

Bestemmingsplan Kom Oijen - 2013

toelichting



Bestemmingsplan Kom Oijen - 2013

Vastgesteld

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Wettelijk kader	7
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	21
3.1	Ontstaansgeschiedenis	21
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	22
3.3	Functionele karakteristiek	23
3.4	Volkshuisvesting	23
3.5	Openbare ruimte	23
3.6	Water	24
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	25
4.1	Ruimtelijke karakteristiek	25
4.2	Functionele karakteristiek	25
4.3	Volkshuisvesting	26
4.4	Openbare ruimte	26
4.5	Water	27
4.6	Aan huis gebonden activiteiten	27
4.7	Bedrijven	27
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	29
5.1	Milieuaspecten	29
5.2	Waterhuishouding	29
5.3	Waarden	30
5.3	Mer-beoordeling	31
5.4	Defensie	32
Hoofdstuk 6	Handhaving	33
6.1	Beleidskader	33
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	33
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	34
Hoofdstuk 7	Toelichting op het plan	35
7.1	Inleiding	35
7.2	Doorwerking Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	35
Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	37
8.1	Algemeen	37
8.2	Regels	37
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	39

Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
10.1	Vooroverleg	41
10.2	Zienswijzeprocedure.....	41

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Nota van vooroverleg concept – ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Oijen – 2013’

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor de kern Oijen.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Het plan voor de ontwikkeling van “Hart voor Oijen” is buiten het bestemmingsplan gelaten. Dit herstructureringsplan is, gelet op de eigen dynamiek van een dergelijke complexe ontwikkeling, in een eigen bestemmingsplan vervat.

1.2 Begrenzing plangebied

De kern Oijen (voormalige gemeente Lith) ligt in het noorden van de gemeente Oss.



Plangebied bestemmingsplan Kom Oijen - 2013

Bij het begrenzen van het plangebied is in eerste instantie uitgegaan van de plangrenzen van de geldende bestemmingsplannen. Vergelijking met de provinciale begrenzing van de 'kernen in het landelijk gebied' en met de bestaande ruimtelijke situatie heeft op plaatsen tot een aanpassing van de plangrens geleid.

Bij de begrenzing is gekeken naar een logische en functionele samenhang. De plangrens is daarom veelal gelijk gelegd aan herkenbare elementen als dijken, wegen en perceelsgrenzen. Verder is de relatief grootschalige ontwikkeling "Hart van Oijen" buiten het plangebied gelaten.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Kom Oijen - 2013 gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Kom Oijen	27-03-1974
Kom Oijen, 1 ^e herziening	29-04-1976
Kom Oijen, 2 ^e herziening	19-05-1981
Kom Oijen, 1 ^e wijziging	31-05-1983
Weverstraat	16-05-1991
Kom Oijen, 4 ^e partiële herziening	16-07-1992
Papenakker	27-01-1994
Weverstraat 1 ^e herziening	01-12-1994
Bernhardweg	09-07-1998
D740	01-06-1999
Eerste uitwerkingsplan De Papenakker te Oijen	22-02-2005
Herziening Oijense Bovendijk 1	27-01-2005
Herziening Oijense Bovendijk 10	22-06-2006
Partiële herziening "woningkavels Bernhardweg"	14-09-2006
Papenakker 3	14-09-2010

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Kom Oijen - 2013 verliezen deze plannen, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

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

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

2.1.2 Grondexploitatiewet

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

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

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

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectafwijkingbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in een 'bouwplan'. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Het bestemmingsplan Kom Oijen - 2013 is een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouw mogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is derhalve niet van toepassing.

2.1.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Met deze wet worden acht waterbeheerwetten samengevoegd en vervangen. Het gaat daarbij om de volgende wetten:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan);
- Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan).

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor de regionale wateren bevatten de verordeningen en plannen de normen. De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren. Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

De SVIR vervangt ondermeer de Nota Ruimte. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en afspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De visie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland;
- de nog steeds toenemende mobiliteit;
- de open economie raakt steeds meer verweven met de nieuwe groeimarkten;
- de aantrekkelijkheid van ons land (een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurlijk landelijk gebied) moet gekoesterd en versterkt worden; nodig om de bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en te versterken.

