

Bestemmingsplan Hamelspoelweg 12 - Herpen - 2012

Toelichting



Bestemmingsplan Hamelspoelweg 12 - Herpen - 2012

Vastgesteld

INHOUD TOELICHTING

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
2.	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Wet ruimtelijke ordening	9
2.1.2	Grondexploitatiewet	9
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
2.1.4	Besluit m.e.r.	10
2.1.5	Natuurbeleidsplan	10
2.1.6	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
2.1.7	Nota Mensen Wensen Wonen	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	11
2.2.2	Verordening ruimte 2012	12
2.2.3	Buitengebied in Ontwikkeling	17
2.2.4	Reconstructieplan Maas en Meierij	18
2.3	Gemeentelijk beleid	19
2.3.1	Oss op weg naar 2020	19
2.3.2	Oss 2020 Structuurvisie	20
2.3.3	Structuurvisie bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss 2010	20
3.	Bestaande situatie	23
4.	Doelstellingen en programma	27
4.1	Woningbouwprogramma	27
4.2	Bedrijvigheid	27
4.3	Verkeer	27
4.4	Waterhuishouding	27
4.5	Duurzaamheid	27
5.	Randvoorwaarden en beperkingen	29
5.1	Milieu	29
5.1.1	Lucht	29
5.1.2	Bodem	29
5.1.3	Veiligheid	30
5.1.4	Geluid	33
5.1.5	Geur	34
5.2	Water	37
5.2.1	Inleiding	37
5.2.2	Relevant beleid	37
5.2.3	Principes waterschap Aa en Maas	38
5.2.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	39
5.2.5	Hydrologisch neutraal bouwen	40
5.2.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	42
5.3	Archeologie	43
5.4	Flora en fauna	44
5.4.1	Flora- en faunawet	44
5.4.2	Vogel- en Habitatrichtlijnen	45
5.5	Infrastructuur	45
5.6	Bedrijven en milieuzonering	45

6.	Handhaving	47
6.1	Beleidskader	47
6.2	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht.....	47
7.	Toelichting op het plan	49
7.1	Ruimtelijk uitgangspunt	49
7.2	Stedenbouwkundige hoofdpzet	49
7.3	Groen.....	50
7.4	Parkeren	53
7.5	Beeldkwaliteit.....	53
8.	Toelichting op de regels	55
8.1	Toelichting op de planregels	55
8.2	Toelichting op de (dubbel)bestemmingen	56
8.2.1	Agrarisch met waarden - Landschap	56
8.2.2	Groen	56
8.2.3	Natuur	56
8.2.4	Water	56
8.2.5	Wonen.....	56
8.2.6	Waarde – Archeologie met verwachtingswaarde hoog	57
9.	Economische uitvoerbaarheid	59
10.	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	61
10.1	Overleg.....	61
10.2	Inspraak.....	61
10.3	Zienswijzen	61
10.4	Procedure.....	61
10.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

Bijlagen:

- Inrichtingsvoorstel bij herontwikkeling Hamelspoelweg 12 Herpen, Crijns Rentmeesters bv, november 2011, aangevuld 9 maart;
- Historisch bodemonderzoek, Amitec, d.d. 13 december 2011, kenmerk 11.723-NEN.01;
- Akoestisch onderzoek, Amitec, d.d. 9 december 2011, kenmerk 11.928-FB.w-1;
- Quick scan Natuurwaarden, Staro, d.d. december 2011, rapportnummer 11-0198;
- Advies Brandweer Brabant-Noord, kenmerk UIT/2012-1938, datum 21 maart 2012;
- Taxatie inzake tegenprestatie kwaliteitsverbetering, Landstein Rentmeesters, 5 oktober 2012;
- Nota van vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan 'Hamelspoelweg 12 – Herpen – 2012'.

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

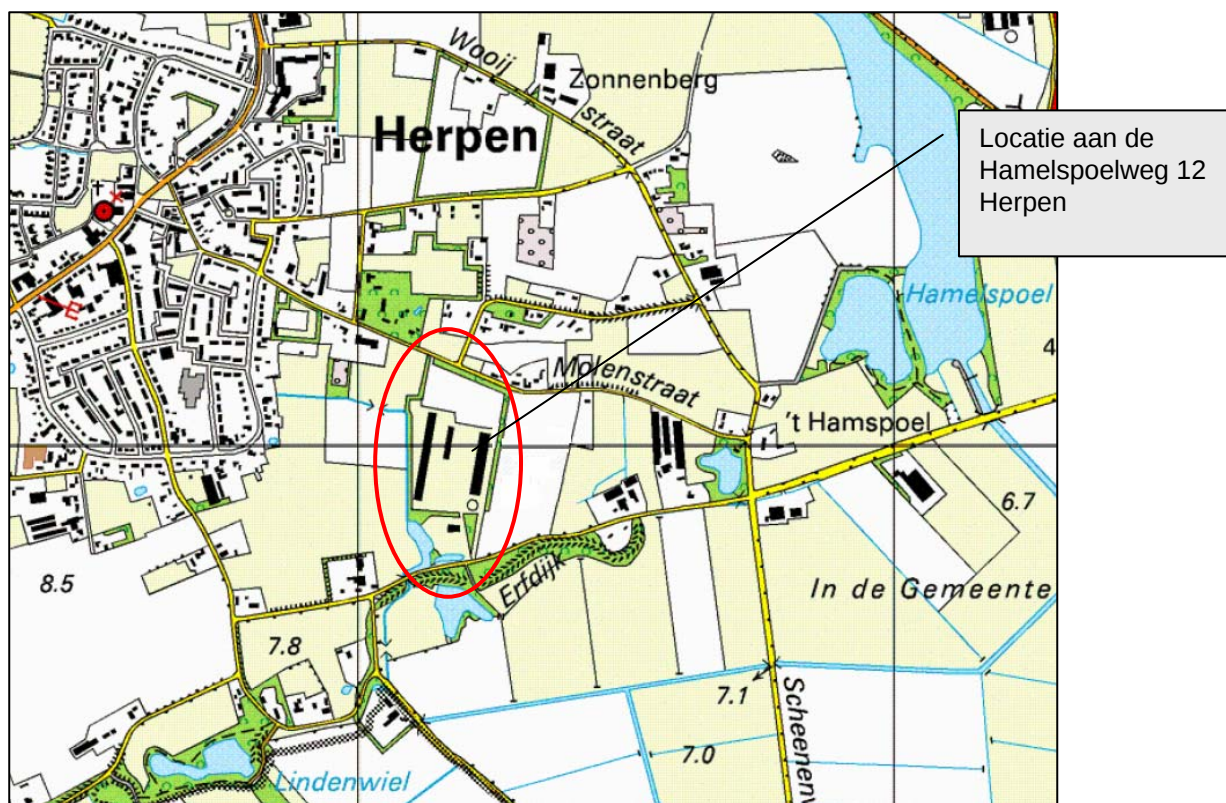
De heer Dominicus is eigenaar van de planlocatie gelegen aan de Hamelspoelweg 12 te Herpen. De locatie is thans bestemd ten behoeve van de intensieve veehouderij en op de locatie zijn, naast de bedrijfswoning meer dan 5.500 m² aan stallen aanwezig en is tevens een mestbassin aanwezig.

De heer Dominicus is voornemens de locatie te herontwikkelen ten behoeve van de paardenfokkerij. Ten behoeve van deze herontwikkeling worden de varkensstallen en het mestbassin op de locatie gesloopt en zal het agrarische bouwblok worden verkleind. Om de beoogde herontwikkeling financieel verantwoord te kunnen laten plaatsvinden, zullen twee woningen worden gerealiseerd op de noordzijde van het perceel, aan de Molenstraat. De gehele locatie wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

Het college van burgemeesters en wethouders heeft bij besluit d.d. 06-06-2011 principemedewerking voor de beoogde herontwikkeling verleend. In deze principemedewerking geeft het college aan: "twee vrijstaande woningen zijn ruimtelijk inpasbaar aan de Molenstraat met behoud van de bestaande kwaliteiten. De woningen moeten dan worden gesitueerd op een logische plek aan de kruising Molenstraat-Hoogmolenveld en gaan zo een onderdeel vormen van het landelijke bebouwingslint. De afwisseling tussen openheid en verdichting blijft op deze wijze behouden": Op basis van deze verleende principemedewerking is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

De planlocatie is gelegen aan de Hamelspoelweg 12 te Herpen. De planlocatie is gelegen ten oosten van de kern Herpen en de locatie grenst aan de noordzijde van de Molenstraat. Figuur 1 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie op de topografische kaart.



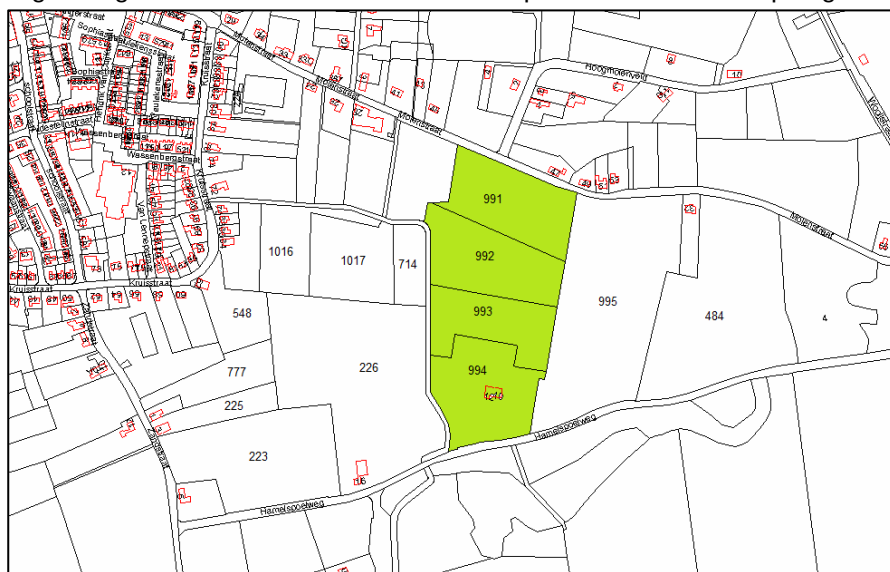
Figuur 1. Kadastrale percelen plangebied.

De percelen op de locatie aan de Hamelspoelweg 12 hebben een gezamenlijke grootte van 54.790 m². De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Ravenstein, sectie G, nummers 991, 992, 993, 994. Figuur 2 geeft een beeld van de kadastrale percelen waaruit het plangebied bestaat.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Ravenstein	G	991	13.995 m²
Ravenstein	G	992	14.315 m²
Ravenstein	G	993	11.380 m²
Ravenstein	G	994	15.100 m²
Totale oppervlakte			54.790 m²

Figuur 2. Kadastrale percelen plangebied.

Figuur 3 geeft een beeld van de kadastrale percelen waaruit het plangebied bestaat.

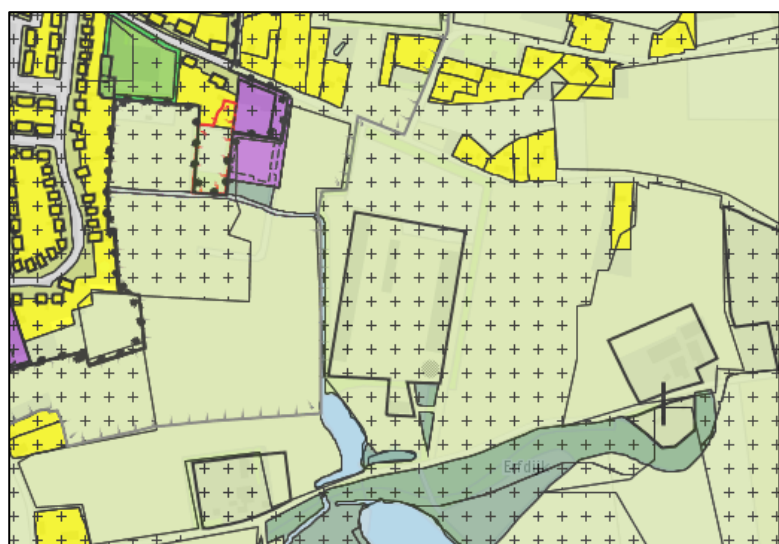


Figuur 3. Kadastrale percelen plangebied.

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie is het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2010". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Oss vastgesteld op 1 juli 2010. Binnen dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemmingen 'Agrarisch met Waarden - Landschap', 'Natuur' en 'Water', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de aanduiding 'bouwvlak'.

Figuur 4 geeft een uitsnede van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van Oss voor de planlocatie en de omgeving hiervan.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Oss – 2010" voor de planlocatie.

2. BELEIDSKADER

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Met de wet wordt geregeld op welke wijze ruimtelijke plannen tot stand komen en gewijzigd worden. Het belangrijkste ruimtelijke plan wordt gevormd door het bestemmingsplan en dit dient te worden opgesteld door gemeenten. Aansluitend bij de Nota Ruimte staat ook in deze wet het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal. Ten opzichte van de WRO, hebben provincies en gemeenten met de Wro meer verantwoordelijkheden gekregen, maar de hogere overheden kunnen wel kaders stellen waarbinnen de gemeenten kunnen opereren. De Wro brengt tevens de verplichting met zich mee om ruimtelijke plannen digitaal uitwisselbaar te maken. Daarbij gelden per 1 januari 2010 standaarden waaraan de plannen dienen te voldoen. Voor bestemmingsplannen heeft dit zowel betrekking op de toelichting, de regels (voorheen voorschriften) en de verbeelding (voorheen plankaart).

Dit bestemmingsplan is volledig opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Oss daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008 en het Handboek digitale ruimtelijke plannen van de gemeente Oss (versie juli 2010). De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringsvereisten conform IMRO2008.

