijn gemaakt. Belangrijk onderdeel van deze concept-afspraken was het inschalen van verschillende (niet-planmatige) ruimtelijke ontwikkelingen naar de ruimtelijke impact die ze hebben: geen of verwaarloosbare impact, beperkte impact of aanzienlijke

impact.

Analoog aan die impact wordt ook de gewenste tegenprestatie in bandbreedtes ingedeeld. Dat leidt tot de volgende verplichtingen:

1. geen impact: geen tegenprestatie
2. beperkte impact: landschappelijke inpassing
3. grote impact: landschappelijke inpassing *plus* (berekende kwaliteitsverbetering).

Daarbij is ook een lijst opgesteld met indeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën.

Het oprichten van de maximaal tien chalets is daarbij qua impact te vergelijken met een minicamping, welke tot categorie 2 behoort.

De overige activiteiten vinden plaats binnen bestaande bebouwing, welke oorspronkelijk tot een agrarisch bedrijf behoorden, maar later onder een woonbestemming vielen. De omschakeling naar een recreatieve functie is in de lijst ingedeeld in categorie 3.

De indeling in categorie 3 vraagt volgens de concept-afspraken om een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap; een berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering. Dit berekende forfaitair bedrag bepaalt de omvang van de te leveren prestatie. Als basisinspanning is een percentage van 20% gesteld.

Deze concept-afspraken moeten echter nog nader uitgewerkt worden. De methode op basis van forfaitaire berekening vraagt nog de nodige tijd en energie om concreet in de praktijk toe te kunnen passen. De concept-afspraken richten zich op het overgrote merendeel van de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen. Het is onmogelijk en onwenselijk om echt *alle* ruimtelijke ontwikkelingen binnen afspraken te vangen. Goed beargumenteerd moet het mogelijk zijn en blijven om van de afspraken af te wijken. Dit is ook nadrukkelijk zo gesteld in het regionaal ruimtelijk overleg van 14 juni 2012.

In onderstaande wordt aangegeven dat de ontwikkeling weliswaar naar de letter niet voldoet aan de concept-afspraken van 14 juni 2012, maar nadrukkelijk wel aan de intentie van artikel 2.2 Verordening ruimte 2012: een mooier landschap.

Invulling landschappelijke tegenprestatie

De legalisatie van de brouwerij met ondersteunende horeca-activiteiten kent, vanuit de voormalige gemeente Lith, een voorgeschiedenis van vele jaren. Gedurende dit langlopende proces zijn al de nodige inhoudelijke en procesmatige afspraken gemaakt. Zoals eerder in deze toelichting al is aangegeven is de brouwerij al in 2000 op het betreffende adres gevestigd. Met de jaren zijn de bedrijfsactiviteiten uitgebreid.

Om de strijd met het bestemmingsplan weg te nemen is in het verleden een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor de duur van vijf jaar (art. 17 Wet op de ruimtelijke ordening). Deze periode is echter ook weer verstreken waardoor de situatie weer strijdig met het bestemmingsplan was. Om toch over te kunnen gaan tot legalisering heeft het college van de gemeente Lith op 6 mei 2008 besloten om een vrijstellingsprocedure ex art. 19 lid 1 WRO (oud) te starten. Tevens heeft het college toen besloten de bierbrouwerij c.a. te gedogen totdat er sprake zou zijn van legalisatie van de situatie. Dit besluit om te gedogen is destijds nooit uitgewerkt in een schriftelijk gedoogbesluit.

Vervolgens is vanaf 29 mei 2009 een ontwerp-vrijstellingsbesluit met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd (besluit college Lith daarover d.d. 19 mei 2009). Op dit plan zijn destijds diverse zienswijzen ingediend, waarna de procedure heroverwogen is.

Op 14 december 2010 heeft het college van de gemeente Lith de uitgangspunten vastgesteld op basis waarvan medewerking zou kunnen worden verleend aan de legalisatie van de brouwerij c.a. via de opstelling van een bestemmingsplan. Tevens is toen besloten om een gedoogbesluit te nemen. Dit met als doel om de bierbrouwerij gedurende de bestemmingsplanherziening geopend te kunnen laten onder de vastgestelde uitgangspunten.

Naar aanleiding daarvan is het college van de nieuwe gemeente Oss, via een daartoe opgestelde privaatrechtelijke overeenkomst over de uitgangspunten c.q. randvoorwaarden akkoord gegaan met deze uitgangspunten/randvoorwaarden. Initiatiefnemer fam. Roeland en de burgemeester hebben genoemde overeenkomst vervolgens op 22 maart 2011 ondertekend. Ook heeft het college op 7 maart 2011, daarmee uitvoering gevend aan het besluit van het college van de voormalige gemeente Lith, een

gedoogbesluit verleend.

Gezien deze lange voorgeschiedenis hecht de gemeente Oss sterk aan de op 14 december 2010 vastgestelde uitgangspunten, welke op 22 maart 2011 in een overeenkomst door betrokken partijen zijn bekrachtigd.

Ten tijde van het opstellen van de uitgangspunten, eind 2010, was in de Verordening ruimte (fase 1) geen regeling met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen.

De uitgangspunten konden dan ook niet aan dat aspect getoetst worden.

Onderdeel van de uitgangspunten was nadrukkelijk wel een goede landschappelijke inpassing. Daartoe is een gedegen landschapsplan, inclusief beplantingslijst, opgesteld dat voorziet in een forse inpassing. Dit landschapsplan, inclusief beplantingslijst, maakte deel uit van de overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

Voor de borging van deze landschappelijke inpassing is het landschapsplan, inclusief beplantingslijst, opgenomen als bijlage bij de planregels.