- door klimaatverandering moet er meer rekening worden gehouden met extreme weersomstandigheden. Waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoet water hebben ruimte nodig en stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen.
- De vraag naar elektriciteit en gas zal blijven groeien. Voor de opwekking en het transport van energie moet voldoende ruimte worden gereserveerd.
- Ons stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden

Oplossingen

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

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

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

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

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

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Overkoepelend

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

2.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit verder ingevuld.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende titels kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

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

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

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

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

2.2.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 (Waterbeheer 21^e eeuw) als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

De Waterwet schrijft voor dat de hoofdlijnen van het nationaal waterplan in ieder geval de volgende punten omvatten:

- a) een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b) een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c) een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid.

Daarnaast worden in het plan de volgende onderdelen opgenomen:

- a) de stroomgebiedbeheerplannen voor de stroomgebiedsdistricten Rijn, Maas, Schelde en Eems, voor zover die betrekking hebben of mede betrekking hebben op het Nederlandse grondgebied;

- b) het Noordzeebeleid;
- c) de functies van de rijkswateren

Over de grote rivieren, waaronder de Maas, zijn in het plan de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- Huidige afvoerdeling handhaven;
- Bestaande buitendijkse ruimte behouden, beschermen en beheren;
- Ruimte voor de rivier om het riviersysteem op orde te brengen;
- Anticiperen op hogere rivierafvoeren en een hogere zeespiegel;
- Duurzaam behouden van bevaarbaarheid voor scheepvaart.

2.2.4 Waterbesluit

Het Waterbesluit vormt samen met de Waterregeling een uitwerking van bepalingen van de Waterwet. De Waterwet maakt het mogelijk of schrijft voor dat bepaalde onderwerpen worden uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur (bijvoorbeeld het Waterbesluit), een ministeriële regeling (bijvoorbeeld de Waterregeling) of in regelgeving van decentrale overheden. Dit waarborgt de samenhang tussen verschillende aspecten van het waterbeheer en bevordert ook de overzichtelijkheid van de waterbeheerregelgeving.

Bij het opstellen van het Waterbesluit is prioriteit gegeven aan die gevallen waarin de wet nadere regeling voorschrijft. Daarnaast is voor de gevallen waarin nadere regeling kan plaatsvinden het uitgangspunt gekozen om het accent vooral te leggen op 'codificeren', in plaats van 'modificeren' van bestaande regelgeving. Hierbij is het uitgangspunt uiteraard dat gestreefd wordt naar zo min mogelijk regels met een zo laag mogelijke regeldruk.

Belangrijke onderwerpen in het Waterbesluit zijn:

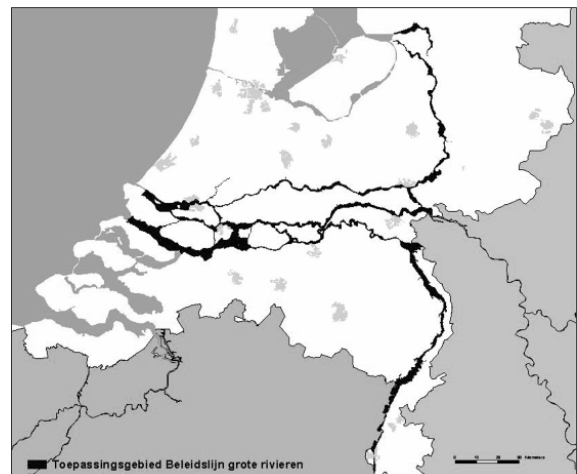
- de landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks: verdringingsreeks bij watertekorten;
- de toedeling van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen in beheer bij het Rijk: rijkswateren en regionale wateren;
- de procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren: beheerplannen;
- enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's;
- de vergunningplicht en algemene regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken: gebruik maken van een waterstaatswerk;
- de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan: een watervergunning aanvragen.

2.2.5 Beleidsregels Grote Rivieren

De beleidsregels berusten op artikel 6.12 van het Waterbesluit. Het toepassingsbereik van de beleidsregels wordt grotendeels gevormd door de rivieren de Maas, de Rijn, de Waal en de IJssel.

In aanvulling op artikel 6.12 van het Waterbesluit bepalen de beleidsregels de voorwaarden waaronder toestemming voor diverse activiteiten in het rivierbed kan worden verkregen. Toestemming moet daarbij gezien worden als de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht bezien, nodig voor het verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 6.5 van de Waterwet en artikel 6.12 van het Waterbesluit.