2.1.2 Grondexploitatiewet

Een onderdeel van de Wro wordt gevormd door de Grondexploitatiewet (Grex-wet), die eveneens op 1 juli 2008 in werking is getreden. De wet biedt de gemeente een instrument om de kosten die gepaard gaan met nieuwe plannen te verhalen bij de grondeigenaar c.q. de initiatiefnemer. Dat kan op een drietal manieren:

- middels een anterieure overeenkomst: vrijwillige overeenkomst tussen gemeente en grondeigenaar;
- middels een exploitatieplan: nodig indien geen anterieure overeenkomst is opgesteld;
- middels een posterieure overeenkomst: indien na het opgestelde exploitatieplan nog aanvullende afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de grondeigenaar.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

Bij deze herontwikkeling is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig, aangezien een anterieure overeenkomst wordt opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is tevens een overzicht gegeven van de kwaliteitsverbetering binnen het plangebied in samenhang met de ontwikkeling van twee nieuwe woningen.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het kabinet kiest ervoor de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. In het voorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over Besluit algemene regels Ruimtelijke ordening (Barro), eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling.

In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit de titels 2.6 (Defensie), 2.7 (Hoofdwegen en hoofdspoorwegen) en 2.9 (Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen) waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft geen invloed op het dit project. Het project betreft een relatief kleinschalige particuliere herontwikkeling.

2.1.4 Besluit m.e.r.

Het besluit m.e.r. schrijft voor wanneer m.e.r. of m.e.r.-beoordeling gedaan moet worden. Bepalend zijn de activiteit en het besluit dat de activiteit mogelijk maakt. Per aangegeven categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven. Voor deze herontwikkeling is geen m.e.r.-beoordeling vereist.

2.1.5 Natuurbeleidsplan

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Binnen de gemeente Oss zijn geen beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingwet 1998 aanwezig. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Uiterwaarden Waal'. Dit gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 7 km.

2.1.6 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van

woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Dit project is hiervoor te kleinschalig. De programmering voor de woningbouw is decentraal geregeld.

2.1.7 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten.
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen.
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum.
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk, waardoor tegemoet gekomen wordt aan groene woonwensen, wat in de Nota als één van de kernopgaven is aangeduid. Het plan past dus zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen, Wensen, Wonen.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

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

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

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

De planlocatie aan de Hamelspoelweg 12 te Herpen is gelegen in de agrarische structuur die deel uit maakt van het gemengd landelijk gebied. De locatie is daarbij aangewezen als gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking. Figuur 5 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Figuur 5. Aanduiding planlocatie in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

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

2.2.2 Verordening ruimte 2012

Inleiding

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld. De Verordening ruimte is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte 2012 betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

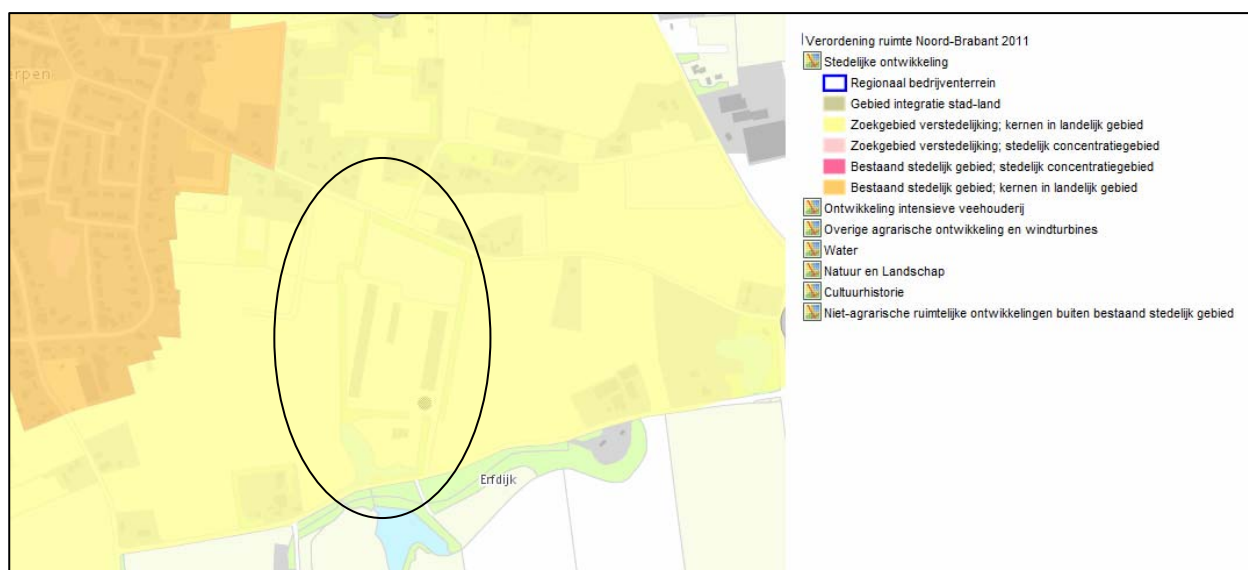
De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening ruimte is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

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

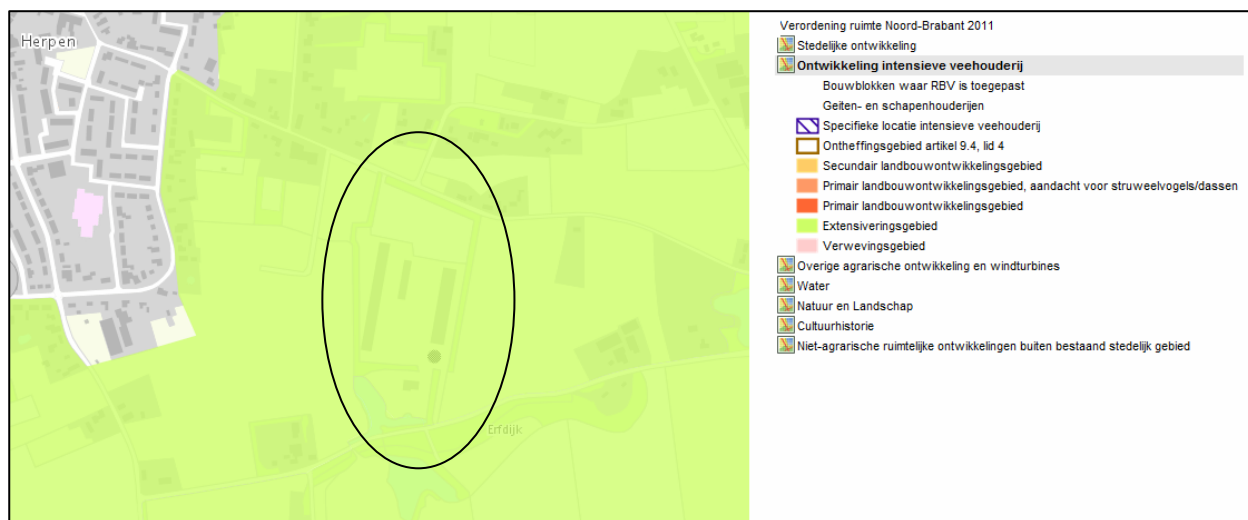
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Zonering binnen de Verordening ruimte

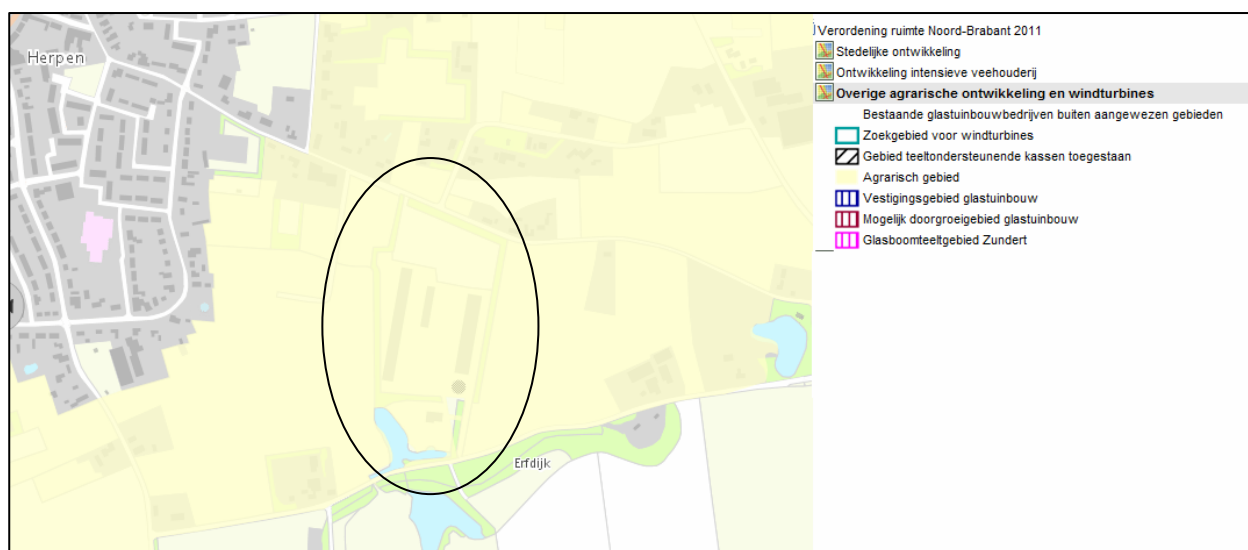
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



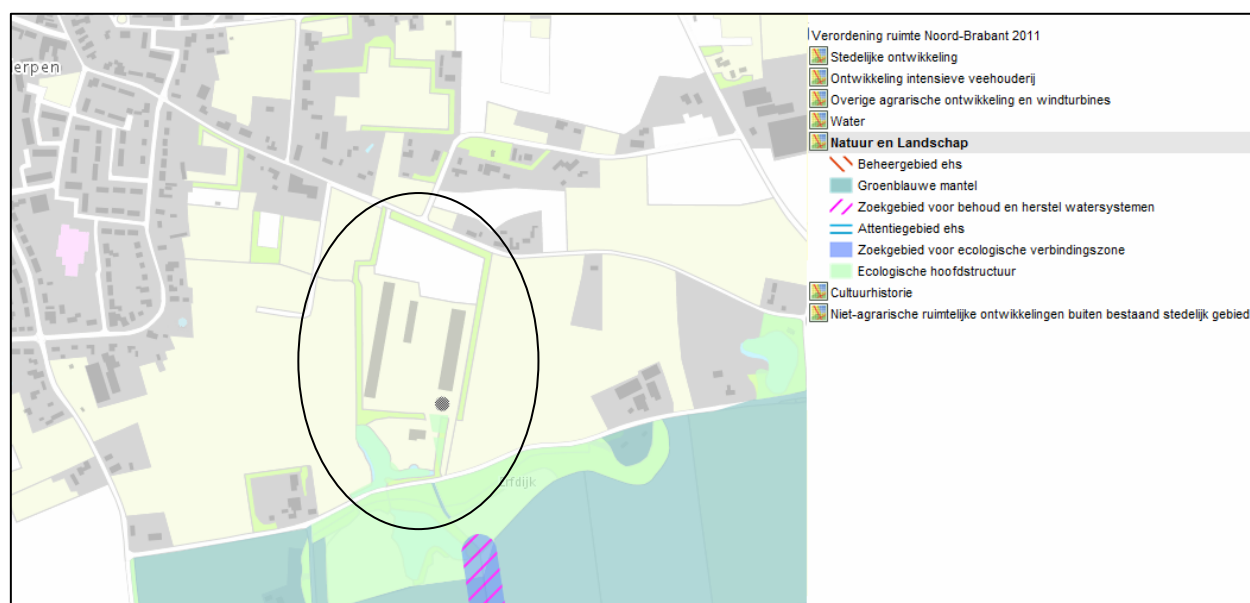
Figuur 6. Aanduiding planlocatie in de Verordening ruimte, “stedelijke ontwikkeling”.



Figuur 7. Aanduiding planlocatie in de Verordening ruimte, “ontwikkeling intensieve veehouderij”.



Figuur 8. Aanduiding planlocatie in de Verordening ruimte, Overige agrarische ontwikkeling en windturbines.



Figuur 9. Aanduiding planlocatie in de Verordening ruimte, Natuur en landschap.

De planlocatie is gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De gehele locatie is in een extensiveringsgebied gelegen. Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw of een gebied voor waterberging. De Ecologische Hoofdstructuur en de groenblauwe mantel is gelegen ten zuiden van het plangebied.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. De provincie Noord-Brabant wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte dient bij voorkeur intensiever te worden benut. De gebieden waarop eventuele uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkeling zich bij uitstek dienen te richten zijn in de Verordening ruimte aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. De beoogde woningen zijn gelegen in deze aanduiding.

Regels voor kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties (artikel 11.4)

De herontwikkeling vindt plaats in het kader van 'kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties'. Het beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties is verwoord in artikel 11.4 van de Verordening ruimte. Op grond van deze bepaling uit de Verordening ruimte kan een gemeente in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebieden voor verstedelijking, uit eigen programma woningen ontwikkelen op daartoe geschikte locaties, om daarmee middelen te genereren voor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. De woningen moeten dan landschappelijk worden ingepast en er mag geen aanzet zijn voor een stedelijke ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan sluit aan op het beleid van de provincie Noord-Brabant zoals verwoord in de Verordening ruimte. Dit bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie welke plaatsvindt in samenhang met de sloop van meer dan 5.800 m² aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij. De oprichting van de woningen vindt plaats in de kernrandzone van Herpen. Het doorzetten van het lint middels woningbouw is stedenbouwkundig zeer passend. De voormalige intensieve veehouderijlocatie wordt herontwikkeld naar een passende andere bestemming binnen deze kernrandzone, te weten een paardenfokkerij.

In de agrarische structuur is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leiden tot een sterke plattelandseconomie. Herontwikkeling van het plangebied naar een grondgebonden agrarische functie en woningbouw, draagt bij aan een sterkere plattelandseconomie.

Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1 en 2.2)

De Verordening ruimte is door de provincie Noord-Brabant opgesteld voor het beschermen van de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de regels uit de Verordening ruimte. In artikel 2.2 van de Verordening ruimte is verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, de zogenaamde rood-met-groen koppeling. Dit betreft een Landschapsinvesteringsregeling (LIR) die van toepassing is op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijk oogpunt toch medewerking kan worden verleend. Deze verplichting tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit komt boven de basisverplichting zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte die toeziet op de handhaving van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Niet elke ontwikkeling heeft een even grote (negatieve) impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De impact wordt onder andere bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling en in samenhang hiermee de noodzaak tot eventuele vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak;
- of er sprake is van een hergebruik van bestaande bebouwing of het innemen van nieuw ruimtebeslag;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (zoals verkeersaantrekkende werking, geluid en milieucategorie);
- betreft het een gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de gewenstheid van de ontwikkeling vanuit een beleidswens.