Het plangebied is gelegen op de oeverwal langs de Maas. De voorgestane inrichting van en de beplanting op het perceel passen binnen en sluiten aan op het kleinschalige landschap van de oeverwal. De bestaande houtsingel aan de westzijde blijft gehandhaafd, evenals de fraaie grote bomen aan voorzijde, nabij de dijk. Op de oostelijke perceelsgrens wordt een lange houtsingel gesitueerd. Op het zuidelijke deel van het perceel worden hoogstamfruitbomen geplaatst.

De parkeervoorziening wordt in halfverharding uitgevoerd. Dit vanwege het beeld en eisen vanuit het Waterschap. Dit terrein wordt aangekleed met enkele grote bomen en een (meidoorn)haag aan de zuidzijde. In de groenstrook met de bestaande bomen (aansluitend aan het talud) worden struiken aangebracht. Soorten zijn inheems en niet te cultuurlijk.

Heesterbeplanting die in aanmerking komt zijn Sleedoorn, laagblijvende Liguster, Cornus alba, Kornoelje, Hondсроos, Rosa canina.

Samengevat voorziet het landschapsplan in:

- 530 m² houtsingel met bosplantsoen
- 90 m² struweel
- Hoogstamfruitboomgaard, 15 stuks
- Inpassing parkeerplaats, 7 stuks 1^e orde bomen
- Inpassing, 1 notenboom.

Hiermee voorziet het plan in een aanzienlijke tegenprestatie voor het landschap die recht doet aan de eisen van artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012.



Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels

7.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is (zo veel mogelijk) aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 8), de algemene regels (artikelen 9 tot en met 13) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 14 en 15).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels toegelicht.

7.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- | | |
|------------|--|
| Artikel 3: | Agrarisch met waarden - Landschap |
| Artikel 4: | Recreatie – Dagrecreatie |
| Artikel 5: | Leiding – Riool |
| Artikel 6: | Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog |
| Artikel 7: | Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog |
| Artikel 8: | Waterstaat – Waterkering |

De artikelen 3 en 4 regelen/vormen de hoofdbestemmingen en geven aan wat daarbinnen is toegestaan. De artikelen 5 tot en met 8 zijn zogenaamde dubbelbestemmingen die aanvullende regels stellen ter bescherming van specifieke belangen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bestemmingsomschrijvingen van de diverse artikelen in de regels.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Artikel 9: Anti-dubbeltelbepaling
- Artikel 10: Algemene bouwregels
- Artikel 11: Algemene gebruiksregels
- Artikel 12: Afwijken van de bouwregels algemeen
- Artikel 13: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14: Overgangsrecht

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

Artikel 15: Slotregel

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Grondexploitatie

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden met daarin opgenomen een afdeling over grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden te verbeteren voor gemeentebesturen om kosten te verhalen, en om eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties. Dit brengt met zich mee dat de gemeente bij de vaststelling van onder meer een bestemmingsplan kosten moet verhalen. Deze verplichting is vastgelegd in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld dient te worden voor gronden waarvoor een bouwplan is voorgenomen, tenzij (onder meer) het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. In het geval van dit bestemmingsplan is het verhaal van kosten van grondexploitatie, op basis van artikel 6.24 lid 1 Wro, anderszins verzekerd. Er is namelijk een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder meer zaken als plankosten, planschade, erfinrichting/landschappelijke inpassing en gemeentelijke kosten in de openbare ruimte in verband met het plan zijn geregeld.

8.2 Planschade

Als een belanghebbende door een nieuw bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente 'planschade' claimen.

In dit geval is er met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder b Wro en artikel 6.4a lid 1 Wro. Hiermee wordt geregeld dat de planschade geheel voor diens rekening komt. Op deze manier wordt voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die gemaakt worden in het belang van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader daarvan zijn Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, de VROM-Inspectie en het waterschap Aa en Maas om reactie gevraagd op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Er is één vooroverlegreactie ontvangen; deze reactie is afkomstig van het waterschap Aa en Maas. Betreffende reactie is als bijlage toegevoegd aan dit plan.

Samenvatting overlegreactie:

Het plangebied grenst aan de maaskering. Op de verbeelding is de beschermingszone van deze kering weergegeven. Ten zuiden van deze beschermingszone ligt echter nog de buitenbeschermingszone. Wij verzoeken u deze ook op te nemen door de grens van de dubbelbestemming WS-WK naar het zuiden te verplaatsen. Een kaart met de correcte ligging van deze grens is opgenomen als bijlage. Verder wijzen wij u erop dat, zoals is aangegeven in de toelichting, voor het aanleggen van de parkeerplaats op de kering en binnen de beschermingszone van de kering een watervergunning nodig is.

Antwoord burgemeester en wethouders

Binnen de door het dagelijks bestuur genoemde zones is de waterschapskeur van toepassing. Een regeling in het bestemmingsplan heeft geen toegevoegde waarde, reden waarom deze zones niet op de plankaart aangegeven hoeven te worden. Desalniettemin zorgt het opnemen van de waterkering in het bestemmingsplan ervoor dat in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de waterkering tijdig in beeld is, en daarmee ook de mogelijkheden en beperkingen ter plaatse en in de directe nabijheid van de waterkering. Om die reden zijn de kernzone en de beschermingszone van 30 m toch aangegeven, met daaraan gekoppeld een passend beschermingsregime. Een dergelijke regeling gaat voor de buitenbeschermingszone van 20 m te ver. Mede met het oog op het voorkomen van onnodige procedures is er dan ook van afgezien om die zone in het bestemmingsplan op te nemen.

De mededeling dat voor de aanleg van de parkeerplaats een watervergunning benodigd is wordt voor kennisgeving aangenomen.

Besluit

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 december 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is vooraf mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.