Voortvloeiend uit de Waterwet en het Waterbesluit wordt in de beleidsregels grote rivieren binnen het rivierbed een nader onderscheid gemaakt tussen een bergend regime en een stroomvoerend regime.



In de beleidsregels, met bijbehorende kaarten, wordt de exacte begrenzing van deze regimes vastgelegd. Vervolgens wordt de toelaatbaarheid van diverse soorten activiteiten beschreven waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- activiteiten bergend regime;
- riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- overige activiteiten.

De onderscheiden regimes en de toelaatbaarheid van verschillende activiteiten dienen in bestemmingsplannen te worden doorvertaald.

Die delen van het plangebied die binnen het toepassingsbereik van de beleidsregels Grote Rivieren vallen, hebben allemaal een stroomvoerend regime. In verband met de gewenste berging, afvoer en doorstroming van water gelden hier beperkingen voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Bouwen in het rivierbed geschiedt op eigen risico. Het Rijk kan niet aansprakelijk worden gehouden voor eventuele schade.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

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

Concentratie van verstedelijking is gesteld als een van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Stedelijke structuur

Oijen ligt binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied (met name Oss) en kernen in het landelijk gebied. Oijen behoort tot de laatste categorie. Deze kern, met het bijbehorende zoekgebied voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

De groene geleidingzones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.



Structurenkaart, Structuurvisie ruimtelijke ordening

Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- concentratie van verstedelijking
- zorgvuldig ruimtegebruik
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- versterking van de economische kennisclusters

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Binnen de stedelijke structuur wordt naast het stedelijk gebied ook het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onderscheiden. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten aandacht besteden aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern):

1. Suburbane kernen

In de meer suburbane kernen van Brabant vragen de volgende opgaven aandacht:

- herstructureringsopgave van verouderde woonwijken en bedrijventerreinen;
- realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied;
- benutten van oude linten en ontginningsstructuren als multifunctionele zones en dragers van het stedelijk gebied;
- verbeteren van de relatie van stedelijke uitbreidingen met het omliggende landschap.

2. Dorpen

Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap.

De provincie vindt het daarnaast van belang dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen.

3. Plattelandskernen

De kernen die de afgelopen decennia weinig zijn veranderd hebben hun historische karakter en oorspronkelijke relatie met het landschap behouden. In deze plattelandskernen hebben weinig en soms zelfs geen planmatige ontwikkelingen in de vorm van woonwijken of werklocaties plaatsgevonden. Vanwege het behouden van de eigen identiteit en contrasten vindt de provincie het belangrijk dat er bij de ontwikkeling van deze kernen aandacht is voor het verweven van functies binnen de dorpse structuur.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Oijen kan worden aangemerkt als een plattelandskern. Het plan "Hart voor Oijen" betreft een verbeterproject binnen bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling wordt in een apart bestemmingsplan vvat. Binnen het bestemmingsplan Kom Oijen – 2013 worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

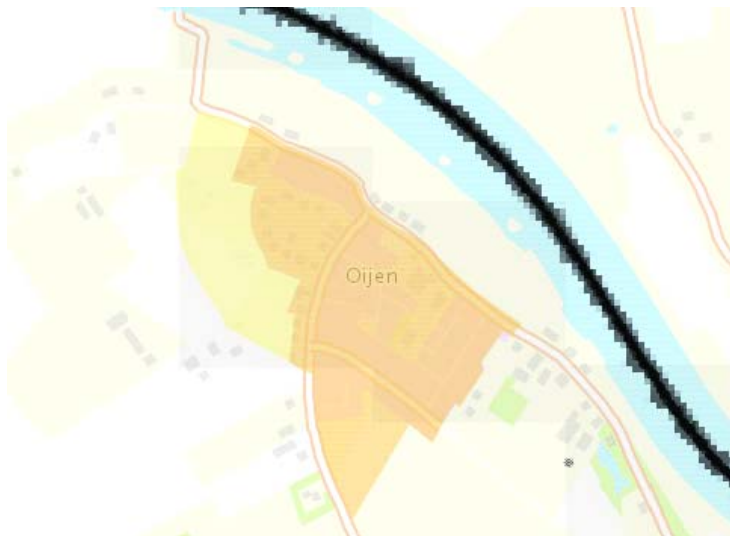
In de Verordening ruimte, in fasen vastgesteld in 2010 en 2011, vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit Rijks- en provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Stedelijke ontwikkeling

Volgens de verordening is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: "nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.1. van de verordening)".