De kwaliteitsverbetering kan op meerder manieren plaatsvinden. De meest gebruikelijke en gehanteerde manieren zijn hieronder opgesomd:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen;
- aanleg van extensief recreatieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld een wandelpad;
- fysieke inrichtingsmaatregelen ter behoud of herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van niet cultuurhistorisch waardevolle opstallen en het verwijderen van verharding;
- het verkleinen of opheffen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken;
- het leveren van een fysieke bijdrage aan realisatie van de EHS.

In deze paragraaf is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' weergegeven. De locatie betreft een voormalige (intensieve veehouderij). Deze locatie wordt herbestemd naar een paardenhouderij. In samenhang hiermee worden de varkensstallen en bijbehorende bouwwerken op het perceel gesloopt en wordt het bouwvlak verkleind. Er worden twee nieuwe woningen opgericht ten noorden van de bedrijfslocatie. De paardenhouderij en de nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast binnen het plangebied middels de aanleg van landschapselementen .

Binnen het plangebied worden landschapselementen aangelegd, in stand gehouden en bestemd met een oppervlakte van 7.424 m². Navolgend is een berekening van de investeringsomvang ten behoeve van de realisatie van het groen op basis van de STIKA-systematiek weergegeven.

Berekening vergoedingen systematiek STIKA	
Aanleg	€ 2.184,19
L1A Hakhoustingel (oostzijde plangebied) - Al aanwezig, een oppervlakte van 512 m ² wordt aangelegd; - € 1,58 per stuk - 6.400 stuks per hectare	€ 517,73
L1A Hakhoustingel (westzijde plangebied) - Al deels aanwezig	€ 0,00
L5 Bosje - € 1,58 per stuk - 6.400 stuks per hectare - 1.648 m ² plantsoen	€ 1.666,46
Onderhoud	€ 8.604,41
L1A Hakhoustingel (oostzijde plangebied) - € 11,59 per are per jaar - 2.696 m ² plantsoen	€ 3.124,66
L1A Hakhoustingel (westzijde plangebied) - € 11,59 per are per jaar - 3.080 m ² plantsoen	€ 3.569,72
L5 Bosje - € 11,59 per are per jaar - 1.6480 m ² plantsoen	€ 1.910,03
Inzet grond	€ 43.504,64
Reconstructiegebied Maas & Meierij - € 58.603 per hectare - 7.424 m ²	€ 43.504,64
Trajectbegeleiding	€ 1.500,00
Trajectbegeleiding door veldcoördinator	€ 1.500,00
Vergoeding systematiek STIKA	€ 55.793,25

Een beeld van de realiseren kwaliteitswinst en de gerealiseerde kwaliteitswinst is weergegeven in navolgende tabel.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
Bestemmingswinst	Oppervlakte	Bestemmingswinst	€ 558.120,00
Oppervlakte woning 1	1.724 m ²		€ 278.960,00
Bestemmingswinst eerste 1.000 m ²	1.000 m ²	€ 250,00 per m ²	
Bestemmingswinst daarboven per m ²	724 m ²	€ 40,00 per m ²	
Oppervlakte woning 2	1.729 m ²		€ 279.160,00
Bestemmingswinst eerste 1.000 m ²	1.000 m ²	€ 250,00 per m ²	
Bestemmingswinst daarboven per m ²	729 m ²	€ 40,00 per m ²	
Basisinspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 111.624,00
Bestemmingswinst		€ 558.120,00	
Minimale basisinspanning	20 %		
Kwaliteitsverbetering binnen het plangebied	Oppervlakte	Investering	€ 379.238,25
Basisinspanning voor kwaliteitsverbetering		€ 111.624,00	
Aanleg en instandhouding landschapselementen	7.424 m ²	Berekening STIKA	€ 55.793,25
Sloop van gebouwen (taxatierapport)	5.843 m ²	taxatierapport	€ 142.800,00
Verkleining van agrarisch bouwvlak	12.043 m ²	€15,00 per m ²	€ 180.645,00

De basisinspanning bedraagt normaal gesproken 20% van de bestemmingswinst. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, zou dan een tegenprestatie moeten worden geleverd van minimaal € 111.624,00. Uit de tabel blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering € 379.238,25 bedraagt. De ontwikkeling van nieuwe woningen mag volgens de Verordening ruimte geen concurrentie betekenen met de Ruimte voor Ruimte regeling. Bij aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte wordt een investering gedaan van € 280.000,00. Met de geleverde tegenprestatie van bijna € 380.000,00 wordt er ruimschoots meer geïnvesteerd dan er wordt geïnvesteerd door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte. Door de bouw van twee woningen binnen het plangebied is er derhalve geen sprake van een concurrentie met de Ruimte voor Ruimte regeling.

2.2.3 Buitengebied in Ontwikkeling

Met de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven. Bebouwingsconcentraties hebben in de beleidsnota een bijzondere plek gekregen. Het plangebied is gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie namelijk in de nevelkernrand/bebouwingsconcentratie Herpen-oost.

Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Zo kan het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden.

Bij de herontwikkeling van het plangebied is expliciet aandacht geschonken aan de ruimtelijk functionele kwaliteit, de architectonische kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit van de locatie. De oprichting van de woningen vindt plaats in samenhang met de sloop van meer dan 5.800 m² aan bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij en de beëindiging van een tweetal intensieve veehouderijen.

De bebouwingsconcentratie/nevelkernrand wordt in de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' als volgt omschreven:

"Nevelkernrand

Kenmerken: Hier spreidt de kernrandzone zich uit over een groot gebied, waarbinnen zich tal van veranderingsprocessen hebben voorgedaan waardoor er naast agrarische functies inmiddels woningen, kleine bedrijfjes, sportvelden, begraafplaatsjes et cetera zijn ontstaan. De grens tussen kernrand en buitengebied is hier moeilijk aan te geven.

Voorstelbare ontwikkeling: Op zich zijn er in delen van deze nevel ruime mogelijkheden voor andere vormen van gebruik en soms ook verdichting. Wel verdient het aanbeveling de begrenzing van de zone nauwkeurig te bepalen en veilig te stellen dat de nevelkernrand haar functie als 'overgangsgebied' van stad en land behoudt."

Navolgend een schematisch overzicht van een "nevelkernrand"



De beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling is ingetrokken met vaststelling van de Verordening ruimte. De nota heeft de basis gevormd voor de gemeentelijke visie op bebouwingsconcentraties. Deze visie wordt later in dit hoofdstuk toegelicht en is ook onder de Verordening ruimte van kracht.

2.2.4 Reconstructieplan Maas en Meierij

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratie-gebieden. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwonwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Deze zonering is opgenomen in de Verordening ruimte. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de reconstructiegebieden. In een opgesteld reconstructieplan is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoering van het wensbeeld is aangegeven. Het plangebied is gelegen in de gemeente Oss en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan Maas en Meierij. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Op 4 april 2007 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak gedaan over het reconstructieplan. Kern van de uitspraak is dat het principe van de

integrale zonering en de uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd, blijven bestaan. Echter, de beoogde rechtstreekse planologische doorwerking naar bestemmingsplannen is vernietigd. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente.

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

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

De herontwikkeling van de locatie naar twee woningen en de daarmee gepaard gaande sanering van de aanwezige leegstaande stallen en herontwikkeling van de voormalige intensieve veehouderijlocatie is dan ook een passende ontwikkeling binnen het plangebied.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 Oss op weg naar 2020

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

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

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

In het buitengebied blijft de landbouw een belangrijke economische drager en beeldbepaler van het landschap, met name in de kommen. De reconstructie van het buitengebied is richtbepalend voor de ontwikkeling van het buitengebied. Mogelijkheden voor de landbouw, ook verbrede landbouw en versterking van natuurlijke waarden door waar nodig bedrijven ter verplaatsen, zijn daarbij belangrijk. Voor financiële dragers van noodzakelijke maatregelen wordt weloverwogen bouwen mogelijk bij de dorpen. Rond de dorpen levert een goede invulling van de randen een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landschap.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige intensieve veehouderijlocatie herontwikkeld naar een nieuwe, meer passende economische drager. De verstening in het buitengebied neemt af en in samenhang met de beoogde herontwikkeling worden op een passende locatie hiervoor, namelijk in een bebouwingsconcentratie en kernrandzone van Herpen twee nieuwe woningen ontwikkeld.

2.3.2 Oss 2020 Structuurvisie

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

- behouden, uitbouwen en versterken van Oss als regionaal centrum met een regionaal verzorgingsgebied;
- het versterken van de ruimtelijke identiteit van de nieuwe gemeente Oss, bestaande uit een vitale stad en levendige dorpenclusters, gelegen in een groots en aantrekkelijk landschap;
- het bieden van een toekomstrichting voor de kernen in het landelijke gebied door levendige dorpenclusters na te streven met oog voor leefbaarheid en de ontwikkelruimte op oeverwal en flank;
- het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en het verbinden van een stedelijke groene ruimte met deze uitloopgebieden;
- een impuls voor de recreatie in het landelijke gebied, naast het behouden, versterken en waar mogelijk benutten van de andere kwaliteiten van het landelijke gebied van Oss op het gebied van natuur en landschap;
- het nastreven van een robuust en duurzaam ruimtelijk ontwikkelingsbeeld, dat bijdraagt aan het behouden van de groene en landschappelijke kwaliteiten, dat voldoet aan de eisen die vanuit het water worden gesteld, dat het ruimtebeslag beperkt en dat de leefbaarheid vergroot.

2.3.3 Structuurvisie bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss 2010

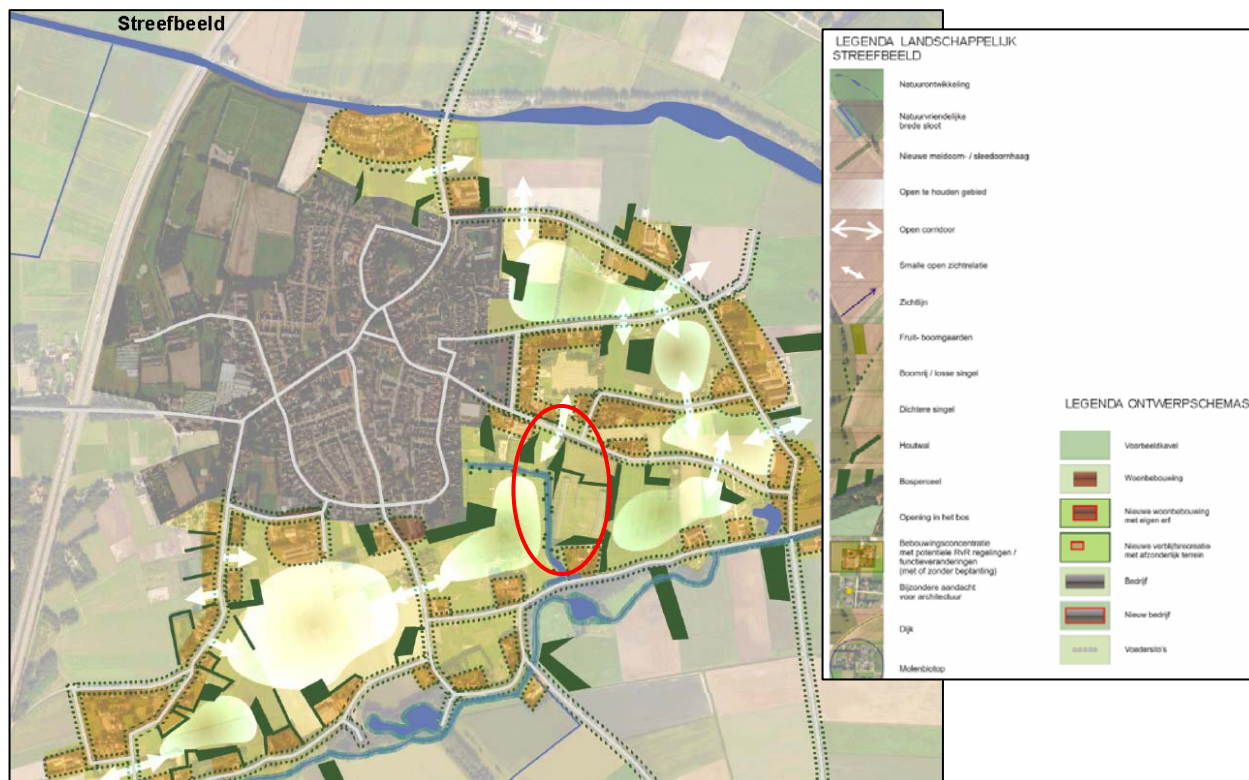
In 2008 heeft de gemeenteraad van Oss de ontwikkelingsvisie “buitengebied in beweging” vastgesteld. Deze ontwikkelingsvisie is formeel niet te beschouwen als een structuurvisie op grond van de Wro. Inhoudelijk kan de in 2008 vastgestelde ontwikkelingsvisie wél beschouwd worden als een structuurvisie;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

Het plangebied is in de Structuurvisie bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss - 2010 aangewezen als gelegen in de bebouwingsconcentratie Herpen Oost. De bebouwingsconcentratie Herpen Oost ligt als een schil om de kern Herpen heen en vormt de overgang tussen de bebouwde kom van Herpen en het buitengebied. Het gebied kent hierdoor ook meerdere soorten functies. Zowel de woonfunctie is aanwezig als ook grote agrarische bedrijven. De bebouwingsconcentratie is gelegen in het kampenlandschap op een dekzandrug. Dit landschap heeft een halfopen karakter. De akkers die ontgonnen werden vanuit de kern, werden begrensd met houtsingels. Tegenwoordig is nog goed zichtbaar hoe vanuit de kern Herpen diverse wegen het buitengebied in lopen en de akkercomplexen begrenzen. Herpen Oost vormt het uitloopgebied van de kern Herpen en vormt, landschappelijk gezien, een overgang tussen de bebouwde kom en het komgebied.

In de Structuurvisie is een gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties Herpen Oost opgenomen. Deze gebiedsvisie is hierna weergegeven. “De agrarische sector kent weinig ontwikkelingsperspectieven in de bebouwingsconcentratie van Herpen Oost. Door de agrarische zonering en de oprukkende woonbebouwing zal het steeds moeilijker worden om een goed draaiend agrarisch bedrijf te handhaven. Het gebied biedt echter goede kansen voor het versterken van de woonfunctie in het gebied. Door de ligging ten opzichte van de kern Herpen is het mogelijk, om landelijk te wonen en tegelijk te profiteren van de sociale samenhang, het dorpse karakter en de kleinschalige voorzieningen. Om het gebied te handhaven als locatie om te wonen, is het noodzakelijk dat het landschap onderhouden wordt. Met de vermindering van agrarische activiteit en de invloed vanuit de bebouwde kom, ontstaat een spanningsveld; steeds meer functies en gebruik die vreemd zijn aan het buitengebied, oefenen een druk uit waardoor ‘verrommeling’ van het landschap kan optreden. Dit zou een grote aantasting betekenen van de aanwezige zichtlijnen en deze zichtlijnen moeten dan ook versterkt worden om de functie van overgangsgebied tussen buitengebied en kern op een kwalitatieve manier te handhaven. De nog zichtbare

elementen van de oude historische verkavelingsstructuur kunnen behouden worden, door de oude akkercomplexen open te laten en de organische lijnen vanuit Herpen in stand te houden.

Figuur 10 geeft het streefbeeld uit de Structuurvisie voor de bebouwingsconcentratie Herpen Oost weer. De planlocatie aan de Hamelspoelweg 12 is in dit streefbeeld deels opgenomen als locatie binnen een bebouwingsconcentratie waar mogelijkheden voor functieveranderingen aanwezig zijn.



Figuur 10. Streefbeeld voor bebouwingsconcentratie Herpen-Oost.

In de Gebiedsvisie zijn ontwerprichtlijnen bij ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Deze ontwerprichtlijnen zijn in acht genomen bij herontwikkeling van het plangebied. De gemeente Oss heeft in de visie Buitengebied in beweging de stedenbouwkundige structuur van de bebouwingsconcentratie beschreven. Deze visie is hieronder opgenomen.

- Schaalvergroting van de oorspronkelijke kavelpatronen en groei van de kern Herpen.
- Verdwenen houtsingelstructuren en landschapselementen in het gebied.
- Organische lijnen vanuit de kern om de akkercomplexen heen nog goed herkenbaar.
- Open lintstructuur met verdichtingen en clusters aan wegkruisingen.
- Oorspronkelijk alleen agrarische functies.
- Nu nog agrarische bedrijven (dan wel grotere) en enkele niet agrarische bedrijven.
- Voornamelijk woonfunctie.
- Geen voorzieningen en weinig recreatiebedrijven (2).

Met de beoogde herontwikkeling wordt aangesloten bij de richtlijnen en kaders uit de gemeentelijke visie Buitengebied in beweging van de gemeente Oss voor de bebouwingsconcentratie Herpen Oost.

De nadere uitwerking van het plan naar aanleiding van deze ontwerprichtlijnen is opgenomen in hoofdstuk 7 van dit bestemmingsplantoelichting.

3. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied aan de Hamelspoelweg 12 is een voormalige intensieve veehouderijlocatie. Op de planlocatie zijn thans drie zeer grote varkensstallen aanwezig met een gezamenlijke grootte van circa 5.500 m². Figuur 11 geeft een luchtfoto van de huidige bebouwing binnen het plangebied weer.



Figuur 11. Luchtfoto huidige bebouwing binnen het plangebied aan de Hamelspoelweg 12 Herpen.

Figuur 12 geeft een impressie van de varkensstallen. De varkensstallen zijn thans niet meer in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij en staan leeg.





Figuur 12. Foto's van de huidige bebouwing binnen het plangebied.

Het plangebied is thans globaal in drie landschappelijke structuren onder te verdelen. Het zuidelijke met daarin de bedrijfswoning bestaat uit een zeer fraaie parkachtige structuur. Deze structuur refereert in hoge mate aan een traditioneel landgoedpark (Engelse Landschapstuin) waarbij de bestaande water-elementen geïntegreerd zijn in het totaalbeeld. De verspreide bomen en boomgroepen in glooiend grasland met een diffuus zicht op de woning en de achtergelegen paardenstal is landschappelijk bijzonder aantrekkelijk te noemen. Deze parkstructuur sluit aan bij de landschappelijke structuur langs de Erfdijk met zijn kenmerkende wielen. Figuur 13 geeft een beeld van de bedrijfswoning en de landschappelijke structuur.



Figuur 13. Foto's van bedrijfswoning en de omgeving in het zuidelijke gedeelte van het plangebied.

Het gedeelte van het plangebied gelegen aan de Molenstraat is onbebouwd. Dit noordelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit grasland (paardenweide) en is aan drie kanten omsloten door robuuste houtsingels.

Op de locatie is een melding in het kader van het Besluit landbouw gedaan voor het houden van 30 paarden. Dit betreft 15 volwassen paarden en 15 paarden in opfok. Onderstaande tabel geeft een weergave van deze melding.

5373 LE, Hamelspoelweg 12, HERPEN

Beschikingsdatum: 08-12-2009
RAV-tabelversie: RAV 2010-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	15	75	0	22	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	15	32	0	3	0	0
Totalen						30	107	0	25	0	0

4. DOELSTELLINGEN EN PROGRAMMA

4.1 WONINGBOUWPROGRAMMA

De bestaande bedrijfswoning gelegen aan de Hamelspoelweg 12 blijft ongewijzigd in gebruik als bedrijfswoning. De sloop van de stallen van de voormalige intensieve veehouderij biedt de mogelijkheid voor het ontwikkelen van twee nieuwe woningen aan de Molenstraat ongenummerd te Herpen. In totaal zullen derhalve twee woningen aan het woningbestand van de gemeente worden toegevoegd.

4.2 BEDRIJVGHEID

In de huidige situatie is binnen het plangebied een agrarisch bedrijf gelegen. Het planvoornemen voorziet doorontwikkeling van de locatie als paardenfokkerij. Binnen het plangebied is echter substantieel meer bebouwing aanwezig dan benodigd voor een paardenfokkerij. Het agrarische bouwvlak zal derhalve verkleind worden, zodat ter plaatse een passende bestemming voor de beoogde functie aanwezig is. Aan de Molenstraat ongenummerd worden woningen ontwikkeld. Bij deze woningen is, behoudens de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, geen bedrijvigheid toegestaan.

4.3 VERKEER

De verkeersfunctie komt binnen het plangebied niet voor. De paardenfokkerij aan de Hamelspoelweg 12 wordt ontsloten aan de Hamelspoelweg. De nieuwe woningen aan de Molenstraat worden, elk middels een eigen inrit, ontsloten aan de Molenstraat. Binnen de bestemmingen wordt ruimte gevonden voor parkeren op eigen terrein.

4.4 WATERHUISHOUDING

Momenteel zijn geen wateroppervlakten aanwezig binnen het plangebied. De waterhuishoudkundige situatie zal als gevolg van de sloop van de hoeveelheid aan stallen binnen het plangebied verbeteren. De woningen worden hydrologisch neutraal ontwikkeld. Dit wordt in de waterparagraaf in dit bestemmingsplan, nader uitgewerkt.

4.5 DUURZAAMHEID

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Ook de gemeente Oss heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie bij de ontwikkelen binnen het plangebied.

5. RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

5.1 MILIEU

5.1.1 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien dit bestemmingsplan slechts de bouw van twee woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. De locatie aan de Hamelspoelweg 12 is thans bestemd als Agrarisch bedrijf. Met dit bestemmingsplan blijft de locatie bestemd als agrarisch bedrijf. Het bouwvlak wordt verkleind, waardoor de bouwmogelijkheden op de locatie per saldo minder worden.

5.1.2 Bodem

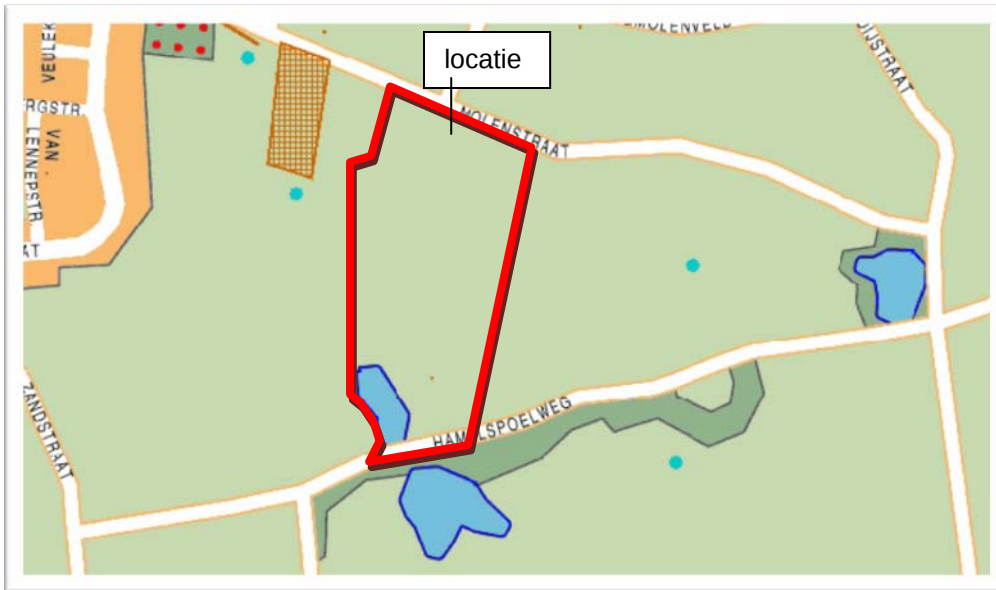
Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Het plangebied is niet gelegen in een bodem- of grondwaterbeschermingsgebied. Het planvoornemen gaat uit van het slopen van 5.500 m² aan voormalige varkensstallen, waarvoor ter compensatie twee nieuwe woningen worden opgericht. Voor de bedrijfsbestemming blijft de functie agrarisch en is een bodemonderzoek derhalve niet noodzakelijk.

Voor de ontwikkeling is een NEN 5725 onderzoek (kenmerk 11.723-NEN.01, d.d. 13-12-2011) uitgevoerd. De rapportage hiervan behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie uit dit onderzoeksrapport is hieronder opgenomen.

"Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling van de woningen. Een verkennend bodemonderzoek, voor de bouw van de twee woningen, dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning te worden overlegd."

Figuur 14 geeft een kaart met de onderzoekslocatie weer.



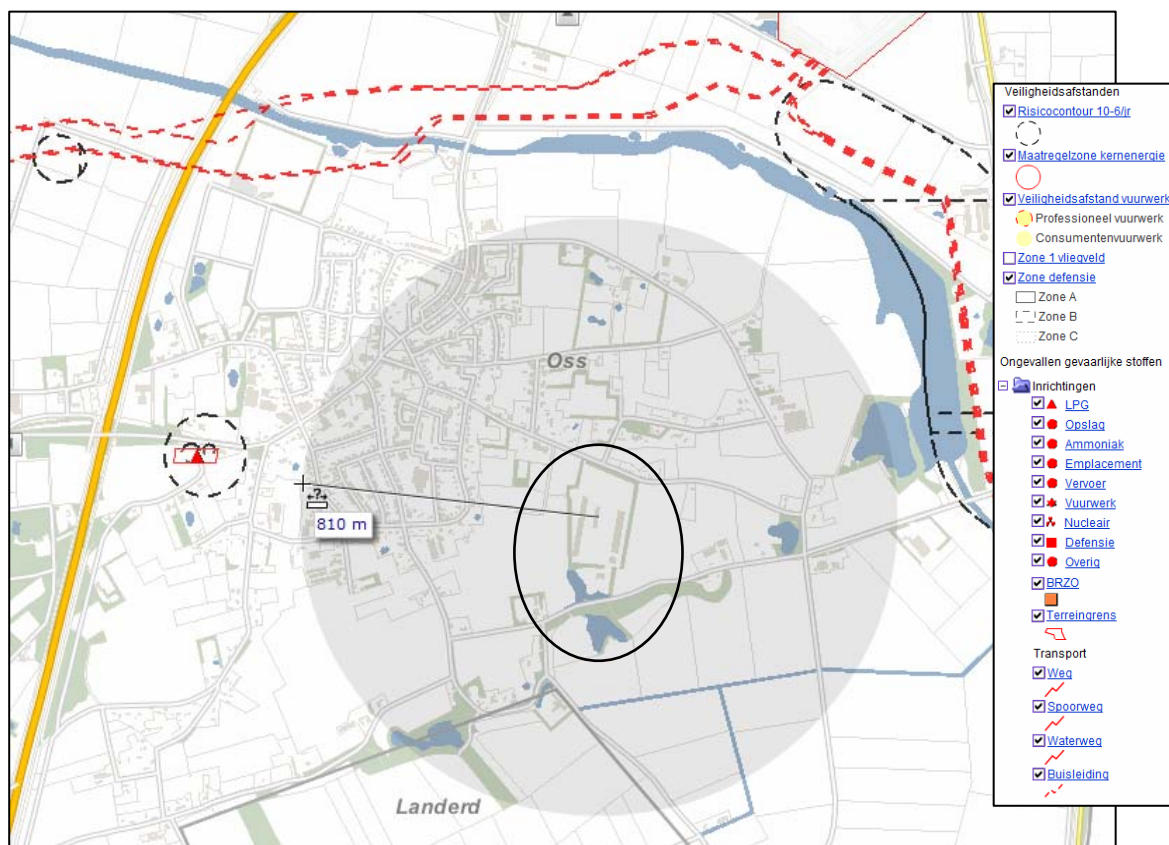
Figuur 14. Uitsnede plangebied uit bodemonderzoek. (bron: bodemloket).