In hoofdstuk 3 van de verordening is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. De afbakening van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in de bij de verordening behorende kaart.

Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied binnen de categorie 'bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied' ligt. Het als 'zoekgebied verstedelijking' aangewezen gebied, ten westen van de kern, is buiten het plangebied gelaten.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

Stedelijk concentratie gebied

Kernen in landelijk gebied

Verordening Ruimte, stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

In artikel 3.3 zijn regels voor stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling gegeven. Volgens dit artikel dient de ontwikkeling van woningen buiten het bestaand stedelijk gebied te worden verantwoord. Uit de verantwoording dient naar voren te komen dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om binnen de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het bestaand stedelijk gebied te situeren.

Artikel 3.5 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Er wordt, behoudens bestaande bouwrechten, niet voorzien in de bouw van nieuwe woningen.

Met "Hart voor Oijen" en het onbebouwde deel ten zuiden van Papenakker biedt het 'bestaande stedelijk gebied' meer dan voldoende ruimte voor toekomstige ontwikkelingen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is in oktober 2007 de 'Ontwikkelingsvisie Thuis in Lith' vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

2.4.1 Ontwikkelingsvisie “Thuis in Lith”

Op 11 oktober 2007 is de Ontwikkelingsvisie gemeente Lith door de gemeenteraad (van de toenmalige gemeente Lith) vastgesteld. De Ontwikkelingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen, waarvan het planvormingstraject grotendeels gelijk opgelopen is:

- De strategische visie;
- De dorpsontwikkelingsplannen.

Strategische visie

De Strategische Visie heeft betrekking op de (voormalige) gemeente (Lith) als geheel. In deze visie worden er naast algemene, ambitiegerichte uitspraken, met name concrete uitspraken gedaan over de kernen en de kernrandzones. Het geeft een globale toekomstvisie voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van de (voormalige) gemeente (Lith) in de periode tot ongeveer 2020. Concrete uitspraken over de dorpen zijn onderdeel van de dorpsontwikkelingsplannen.

“Het motto en tevens de hoofdambitie van de Strategische visie is ‘Thuis in Lith’. De ruimtelijke identiteit van de gemeente wordt getypeerd door ‘dorpen aan de rivier’. Deze ruimtelijke kwaliteit draagt er ook aan bij dat de mensen zo trots zijn op de gemeente als geheel en gehecht zijn aan de kerkdorpen. Inzet van de gemeente is om de aanwezige kwaliteiten verder te behouden en de kansen die zich voor doen om de identiteit te versterken aan te grijpen. Initiatieven van particulieren zijn hierbij van groot belang.

De ontwikkelingsmogelijkheden en wensen variëren per zone. Er worden drie zones onderscheiden:

- de rivier- en uiterwaardenzone;
- de oeverwalzone;
- de komgrondenzone.

De kern Oijen ligt in de oeverwalzone. Opgave voor de oeverwal is om hier de ‘rode’ ontwikkelingen te laten plaatsvinden zoals dat van oudsher ook altijd het geval is geweest. Voorwaarde is wel dat de kernen als losse kralen met ieder een eigen identiteit behouden blijven. Iedere kern heeft een eigen identiteit en ze vullen elkaar aan.

De kern Oijen bestond oorspronkelijk uit een ringenstructuur met open middengebieden. Een aantal van deze open gebieden zijn met woningbouw opgevuld en er heeft aan de zuidoostzijde een aantal projectmatige woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden, los van de historische structuur. Hierdoor is een wat rommelige structuur ontstaan.