5.1.3 Veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. In het buitengebied van de gemeente Oss zijn diverse risicobronnen aanwezig, zoals de spoorlijn Den Bosch-Nijmegen, de Rijkswegen A50 en A59, aardgastransportleidingen en enkele bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, verwerken of transporteren.

Bedrijven

Vastgesteld dient te worden of het plangebied is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangeduid als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Figuur 15 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de inrichtingen in de omgeving weer.



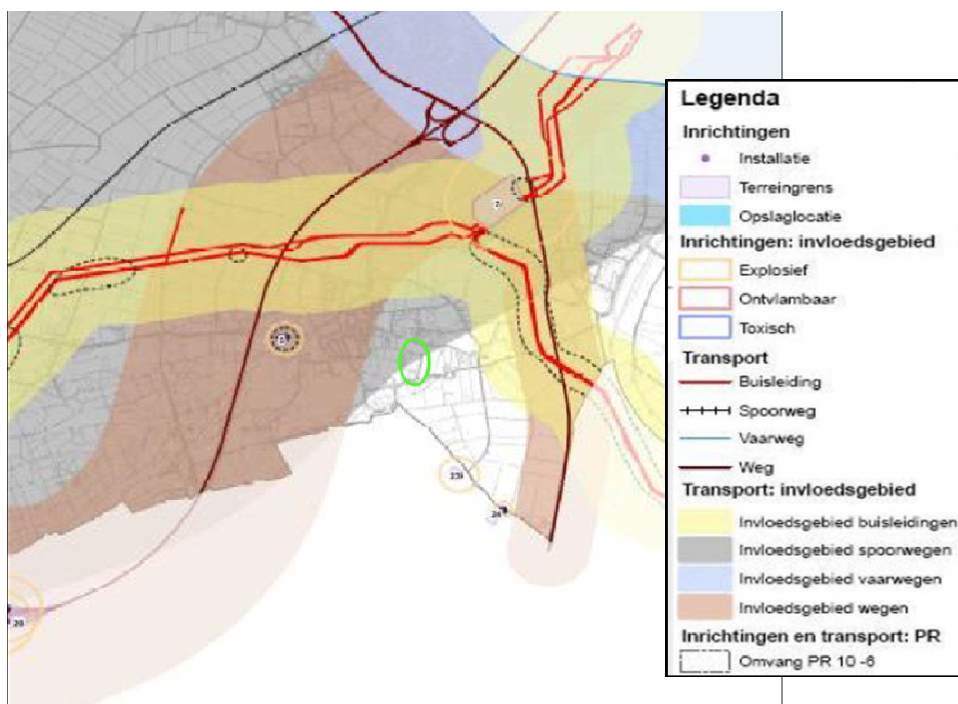
Figuur 15. Risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant voor de omgeving van het plangebied.

Binnen een afstand van meer dan 800 meter rondom het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangemerkt als een inrichting in het kader van de externe veiligheid.

Transport

Vervoer over het spoor

In maart 2011 is de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oss' vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat de planlocatie deels gelegen is binnen de risicocontour van het spoortracé Den Bosch-Nijmegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. De risicocontour bedraagt drie kilometer aan weerszijden van het spoortracé. De afstand van het plangebied tot dit tracé bedraagt circa drie kilometer. Figuur 16 betreft een uitsnede uit de signaleringskaart uit de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oss' waarin de planlocatie is aangeduid in groen.



Figuur 16. Risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant voor de omgeving van het plangebied.

Figuur 17 betreft een zonering betreffende de afstand tussen de risicobron en de ontvangers. Per afstand van een ontvanger tot een risicobron is een zonering opgesteld.

Zone	Grootte (vanaf rand van de bron)
I	0 - 30 meter
II	30 - 200 meter
III	200 - 300 meter
IV	> 300 meter

Figuur 17. Zonering-indeling externe veiligheid.

Ten aanzien van spoorwegen (spoortracé Den Bosch – Nijmegen) is de afstand tot de planlocatie circa drie kilometer en valt de planlocatie dus in zone IV. Bij zone IV wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten, bescherming wordt geboden door 'ramen en deuren te sluiten'. In Bijlage 2 bij de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oss' wordt aangegeven dat zone IV per definitie buiten de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico. Dit aspect is voor de herontwikkeling van de planlocatie niet limiterend.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. In de huidige situatie is het plangebied gelegen aan een erfontsluitingsweg en niet aan doorgaande wegen van regionale betekenis. De grotere doorgaande wegen in de gemeente Oss waarover transporten van gevaarlijke stoffen zullen plaatsvinden, zijn de Rijkswegen A50 en A59. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze routes (op minimaal 1.000 meter afstand) dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. Derhalve is het aspect externe veiligheid niet limiterend.

Vervoer over het water

In de omgeving van het plangebied zijn geen waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit aspect is voor de beoogde herontwikkeling derhalve niet limiterend.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied (in een straal van 1.000 meter) zijn geen hoogspanningsleidingen of buisleidingen gesitueerd, noch gepland.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Noord

De gemeente Oss heeft aan de Veiligheidsregio Brabant-Noord een advies gevraagd over het aspect externe veiligheid. De veiligheidsregio adviseert over het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. In het advies is opgenomen dat een nader advies voor dit plan niet noodzakelijk is omdat er geen sprake is van een groepsrisico en de voorgenomen vaststelling van dit bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied. Het advies met kenmerk UIT/2012-1938 d.d. 21 maart 2012 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

5.1.4 Geluid

Wegverkeer

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

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

Op aanwijzen van de gemeente is een akoestisch onderzoek naar de wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit rapport met kenmerk 11.928-FB.w-1, d.d. 9-12-2011 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden.

Industrielawaai

In de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, editie 2009, Sdu Uitgevers BV, Den Haag) zijn richtafstanden opgenomen voor diverse bedrijfstypering. Deze richtafstand hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied, gebaseerd op gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten.

Volgens de brochure geldt voor een paardenhouderij (fokkerij/ SBI-2008: 0143-1) een richtafstand van 30 meter voor geluid. Voor het plangebied wordt de richtafstand voor geluid niet overschreden. Deze richtafstand wordt gemeten vanaf de perceelsgrens. Nu deze planherziening voorziet in een beperking van de bedrijfsmogelijkheden, kan de afstand vanaf het bouwvlak gehanteerd worden. De afstand van het nieuwe bouwblok tot aan de nieuwe woningen bedraagt ruim 100 meter.

Verder is de nieuwe indeling van de toekomstige paardenhouderij nog onduidelijk, waardoor de invloed van de activiteiten op de geprojecteerde woningen onduidelijk is. Vanwege de afstand en beperkte omvang van de paardenhouderij, wordt geen hinder verwacht op de geprojecteerde woningen. Geadviseerd wordt om nieuwe bebouwing zo te positioneren, dat een afschermende werking richting de woningen wordt bereikt.

Bij het indienen van een milieumelding, kan opnieuw beoordeeld worden of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

5.1.5 Geur

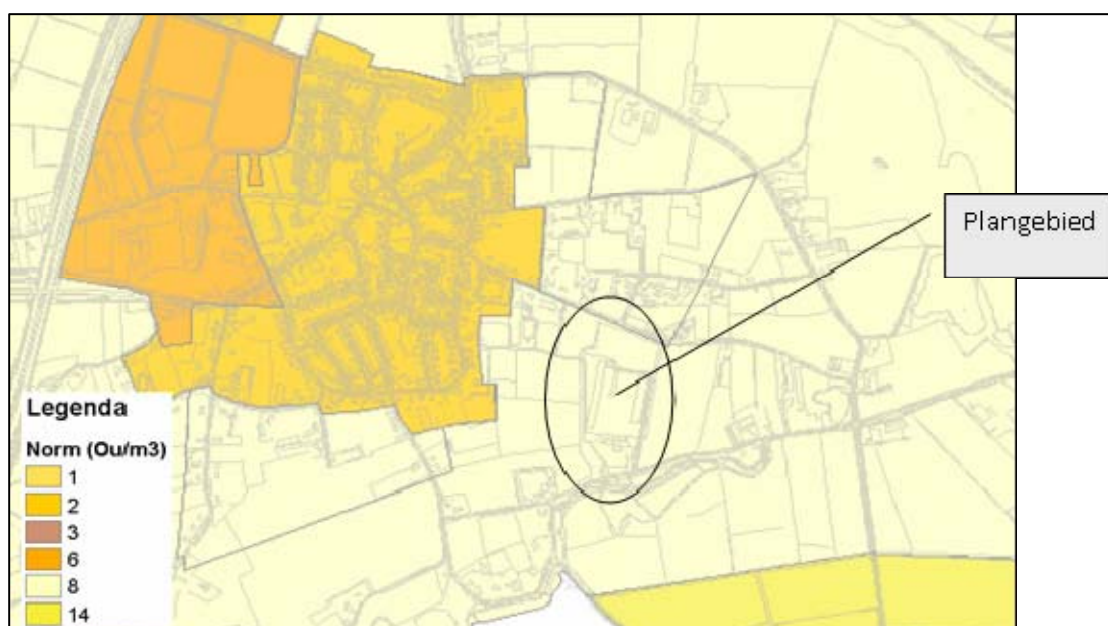
Geurnormen in de gemeente Oss

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Niet voor alle diersoorten is een geuremissiefactor vastgesteld. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissie is vastgesteld, gelden vaste afstanden. Er geldt dan een vaste afstand van 50 meter tot de rand van het bouwvlak voor bedrijven gelegen buiten de bebouwde kom en een vaste afstand van 100 meter voor bedrijven gelegen binnen de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente Oss heeft in het kader van dit maatwerk in de raadsvergadering van 13 november 2008 een eigen geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening is opgesteld naar aanleiding van de doelstelling van de gemeente Oss voor een gebiedsgerichte geurbeleid. Deze doelstellingen zijn:

- het verbeteren en/of voorkomen van mogelijke slechte geursituaties (slecht woon- en leefklimaat);
- hierbij de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen niet meer dan nodig beperken;
- aansluiten bij de uitgangspunten en integrale zonering uit het reconstructieplan Maas en Meierij;
- het zoveel mogelijk veiligstellen van concrete uitbreidingsplannen voor woonlocaties;
- het zoveel mogelijk veiligstellen van concrete inbreidingsplannen voor woonlocaties.

In de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2008' zijn voor het grondgebied van de gemeente Oss afwijkende geurnormen opgenomen. Voor ieder gebiedstype is een passende geurnorm gevonden, die overeenkomt met bijvoorbeeld de aard van het gebied, het aantal mogelijke geurhinderden en het huidige en toekomstige agrarische functies. Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. Voor extensiveringsgebieden is een geurnorm van 8 oue/m³ vastgesteld. Figuur 18 geeft een uitsnede van de kaart bij de geurverordening van de gemeente Oss, waarop het plangebied is aangeduid.

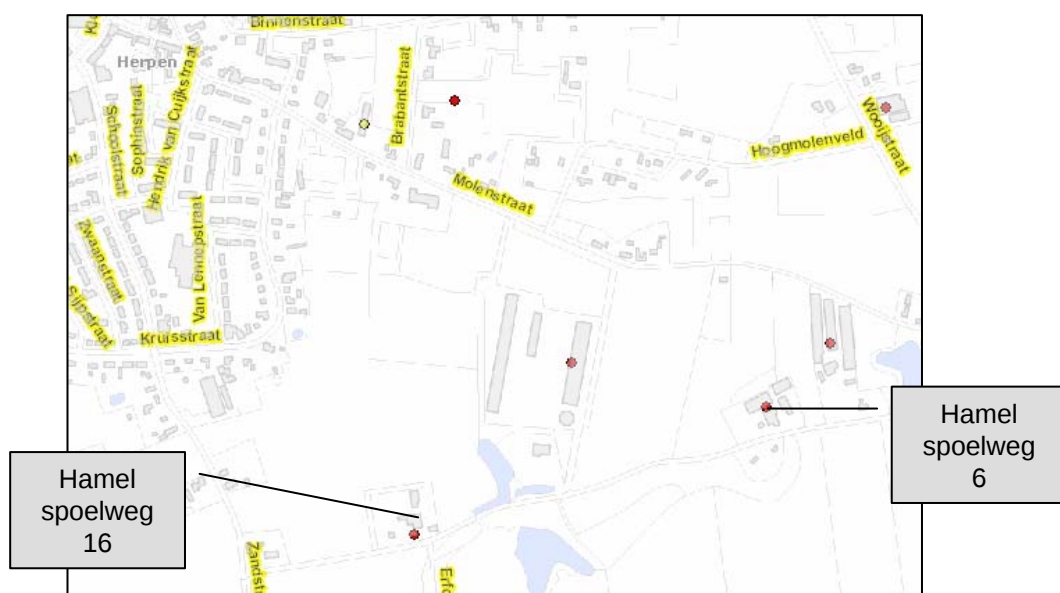


Figuur 18. Uitsnede kaart bij geurverordening van de gemeente Oss, voor het plangebied en de omgeving hiervan.

Tevens is in de geurverordening opgenomen dat (voor bedrijven die vergunningplichtig zijn in het kader van de Wet milieubeheer) de vaste afstand tussen een “veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld” en een geurgevoelig object in bebouwde kommen 50 meter bedraagt en zogenaamde BIO gebieden 25 meter bedraagt. Het plangebied is gelegen in een zogenaamd ‘BIO-gebied’.

Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen. Dit betreffen het gemengd bedrijf met melkvee en vleesstieren aan de Hamelspoelweg 6 en de paardenhouderij aan de Hamelspoelweg 16. Deze bedrijven vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer. Voor woningen die gebouwd worden in het buitengebied geldt in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer een afstand tot deze bedrijven van tenminste 50 meter. Figuur 19 geeft een beeld van de ligging van de veehouderijen ten opzichte van het plangebied. In dit figuur zijn tevens de locaties aan de Buitenstraat 7 en Hamelspoelweg 4 aangeduid als veehouderijbedrijf. Deze bedrijven zijn echter reeds gesaneerd.



Figuur 19. Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied.

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de ontwikkeling van de woningen. Tevens moet een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd kunnen worden. De op te richten woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

Vaste afstanden

De beoogde woningen zijn gelegen op een afstand van meer dan 100 meter tot de veehouderijbedrijven aan de Hamelspoelweg 6 en 16. Er wordt voldaan aan de te hanteren afstanden in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer.

Voorgrondbelasting (geurcontouren)

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele intensieve veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen: de dominante veehouderij. In de navolgende tabel zijn de gegevens van de intensieve veehouderijbedrijven die gelegen zijn in de nabijheid van het plangebied.

Intensieve veehouderij	Geuremissie (oue/m ³)	Afstand tot plangebied (in m.)
Wooijstraat 9	41.086	circa 400 meter

De geurbelasting van deze intensieve veehouderijen op het plangebied is berekend met behulp van het programma V-Stacks.

De resultaten van de geurhinderberekening van de locatie aan de Wooijstraat 9 ten opzichte van het plangebied zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Berekende ruwheid: 0,21 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg-nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Hoek bouw-blok nr 6	173 652	420 240	2,0	3,0	2,00	4,00	41 086

Geurgevoelige locaties:

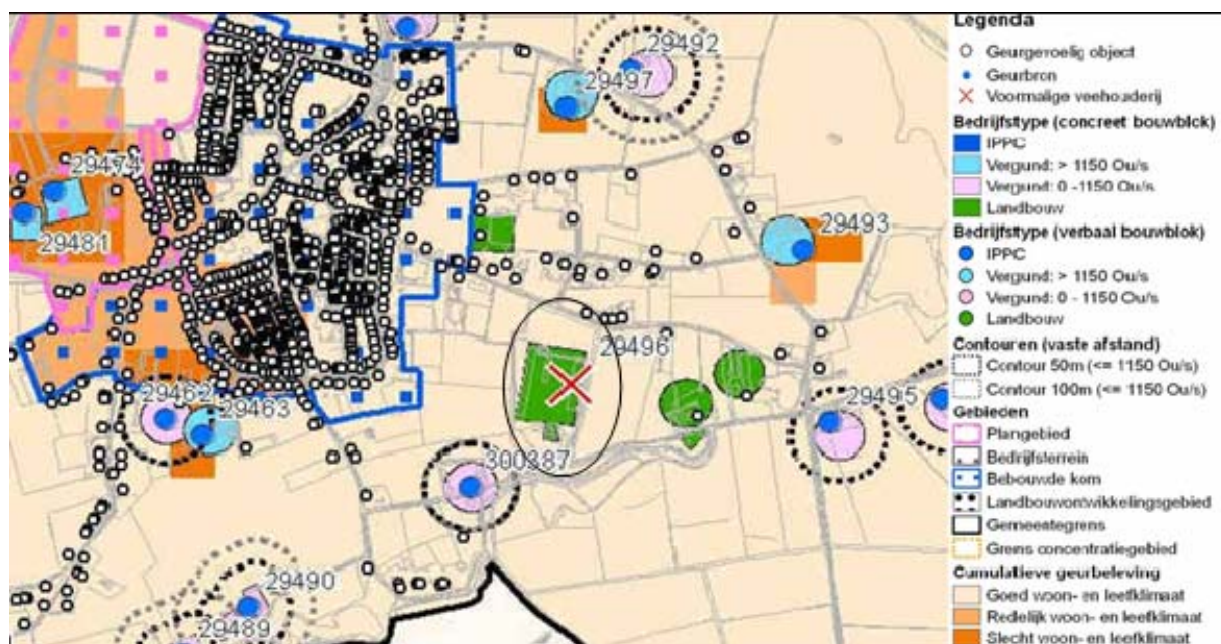
Volgnummer	GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoek woningperceel	173 218	420 117	8,0	2,1

Zoals af te lezen uit de tabel is de geurbelasting van de intensieve veehouderij aan de Wooijstraat 9 op het plangebied maximaal 2,1 oue/m³, op de hoek van het perceel waarop de woningbouw beoogd wordt, dat het dichtst bij de veehouderij gelegen is.

Op het plangebied is conform de geurverordening van de gemeente Oss een geurbelasting van 8,00 oue/m³ toegestaan. De beoogde herontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocatie is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In de 'Gebiedsvisie gemeente Oss' van de gemeente Oss is het leefklimaat in de huidige situatie weergegeven. Het leefklimaat binnen het plangebied is te bestempelen als een goed woon- en leefklimaat en staat een herontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg. Figuur 20 geeft de achtergrondbelasting binnen het plangebied weer.



Figuur 20. Overzicht van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied aan de Hamelspoelweg in het kader van 'kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen het plangebied en de veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

5.2 WATER

5.2.1 Inleiding

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

5.2.2 Relevant beleid

Waterbeheerplan2010-2015

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

samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur

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

5.2.3 Principes waterschap Aa en Maas

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

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

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

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

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

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij groot-schalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwater-beschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke

GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Water als kans

"Water" 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 etcetera.

Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plan-gebied 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 (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

Voorkomen van vervuiling

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

Waterschapsbelangen

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

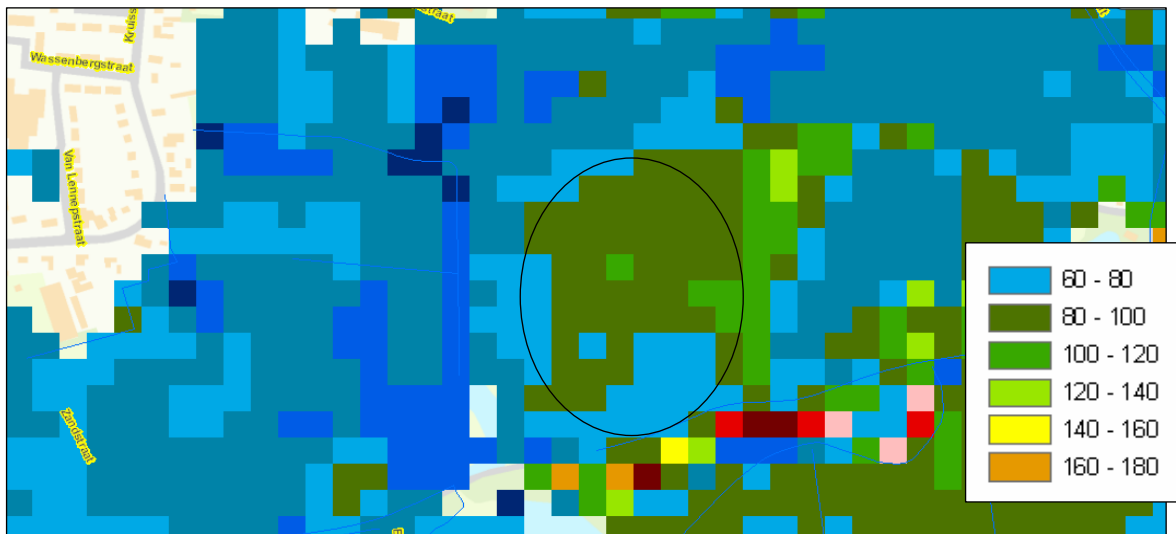
- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

5.2.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Binnen het plangebied bedraagt de maaiveldhoogte circa tussen de 7 en 8 meter boven NAP. De bodemopbouw bestaat uit een hoge bruine enkeerdgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt de GHG ter hoogte van de beoogde paardenhouderij -80-100 cm-mv en ter hoogte van de beoogde woningen -60-80 cm-mv. De GLG ter plaatse van het plangebied bedraagt meer dan -160 cm-mv. Figuur 21 geeft een beeld van de GHG in het plangebied.



Figuur 21. GHG en GLG in het plangebied.

5.2.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Inleiding

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de herontwikkeling het plangebied geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg heeft. De paardenhouderij wordt gerealiseerd op de locatie van de te saneren stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij van de initiatiefnemer. Thans is de locatie voor een groot deel bebouwd of verhard. In totaal is in de huidige situatie circa 5.500 m² bebouwd. Het regenwater dat valt op de stallen, de erfverharding en de woning valt op het perceel en stroomt af naar de nabijgelegen sloten. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater. Dit oppervlaktewater blijft ongewijzigd en wordt middels onderhavig bestemmingsplan ook bestemd als 'Water'. Met de herontwikkeling van de paardenhouderij en het in samenhang hiermee slopen van de stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij en verkleining van het agrarische bouwblok vindt er dan ook geen toename van het bebouwde en verharde oppervlakte plaats. De herontwikkeling van de paardenhouderij is derhalve al hydrologisch neutraal ten opzichte van de oude situatie.

Toename verhard oppervlak

Aan de Molenstraat worden twee nieuwe woningen ontwikkeld. Voor de nieuw op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 450 m² per woning verwacht, bestaande uit:

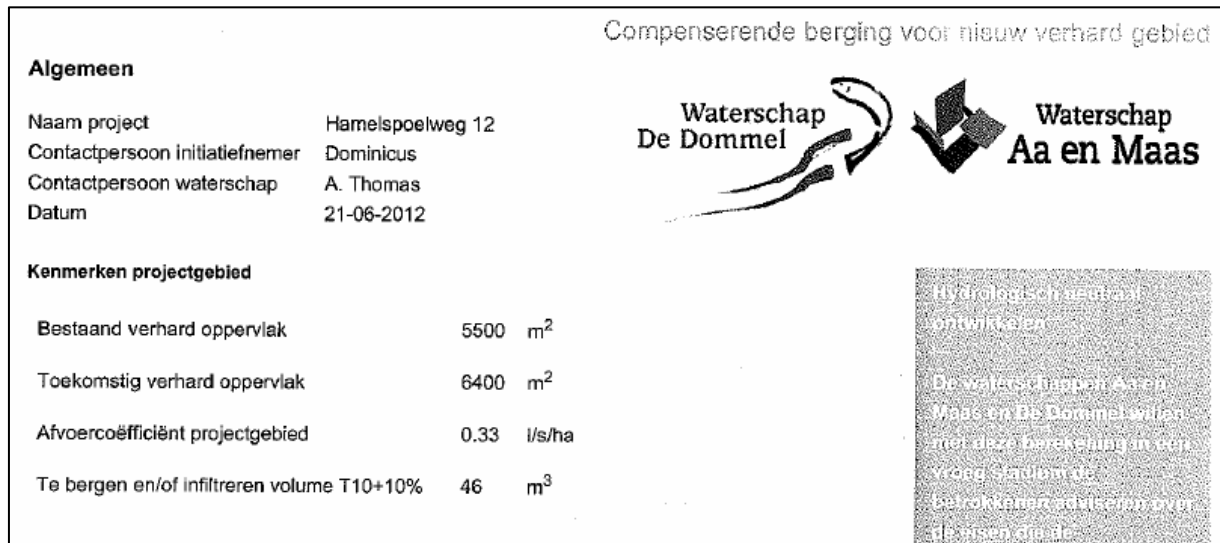
- 200 m² hoofdgebouw;
- 100 m² bijgebouwen;
- 100 m² erfverharding.

Na de ontwikkeling zal het verwachte verharde oppervlakte op de planlocatie derhalve circa 900 m² bedragen.

HNO-tool berekening

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10+10%. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h. Met behulp van de HNO-tool van de waterschappen Aa en Maas en De Dommel is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van een geschatte k-waarde van 0,3 m/d/. Uit de HNO-tool blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 900 m² aan verharding aan de Molenstraat voor een bui van T=10+10% 46 m³ bedraagt. Dit betekent dat per woning een berging aanwezig dient te zijn van 23 m³ bij een bui van T=10+10%. De diepte van de bergingsvoorziening bedraagt maximaal 50 cm. Bij een geschatte k-waarde van 0,3 meter per dag is de leeglooptijd meer dan 24 uur. Derhalve dient een berging aanwezig te zijn voor een bui van T=100+10%. Hiermee dient een voorziening aanwezig te zijn van 62 m³. Dit betekent een opgave van

31m³ per woning. Figuur 22 betreft een overzicht van de rekenresultaten van de berekening met de HNO-tool.

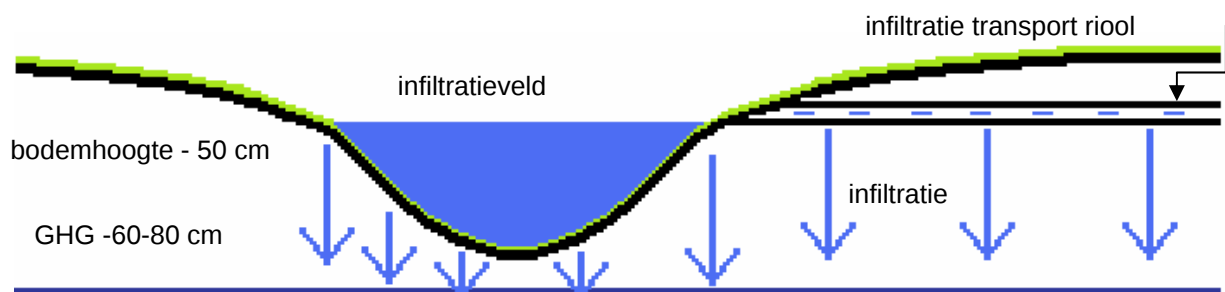


Figuur 22. Berekening met HNO-tool voor de berging van hemelwater in het plangebied.

Hemelwaterafvoer nieuwe woningen

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Het hemelwater dat op de erfverharding valt, zal afvloeien op de omliggende gronden en ter plekke worden geïnfiltreerd. Voor het hemelwater dat valt op daken van gebouwen zal een infiltratievoorzieningen worden aangelegd. Deze infiltratie zal worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op daken van verhardingen via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratieveld.

Een infiltratieveld is een bovengrondse voorzieningen, begroeid met gras, die op locatie op eigen terrein regenwater bergt en infiltreert. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievelden worden aangelegd achter of voor de woningen, dit is bij de aanvraag om omgevingsvergunning nader te bepalen en dit hangt af van de woningen die in het plangebied gebouwd worden. De percelen bieden zowel aan de voorzijde van de bouwvlakken, als daarachter de mogelijkheid de infiltratievelden op te richten. De GHG in het plangebied bedraagt -60-80 cm-mv. Het infiltratieveld zal derhalve een diepte krijgen van maximaal 50 cm. Figuur 23 geeft een dwarsdoorsnede van de infiltratievoorziening aan.