De visie op hoofdlijnen voor het dorp Oijen is als volgt:

- versterken identiteit als levendig, gemengd woondorp;
- behoud, hergebruik en meer voor het voetlicht plaatsen van die cultuurhistorische waardevolle elementen die nog aanwezig zijn, zoals in ieder geval de kapel en het oorspronkelijke hoofdgebouw van Sint Josef;
- het creëren van een nieuw dorpshart voor Oijen, waarin naast woningen ook voorzieningen een plek krijgen. Hierbij streven naar behoud van het huidige voorzieningenniveau;
- woningbouw in aantal, type en tempo aansluitend bij de behoefte in de kern. In verband met de opgelopen ‘bouwachterstand’, kan dit een voor het dorp relatief grote bouwopgave betekenen. Ook dan blijft het van groot belang dat aangesloten wordt op de kenmerken en kwaliteiten van het dorp. Er moet niet een te grote bouwstroom in een keer op de markt gebracht worden: het dorp moet het sociaal en ruimtelijk kunnen absorberen;
- oppakken toeristisch-recreatieve potentie van Oijen: Oijen kan een knooppuntfunctie vervullen in de recreatieve routestructuur over de dijk. Dit betekent aandacht voor de recreatieve waarde en beeldkwaliteit van de dijk en het te ontwikkelen dorps hart. Daarnaast betekent dat het faciliteren van initiatieven van particulieren waar mogelijk;
- versterken van de relaties tussen dijk en dorp(shart); we denken bijvoorbeeld aan nieuwe, smalle stoepen;
- herinrichten Bernhardweg tot een echte dorpsstraat en een dorpsentree passend bij Oijen;
- inbreiding van het gebied tussen de Weverstraat, Bernhardweg en Sassenstraat met woningbouw;
- daarnaast incidentele inbreiding op perceelsniveau met aandacht voor inpassing in omgeving en wettelijke kaders t.a.v. milieu- en waardenaspecten;

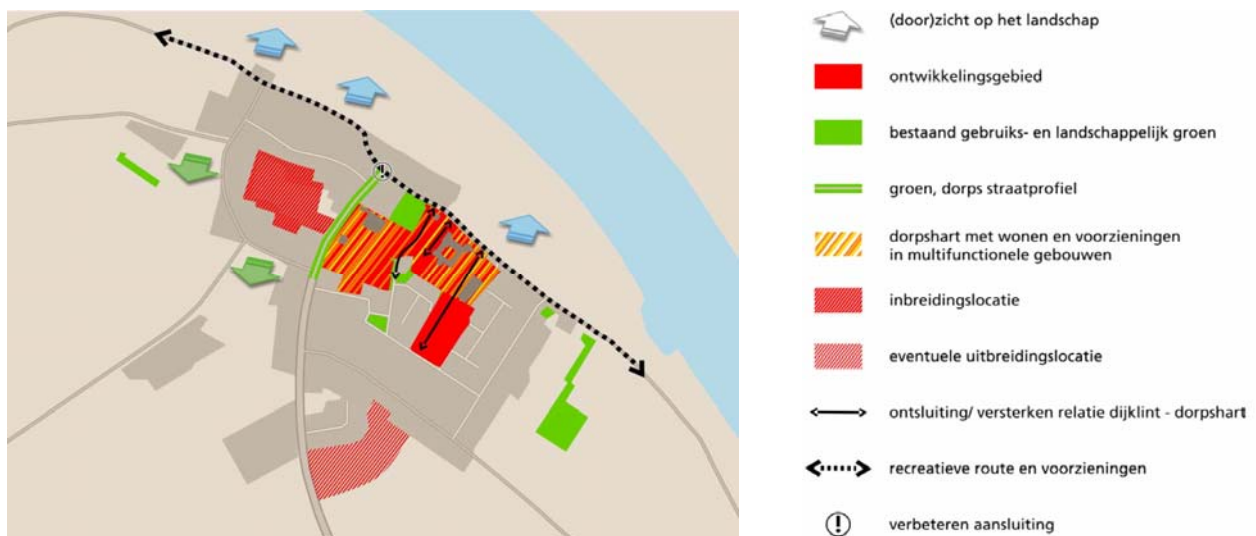
- *bij aanvullende woningbouwbehoefte denken we aan een verdere uitbreiding van Papenakker, waarbij de landschappelijke inpassing een belangrijk aandachtspunt is."*

Veel van bovengenoemde punten moeten een doorvertaling krijgen in het plan "Hart voor Oijen", dat buiten dit bestemmingsplan is gelaten. Dit plan biedt voldoende woningbouwmogelijkheden. De genoemde 'inbreiding van het gebied tussen de Weverstraat, Bernhardweg en Sassenstraat met woningbouw' en een 'verdere uitbreiding van Papenakker' is derhalve niet aan de orde en wordt dus ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Dorpsontwikkelingsplan

Voor de kern Oijen is een Dorpsontwikkelingsplan (DOP) opgesteld. In dit Dorpsontwikkelingsplan wordt voor de middellange termijn vastgelegd welk beleid en welke projecten worden uitgevoerd om deze kleine kern in het landelijk gebied sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden.