Figuur 23. Doorsnede aan te leggen sloot infiltratieveld en de aansluiting van het infiltratie transport riool hierop.

Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van circa 16 m³ per woning. Figuur 24 geeft een impressie van een infiltratieveld dat toegepast kan worden.



Figuur 24. Voorbeeld van een infiltratieveld.

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld per woning kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in figuur 25.



Figuur 25. Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden.

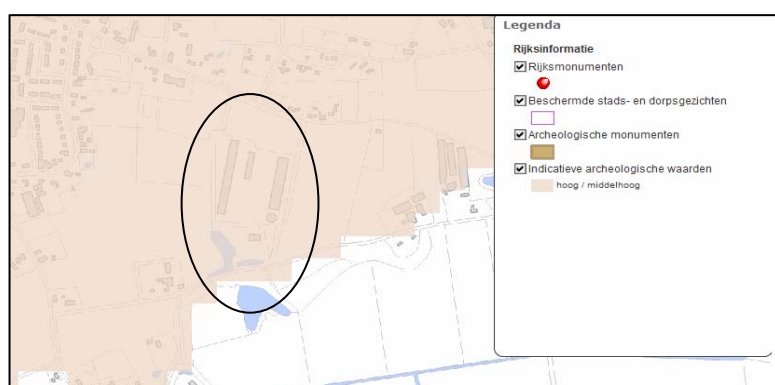
Voor de realisatie van de nieuwe woningen aan Molenstraat dient de drukriolering te worden aangepast en/of uitgebreid. Deze aanpassing gebeurt op kosten van de aanvrager. Dit is verankerd middels een anterieure overeenkomst.

5.2.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

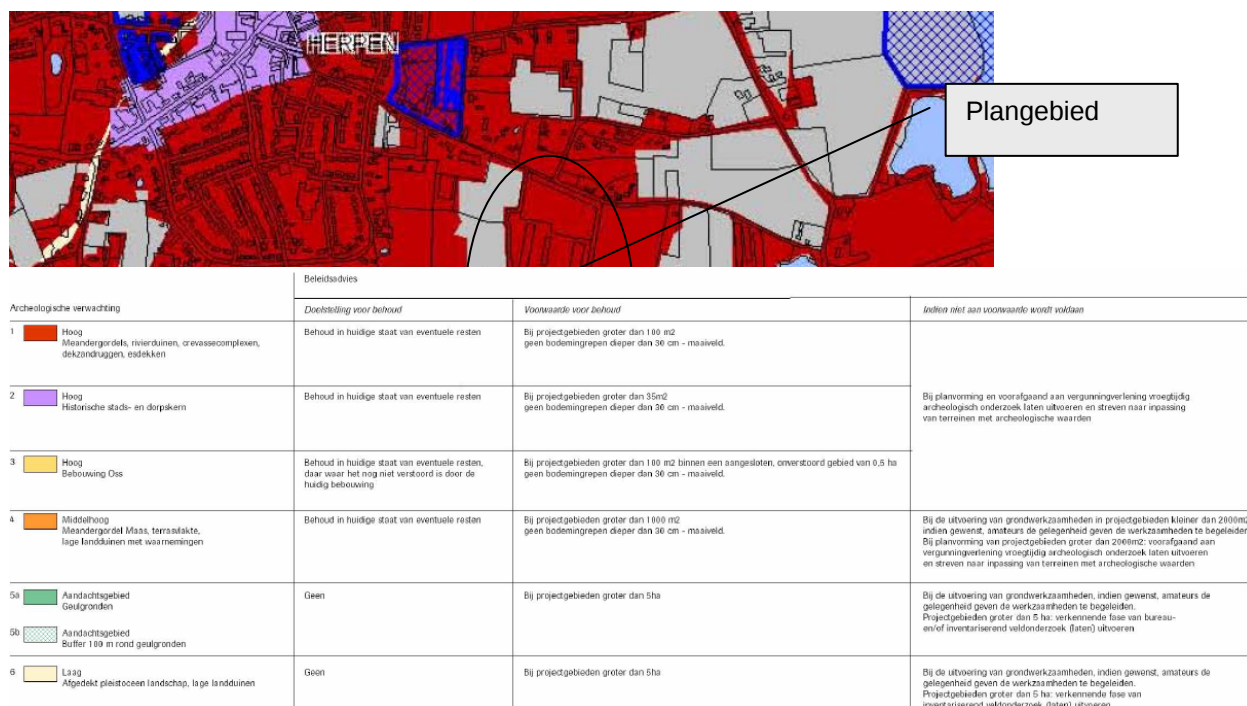
5.3 ARCHEOLOGIE

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Figuur 26 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant van het plangebied en de omgeving. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied aangeduid als een gebied met middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 26. Archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied en de omgeving hiervan.

Door de gemeente Oss is de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Oss' vastgesteld. De gemeente heeft verwachtingswaarde kaarten opgesteld voor de periode: Meso-lithicum-Romeinse tijd en voor de periode: Vroege Middeleeuwen-Nieuwe tijd. Naar aanleiding van deze onderzoeken is een Beleidsadvieskaart opgesteld. Het plangebied heeft op deze beleidsadvieskaart tevens een hoge waarde-aanduiding. Figuur 27 geeft een beeld van de ligging van het plangebied op deze beleidsadvieskaart.



Figuur 27. Archeologische verwachtingswaarde op grond van de gemeentelijke beleidsadvieskaart.

Op de bestemmingsplanverbeelding is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen om te waarborgen dat geen archeologische waarden verloren gaan bij herontwikkeling van het plangebied. In de planregels is verankerd dat archeologisch onderzoek moet worden verricht voordat er (verdere) bodemverstoringen plaatsvinden.

5.4 FLORA EN FAUNA

5.4.1 Flora- en faunawet

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

Door Staro Natuur en Buitengebied is een Quickscan Natuurwaarden uitgevoerd om te bezien of er natuurwaarden aanwezig zijn binnen het plangebied. Dit rapport d.d. december 2011 met rapportnummer 11-0198 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit deze quick scan zijn hieronder opgenomen:

“Conclusies:

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt voor een deel in de EHS. Deze delen blijven onaangetast. De voorgenomen plannen hebben geen nadelig effect op beschermde gebieden.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora en fauna wet.

Soorten van FFlijst 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren, plan en amfibieën die zijn opgenomen in de FFlijst 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en de Habitat Richtlijnen en zijn strikt beschermd. Ten aanzien van foerageergebied en verbindingroutes geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden, dus dit heeft geen gevolgen in het kader van de Flora- en faunawet. Locaties waar mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn worden gesloopt. Nader onderzoek in de periode mei tot september dient uit te wijzen of vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Mogelijk maken enkele soorten amfibieën en vissen van FFlijst 2/3 gebruik van het wiel en houtsingel in het plangebied. Werkzaamheden in de houtsingel mogen niet plaatsvinden in de overwinteringsperiode van amfibieën. Nadelige effecten op beschermde vissen en amfibieën worden daarom niet verwacht.

Soorten van FFlijst vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn strikt beschermd. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze, zoals is beschreven in paragraaf 4.2.6, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- de herinrichting van het gebied geen effect zal hebben op beschermde gebieden;

- de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in paragraaf 4.2.6, in acht genomen dienen te worden;
- werkzaamheden aan de houtsingel dienen plaats te vinden buiten de overwinteringsperiode van amfibieën;
- nader onderzoek naar vaste rust- of verblijfplaatsen noodzakelijk is om uit te zoeken of vleermuizen gebruik maken van het plangebied;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.”

Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen wordt uitgevoerd en wordt wanneer gereed aan de stukken toegevoegd.

5.4.2 Vogel- en Habitatrichtlijnen

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet (1998) van toepassing. Plannen en projecten dienen eenduidig en integraal te worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de omgeving van het plangebied is geen Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied gelegen. Herontwikkeling van het plangebied heeft dan ook geen invloed op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

5.5 INFRASTRUCTUUR

Het plangebied is ontsloten aan de Hamelspoelweg en aan de Molenstraat. De voormalige intensieve veehouderijlocatie aan de Hamelspoelweg 12 wordt herontwikkeld naar een paardenfokkerij. De bedrijfsontsluiting die ter plaatse aanwezig waren blijven met de beoogde herontwikkeling behouden. De beoogde nieuwe woningen worden ontsloten op de Molenstraat. De beide nieuwe woningen krijgen een inrit aan de Molenstraat. Aanpassingen aan de infrastructuur zijn niet aan de orde.

5.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen. De richtafstanden voor ruimtelijke milieuzonering zoals opgenomen in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waardoor een geur, gevaar, stof of geluidscontour bestaat, gelegen over de beoogde nieuwe woningen.

6. HANDHAVING

6.1 BELEIDSKADER

Als beleidskader van handhavingszaken binnen de gemeente Oss heeft de gemeenteraad van Oss op 11 november 2003 de 'Kadernotitie Handhaving' vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente Oss handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd. Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.
- Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes en de nakoming van afspraken en navolging van regels.

In de 'Probleemanalyse handhaving' van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag.

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

6.2 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.

Dit bestemmingsplan ziet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van stallen die in het verleden in gebruik waren ten behoeve van de intensieve veehouderij. Er is een niet te verwaarlozen handhavingsrisico bij handhaving van de grote stallen. Er zijn intensieve controles nodig naar het gebruik van de stallen, om illegaal (her)gebruik van de stallen te voorkomen.

Het agrarisch bouwvlak waarop deze stallen stonden wordt verkleind. In samenhang met de sloop van de stallen mogen twee nieuwe woningen ontwikkeld worden. De sloop van de stallen en de termijnen en bepalingen hiervoor zijn door de gemeente Oss vastgesteld in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

7. TOELICHTING OP HET PLAN

7.1 RUIMTELIJK UITGANGSPUNT

Het plangebied is in totaal circa 54.790 m² groot. Thans is een agrarisch bouwblok aanwezig waarin circa 5.500 m² aan stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig is en een mestsilos. De woning aan de Hamelspoelweg 12 is de bedrijfswoning. Het agrarische bouwvlak is thans circa 2,5 hectare groot.

Het agrarische bouwblok wordt verkleind ten behoeve van de ontwikkeling van een paardenfokkerij binnen dit agrarische bouwblok. Ten behoeve van de omschakeling van de locatie van een voormalige intensieve veehouderijlocatie naar een paardenfokkerij zullen de stallen gesloopt worden en wordt het agrarische bouwblok verkleind. Het bedrijf zal zich toeleggen op het fokken van paarden. Deze zelf gefokte paarden worden op de locatie vervolgens opgefokt, afgericht, getraind en keurings- en wedstrijd-klaar gemaakt om uiteindelijk te worden verkocht. Na de beoogde herontwikkeling heeft het agrarische bouwblok een omvang van circa 11.520 m². Binnen dit agrarische bouwblok wordt ruimte gevonden voor een paardenstal, een hooiberg, een stapmolen, een buitenrijbak, een schuilhut, de bedrijfswoning en ruimte voor parkeren.

Aan de Molenstraat worden twee nieuwe woningen ontwikkeld op ruime bouwkvavels. Binnen het bestemmingsvlak Wonen worden alle woonvoorzieningen gerealiseerd. De rest van het perceel bestaat uit gronden die worden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Groen', 'Natuur' en 'Water'. Op deze gronden zijn zeer beperkte bouwkvomogelijkheden aanwezig. Deze gronden worden met name gebruikt ten behoeve van begrazing door paarden en ten behoeve van landschaps-/natuurontwikkeling. Tevens krijgt de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog'.

7.2 STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

Bij herontwikkeling van het plangebied blijft de bedrijfswoning aan de Hamelspoelweg 12 in de huidige vorm behouden, deze blijft in ruimtelijk opzicht ongewijzigd. Thans is reeds een paardenstal voor 15 paarden aanwezig.

De nieuwe woningen worden ontsloten aan de Molenstraat en worden met de voorgevel naar de Molenstraat opgericht. De woningen worden gesitueerd op een afstand van 20 meter van de weg. De kvavels zullen allen een regelmatige blokvvorm hebben. De woningbouwkvavels zullen een oppervlakte van circa 1.725 m² hebben. Dit is passend binnen de stedenbouwkundige structuur en het ritme aan de Molenstraat. De woonfunctie wordt ter plaatse versterkt.

In de typering van het gebied ter plaatse is het niet passend om de woningen op te richten als in een boerderijcomplex. De ontwikkeling betreft het verdichten van het lint, rondom de wegenkruising Molenstraat/Hoogmolenveld. Direct ten westen en ten oosten van het perceel blijft een open landschap behouden, waardoor het lint niet dichtgroeit. Ook zijn onbebouwde (tussen)ruimtes voorzien. De beoogde woningen passen binnen het ritme van openheid en verdichting zoals aanwezig in de directe omgeving.

De bebouwing aan de Molenstraat in de omgeving van het plangebied bestaat niet uit boerderijen/boerderijcomplexen, maar uit solitair gelegen burgerwoningen. Het is dan ook niet passend binnen de ruimtelijke structuur aan de Molenstraat om boerderijcomplexen te ontwikkelen. Conform de bebouwing in de omgeving zal de bebouwing bestaan uit bebouwing met één tot anderhalve bouwkvlaag met kap, met een zadeldak. Figuur 28 geeft een impressie van de huidige bebouwing ter plaatse. De nieuwe woningen dienen aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke bebouwingskarakteristiek.



Figuur 28. Bebouwingsbeeld woningen aan de Molenstraat.

7.3 GROEN

Het plangebied is reeds volledig omzoomd door een robuuste landschappelijke beplanting. De bestaande houtwallen aan de oost- en westzijde van het perceel zullen behouden blijven. De bestaande houtwal aan de Molenstraat zal ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 20 meter worden verwijderd. Het overig gedeelte van de houtwal zal blijven behouden en worden versterkt. Aan de Molenstraat, tussen de twee woningen, worden bosclementen aangelegd. De woningbouwkavels worden ruimtelijk gescheiden van de paardenfokkerij die ten zuiden van de woningen gesitueerd zal worden, op voldoende afstand daarvan.

De nadere inrichting van het groen wordt omschreven in het inrichtingsvoorstel, dat als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting is opgenomen. De beoogde groene inrichting uit dit inrichtingsvoorstel is hierna samengevat opgenomen.

Het plangebied is reeds volledig omzoomd door een robuuste landschappelijke beplanting. De bestaande houtsingels blijven gehandhaafd en worden versterkt. Het plangebied is thans globaal in drie landschappelijke structuren onder te verdelen. Het zuidelijke deel met daarin de bedrijfswoning bestaat uit een zeer fraaie parkachtige structuur. Deze structuur refereert in hoge mate aan een traditioneel landgoedpark (Engelse Landschapstuin) waarbij de bestaande waterelementen geïntegreerd zijn in het totaalbeeld. De verspreide bomen en boomgroepen in glooiend grasland met een diffuus zicht op de woning en de achtergelegen paardenstal is landschappelijk bijzonder aantrekkelijk te noemen. Deze parkstructuur sluit aan bij de landschappelijke structuur langs de Erfdijk met zijn kenmerkende wielen. Figuur 29 geeft een beeld van een traditioneel landschapspark.



Figuur 29. Beeld van een traditioneel landschapspark.

Het middendeel van het plangebied bestaat uit een voor de intensieve veehouderij grootschalig ingericht bedrijfsgebied. Op dit deel staan oude varkensstallen met een oppervlakte van circa 5.800 m². Tussen de stallen zijn paardenweiden gelegen. Het noordelijke gedeelte bestaat uit grasland (paardenweide) aan drie kanten omsloten door robuuste houtsingels. Figuur 30 geeft een beeld van de middenstructuur van het plangebied.



Figuur 30. Middengedeelte met stallen (links) en noordelijke gedeelte met paardenweide (rechts).

Het plangebied is nagenoeg geheel omgeven door een houtsingel van circa 40 jaar oud. In de singels komen boomvormers voor zoals inlandse eik, es, esdoorn, ruwe berk, Hollandse iep en Inlandse Vogelkers. In de struiklaag staan onder andere meidoorn, veldesdoorn, hazelaar, vlier en lokaal Ratelpopulier.

De nieuwe woningen worden ontsloten aan de Molenstraat. Aan de voorzijde, tussen de twee woningen, worden boselmenten aangelegd. De woningen bevinden zich daarmee als het ware in twee boskamers. De forse groene afscheidingen refereren aan de bestaande robuuste groenstructuur aan deze zijde van het plangebied. Hiermee wordt een contrast gerealiseerd met de open parkachtige structuur aan de zuidzijde van het plangebied. Figuur 32 geeft een overzicht van de stedenbouwkundige structuur na de beoogde herontwikkeling voor de noordzijde van het plangebied.



Figuur 31: Beoogde woningbouwontwikkeling ingebed in robuuste beplantingselementen.

Aan de voorzijde, tussen de twee woningen, worden boselmenten aangelegd. De woningen bevinden zich daarmee als het ware in twee boskamers. De forse groene afscheidingen refereren aan de bestaande robuuste groenstructuur aan deze zijde van het plangebied. Hiermee wordt een contrast gerealiseerd met de open parkachtige structuur aan de zuidzijde van het plangebied. De aan te leggen bos- en houtsingel bestaat uit bosplantsoen van inheemse herkomst.

Samenstelling beplanting bos- en houtsingel.

Benaming	Latijnse benaming
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Spaanse Aak	<i>Acer campestre</i>
Krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Sporkehout	<i>Rhamnus frangula</i>
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>
Braam	<i>Rubus fruticosus</i> (complex)
Vlierbes	<i>Sambucus nigra</i>
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Ruwe berk	<i>Betula spec.</i>

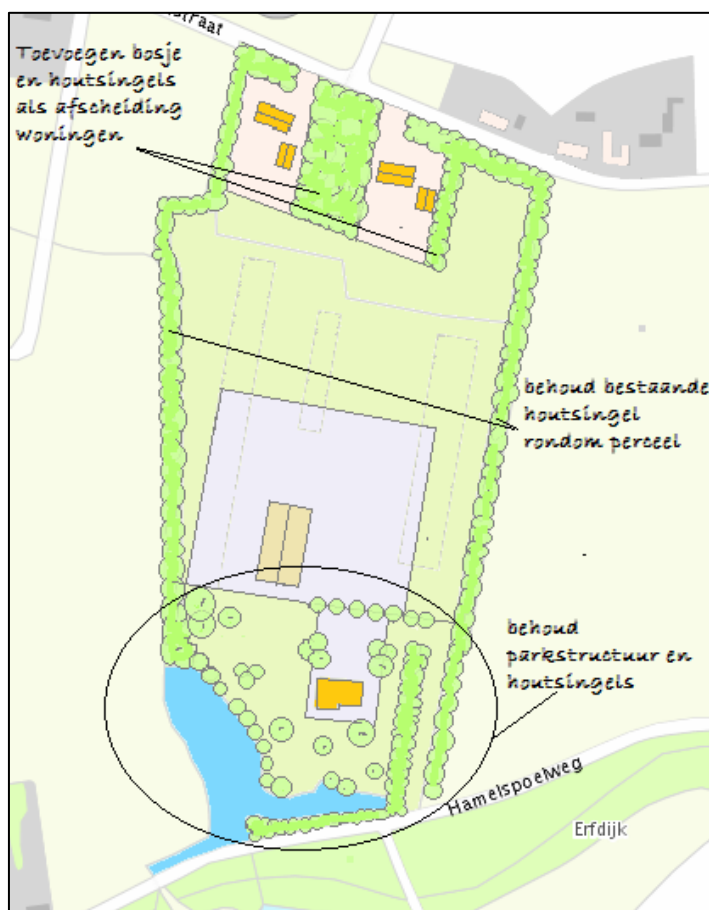
De soortensamenstelling sluit aan bij de bestaande houtsingels in het gebied. Figuur 34 geeft een overzicht van bebouwing en beplanting in het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 32. Bebouwing en beplanting in het plangebied en de directe omgeving.

Onderdeel van de herontwikkeling is de aanplant van circa 2.160 m² natuur. Deze natuur zal bestaan uit een boselement met een breedte van 30 meter en een lengte van 60 meter en een houtsingel met een breedte van 10 meter en een lengte van 60 meter. De natuurlijke opbouw van een bos en een houtsingel bestaat uit een kern van boomsoorten met aan de rand en de ondergroei een 'mantel' van struik- en boomsoorten en een zoom, die bestaat uit een kruidachtige vegetatie. Deze geleidelijke overgang, de zogenaamde 'mantelzone', is van belang als leefomgeving en trekroute van onder andere vlinders. Als basis voor het kwalitatief hoogwaardige houtsingel zal 2 of 3 jarig bosplantsoen voor leemhoudende zandgronden gebruikt worden. Gekozen wordt voor plantsoen van autochtone herkomst. Dit plantsoen heeft zich optimaal aangepast aan onze klimatologische omstandigheden. In totaal worden 4.500 stuks per hectare in het plantverband 1.50m x 1.50m aangeplant.

Figuur 33 geeft een totaalbeeld van de landschappelijke inpassing binnen het plangebied na de ontwikkeling. Middels een overeenkomst zal worden vastgelegd dat de woningen landschappelijk worden ingepast zoals in het inrichtingsvoorstel is weergegeven.



Figuur 33: Totaalbeeld ontwikkeling in het plangebied.

7.4 PARKEREN

De woning aan de Hamelspoelweg 12 en de paardenfokkerij zijn reeds bestemd ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering. Binnen het bouwvlak wordt ruimte gevonden voor parkeren door eigenaren van de woning aan de Hamelspoelweg 12 en bezoekers van de paardenfokkerij.

De ontwikkeling van de twee nieuwe woningen aan de Molenstraat zal leiden tot een geringe extra verkeersaantrekkende werking aan de Molenstraat. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein. Er zullen twee parkeerplaatsen per nieuwe woning worden aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen. De percelen bieden hiervoor voldoende ruimte.

7.5 BEELDKWALITEIT

Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe woningen wordt gezien de kleinschaligheid van de ingreep geen apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het gewenste ruimtelijke streefbeeld wordt derhalve in onderhavige paragraaf kort toegelicht. De nieuwe woningen worden twee vrijstaande woningen in een dorpse en landelijke uitstraling, vormgegeven door een landelijke architectuur. De woningen worden opgericht op ruime kavels. De woningen hebben ieder een maximale inhoud van 750 m³.

Voor de nieuwe woningen wordt een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van ten hoogste 10 meter gehanteerd. Voor de bijgebouwen bij de woningen wordt een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van ten hoogste 6 meter gehanteerd. De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m² en deze sluiten wat betreft architectuur aan bij de woning.

De toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te bezitten en gedempt van toon en kleur te zijn. De gevels van de woningen dient uitgevoerd te worden in een bedekte rode tot donkerbruine

baksteen. De dakbedekking dient te bestaan uit dakpannen in een kleurenspectrum van rood tot grijs(blauw) naar zwart. Het hanteren van riet als dekbedekking is ook toegestaan. Het hoofdgebouw wordt met de voorgevel en de nokrichting parallel aan de Molenstraat gepositioneerd.

De bijgebouwen worden gesitueerd achter het hoofdgebouw en bij voorkeur met een kap afgedekt. Op de kavelgrenzen wordt gebruik gemaakt van berm- en kavelsloten en kwalitatief hoogwaardige, groene, levende afscheidingen, waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten. Gesloten en gemetselde erfafscheidingen worden niet toegepast.

8. TOELICHTING OP DE REGELS

8.1 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting op de regels per hoofdstuk.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008 en het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 van de gemeente Oss.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' (artikel 3), de bestemming 'Groen' (artikel 4), de bestemming 'Natuur' (artikel 5), de bestemming 'Water' (artikel 6), de bestemming 'Wonen' (artikel 7) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' (artikel 8).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In artikel 10 zijn regels gegeven afwijking van de bouwregels, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen. Tevens zijn mogelijkheden voor overschrijding van de bouwgrenzen opgenomen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In artikel 11 zijn regels gegeven betreffende verboden gebruik.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In artikel 12 zijn regels gegeven wijziging van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In artikel 13 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 14 Slotregel

In artikel 14 worden de regels aangehaald als Regels van het bestemmingsplan 'Hamelspoelweg 12 – Herpen - 2012'.

8.2 TOELICHTING OP DE (DUBBEL)BESTEMMINGEN

8.2.1 Agrarisch met waarden - Landschap

In het artikel bij de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschap' zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en regels voor afwijken van de bouw- en gebruiksregels voor de paardenhouderij en de omliggende agrarische gronden opgenomen. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. De paardenhouderij mag gerealiseerd worden binnen de aanduiding 'paardenhouderij' op de verbeelding.

8.2.2 Groen

In het artikel bij de bestemming 'Groen' zijn regels opgenomen voor het gebruik van de gronden welke in het inrichtingsplan als zodanig inrichtingselement aangeduid zijn.

8.2.3 Natuur

In het artikel bij de bestemming 'Natuur' zijn regels opgenomen voor het gebruik van de gronden welke in het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 van de gemeente Oss ook als zodanig bestemd waren.

8.2.4 Water

In het artikel bij de bestemming 'Water' zijn regels opgenomen voor het gebruik van de gronden welke in het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 van de gemeente Oss ook als zodanig bestemd waren.

8.2.5 Wonen

In het artikel bij de bestemming 'Wonen' zijn regels, maatvoeringseisen en mogelijkheden voor afwijken van de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de nieuw te realiseren woningen in het noorden van de planlocatie. Deze afwijking van de bouw- en gebruiksregels kan gerealiseerd worden middels het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag.

8.2.6 Waarde – Archeologie met verwachtingswaarde hoog

In het artikel bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie met verwachtingswaarde hoog' zijn regels opgenomen voor het gebruik van de gronden welke als zodanig bestemd zijn.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer zal voor vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Oss sluiten. Door de initiatiefnemer wordt een plan-schadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Oss waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

In de anterieure overeenkomst is de tegenprestatie voor de bouw van de twee woningen inzichtelijk gemaakt middels een taxatie.

10. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

10.1 OVERLEG

Het waterschap, Rijkswaterstaat, Defensie, de provincie Noord-Brabant en de regionale brandweer Brabant-Noord zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De inspraakreacties zijn weergegeven in de Nota van vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan 'Hamelspoelweg 12 – Herpen – 2012'. Deze nota behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De vooroverlegreacties en de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze reacties zijn hierna samengevat opgenomen.

Rijkswaterstaat en Defensie hebben geen opmerkingen op het plan. Het waterschap heeft enkele opmerkingen het plan gegeven bij wateradvies d.d. 28 juni 2012 met kenmerk 318914. De opmerkingen uit dit advies zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

De provincie Noord-Brabant heeft in een inspraakreactie d.d. 9 augustus 2012 met kenmerk C.207/6672/3077327 op het plan gegeven. De provincie concludeert dat het aangeboden plan strijdig is met de Verordening ruimte. In het plan dient een verantwoording te worden opgenomen dat de te bouwen woningen landschappelijk worden ingepast. Ook dient te worden gemotiveerd dat het plan geen concurrentie is voor de regeling Ruimte voor Ruimte. Tenslotte dient in het plan een verantwoording te worden opgenomen dat het plan voldoet aan de Vereisten van kwaliteitsverbetering van het landschap waarbij er rekening mee is gehouden dat de gecorrigeerde vervangingswaarde niet mag worden meegerekend als kwaliteitsverbetering. Het plan is op deze punten nader aangevuld. De landschappelijke inpassing van de woning is weergegeven in het inpassingsplan dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

10.2 INSpraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

10.3 ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan heeft van 13 december 2012 tot en met 23 januari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen reacties op het plan binnengekomen.

10.4 PROCEDURE

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;

- o Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
- o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

10.5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.