Het Dorpsontwikkelingsplan bestaat uit een wensbeeld van de bewoners van deze kernen, een aanhaking ervan op de opgestelde en in ontwikkeling zijnde beleidsdoelen, een vertaling naar een visiekaart en de daarbij behorende projecten die mogelijk uitgevoerd kunnen worden (de zogenaamde uitvoeringsagenda).



Visiekaart kern Oijen

De projecten uit het Dorpsontwikkelingsplan liggen veelal buiten de plangrens van dit bestemmingsplan of zijn niet (meer) aan de orde. Ontwikkelingen binnen de plangrens worden indien wenselijk en mogelijk vertaald naar dit bestemmingsplan.

2.4.2 Volkshuisvesting

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stellen periodiek een woningbouwprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn de woningbouwaantallen taakstellend; voor de landelijke regio's zijn het maxima. Hiermee wordt de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad versterkt. Voor de landelijke regio's geldt dat per landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsaanwas, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd. Zoals eerder is aangegeven is in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant een verplichting opgenomen om bij bestemmingsplannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen te verantwoorden hoe de nieuwbouwplannen zich verhouden tot de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg.

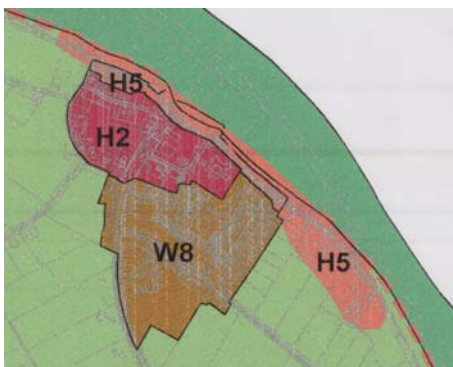
Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oss richt zich in principe op het voorzien in de woningbehoeften van iedereen, met specifieke aandacht voor starters, ouderen en lage

inkomensgroepen. In het landelijk gebied worden daarbij echter andere accenten gelegd dan in het stedelijk gebied omdat de woningmarktsituatie en de woningbehoefte in het landelijk gebied in een aantal opzichten afwijken van het stedelijk gebied. Zo is het eigen woningbezit in het landelijk gebied aanmerkelijk hoger dan in het stedelijk gebied, opteren starters in landelijk gebied meer voor zelfbouw dan in het stedelijk gebied en is er in landelijk gebied niet of nauwelijks behoefte aan gestapelde gebouwen. De uitgangspunten en de criteria van het kwalitatieve woningbouwprogramma zijn daarom niet zonder meer toe te passen op woningbouw in het landelijk gebied. Binnen het plangebied worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

2.4.3 Welstand

In 2004 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith de Welstandsnota Gemeente Lith vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandsc commissie in aanmerking moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In het algemeen geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst.

Voor dit plangebied vallen onder welstandsniveau 1 (hoogste bescherming) de categorieën: Dijkbebouwing [H5] (Oijense Bovendijk en Oijense Benedendijk) en Oude dorpsbebouwing [H2] (het gebied rondom de twee ringen; Sassenstraat, Vlierstraat, Weverstraat, noordelijk deel Bernhardweg en Kloosterstraat). Het gebied dat is aangeduid met Overige geplande woonuitbreidingen [W8] (gelegen aan zuidoostzijde van Oijen) valt onder welstandsniveau 2. Zie ook navolgende afbeelding.



Deelgebieden welstand

2.4.4 Verkeer & parkeren

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Oss de mobiliteitsvisie 'Balans in beweging' vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie geeft de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'. Ten tijde van de vaststelling van deze visie behoorde het plangebied nog niet tot de gemeente Oss.

Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken, wordt verder uitgewerkt in drie deelplannen (over wegen, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor iedereen gelijk te zijn. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden naar gebieden (economisch belangrijke gebieden en woongebieden), vervoerswijzen (auto, fiets, openbaar vervoer) en doelgroepen (woon-werkverkeer, recreatief verkeer).

In het deelplan 'wegen' (mobiliteitsplan) wordt het gewenste netwerk voor de fiets, het autoverkeer en openbaar vervoer beschreven. Dit betekent dat per vervoerswijze aangegeven wordt welke wegen welke functie in de toekomst moeten vervullen. Op basis van dit deelplan wordt bepaald waar welke aanpassingen nodig zijn aan het wegennet. Het 'Mobiliteitsplan Oss 2020' is op 19 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

De wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als 'erftoegangswegen, type I'.



In onderstaande tabel zijn voor deze wegtypes de richtlijnen ten aanzien van snelheid en intensiteit gegeven.

	Wegtype	Maximum snelheid	Intensiteit (i) (mvt/etm)
Binnen bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	50 of 70 km/h	$i > 10.000$
	Gebiedsontsluitingsweg type II	50 km/h	$6.000 < i < 15.000$
	Erftoegangsweg type I	30 km/h	$4.000 < i < 6.000$
	Erftoegangsweg type II	30 km/h	$i < 4.000$
Buiten bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	80 km/h	$i > 20.000$
	Gebiedsontsluitingsweg type II	80 km/h	$6.000 < i < 20.000$
	Erftoegangsweg type I	60 km/h	$4.000 < i < 6.000$
	Erftoegangsweg type II	60 km/h	$i < 4.000$

2.4.5 Water

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

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

- Beleving van water: Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.
- Water als ordenend principe: De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.
- Waterkwaliteit: Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitwerp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.
- Waterketen: De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

2.4.6 Aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis

worden ondernomen steeds diverser geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala aan activiteiten dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen bij de regels.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35 m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan de toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

2.4.7 Mantelzorg

Omdat de gemeente de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith op 14 september 2006 bestemmingsplan "Bijwonen" vastgesteld.

Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse vrijstellingsregeling voor tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg en is van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Bijwonen" is door de gemeenteraad op 14 september 2006 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 8 februari 2007. De voorschriften in het bestemmingsplan Kom Oijen - 2013 met betrekking tot mantelzorg komen op hoofdlijnen overeen met de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Bijwonen'.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Oijen dateert als nederzetting al uit de Romeinse tijd. Het dorp ligt op een stroomrug van de rivier de Maas. Een stroomrug ontstaat (in de loop der eeuwen) als een min of meer zandige kleiafzetting nabij de rivier. Verder van de rivier af ontstonden zeer zware kleigronden (komgronden). De zanderige gronden (stroomruggen) waren hoger en gemakkelijker bewerkbaar dan de komgronden. In een omgeving die regelmatig overstroomde - er waren immers nog geen dijken - vormden zij een goede vestigingsplaats. De bedijking vond plaats in het begin van de 14^e eeuw. Dit ging niet gelijktijdig. Apart van elkaar werden er verschillende polders aangelegd en de banddijk tegen de Maas is zo geleidelijk gegroeid. Opvallend is dat in Oijen niet de langgerechte 'terpen' voorkomen, die het langgerechte karakter van veel andere dorpen aan de Maas bepaald hebben. Naar alle waarschijnlijkheid had men in Oijen minder last van overstromingen. Hierdoor is er in Oijen geen sprake van een duidelijke hoofdrichting parallel aan de dijk. De historische structuur bestaat hier uit twee ringvormige straten die aansluiten op de dijk en vanuit die ringen uitstralende wegen als de Sassenstraat, Vlierstraat en Bernardweg. Deze structuur is duidelijk zichtbaar op onderstaande uitsneden uit topografische kaarten, die een beeld geven van de ontstaansgeschiedenis van Oijen vanaf ca. 1870.



ca. 1870



ca. 1910



ca. 1955



ca. 1985



ca. 1985



ca. 1990

historische ontwikkeling Oijen

Oorspronkelijk bestond de bebouwingsstructuur van Oijen uit twee ringen met open binnengebieden. De hoofdkern vormde zich rond de Heuvel, een zandige hoogte uit de ijstijd. De kleine, oostelijke ring – gevormd door de Kloosterstraat – was oorspronkelijk de kerkbuurt van Oijen. Hier bevond zich ook de pastorie en school. De grote, westelijke ring – gevormd door Sassenstraat en Vlierstraat – had met een vrij extensieve bebouwing een veel landelijker karakter. Deze ring werd doorsneden door de Weverstraat. Beide ringen haken aan op de Bernardweg, de zuidelijke entree van Oijen.

De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is in de loop der tijd geleidelijk verdicht en nu nauwelijks nog herkenbaar. Dit geldt vooral voor de zuidoostzijde van de kern. Hier hebben na de oorlog projectgewijs een aantal uitbreidingen plaatsgevonden los van de oorspronkelijke structuur. Het tussenliggende gebied is later opgevuld met diverse woningbouwprojecten. De laatste uitbreiding van de kern is gesitueerd in de oksel van de Bernhardweg en Pastoor Feletstraat.

Beeldbepalend voor het dorpshart van Oijen was lange tijd het vleesverwerkingsbedrijf van Dumeco aan de Bernhardweg. Nu het bedrijf gesloten is en de bedrijfsgebouwen zijn afgebroken herinnert alleen de voormalige directeurswoning - een karakteristiek pand aan de Bernhardweg - nog aan dit verleden. Het overige terrein ligt braak en zal als onderdeel van het plan 'Hart voor Oijen' een nieuwe invulling krijgen.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

De structuur van Oijen is een samensmelting van oud en nieuw. De oorspronkelijke wegenstructuur is in belangrijke mate nog aanwezig. Deze structuur wordt echter slechts beperkt ondersteund door historische bebouwing. Alleen aan de Oijense Bovendijk, de Oijense Benedendijk en nabij de kruising van deze dijkweg met de Bernhardweg beleef je de historie nog. Het overgrote deel van de oorspronkelijke structuur is echter ingevuld met particulier gebouwde, vrijstaande woningen en projectmatige woningbouwprojecten.



Ruimtelijke structuur Oijen

Daarnaast heeft er een uitbreiding van de kern plaatsgevonden aan de zuidoostzijde. Eerst werd ten noorden van de Pastoor Feletstraat, vanaf de Bernhardweg in oostelijk richting, gebouwd. Wat later werd een nieuwe straat (Smits van Oijenweg) aangelegd tussen de Oijense Bovendijk en de Pastoor Feletstraat. Deze straat volgt het kaarsrechte verkavelingspatroon ter plaatse en vormt om die reden een groot contrast met de 'kronkelige', historische wegenstructuur. Nadat beide nieuwe woonstraten aan weerszijden bebouwd waren, is het gebied tussen deze straten en de oorspronkelijke kern opgevuld met diverse woningbouwplannen. Er is veelal gebouwd volgens de stedenbouwkundige principes/modes van

het moment. Dit heeft niet overal tot een logische stedenbouwkundige structuur geleid. Eerder is sprake van een aaneenschakeling van losse woonstraten.

3.3 Functionele karakteristiek

De kern Oijen heeft voornamelijk een woonfunctie. Van de agrarische oorsprong is nog maar weinig herkenbaar.

Het voorzieningenaanbod in Oijen is beperkt. De voorzieningen die er zijn, liggen verspreid over het dorp. Aan de Maasdijk ligt gemeenschapshuis (met gymzaal) "De Schaapskooi". In het gebouw is ook het kinderdagverblijf gevestigd. Eveneens aan de Maasdijk, ten westen van het gemeenschapshuis ligt verzorgingshuis Sint Josef en cafetaria "Wimke". Basisschool "De Kleine Weide" ligt centraal in het dorp, aan de Zuster Mechelinastraat. Aan de Kloosterstraat ligt de kerk. Beschreven voorzieningen liggen binnen het plangebied van "Hart voor Oijen", dat in een eigen bestemmingsplan wordt vervat.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Kom Oijen – 2013 is slechts een beperkt aantal andere functies dan wonen aanwezig. Op het gebied van commerciële dienstverlening is er nog een bankvoorziening aan de Bernhardweg. Verder zijn er verspreid over het plangebied nog enkele bedrijven gevestigd. De binnen het plangebied gevestigde praktijken van aan-huis-verbonden beroepen zijn niet in beeld gebracht. De ruimtelijke impact en uitstraling van dergelijke functies is zeer beperkt.

Tot slot is ook de begraafplaats van Oijen, gelegen tussen de kerk en de dijk, opgenomen binnen de plangrens van dit bestemmingsplan.

3.4 Volkshuisvesting

De volkshuisvestelijke karakteristiek van Oijen komt overeen met het stereotypische beeld van kleine, landelijke kernen. Oijen wordt gekenmerkt door uitsluitend eengezinswoningen, een hoog percentage eigen woningbezit en een hoog percentage vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen.

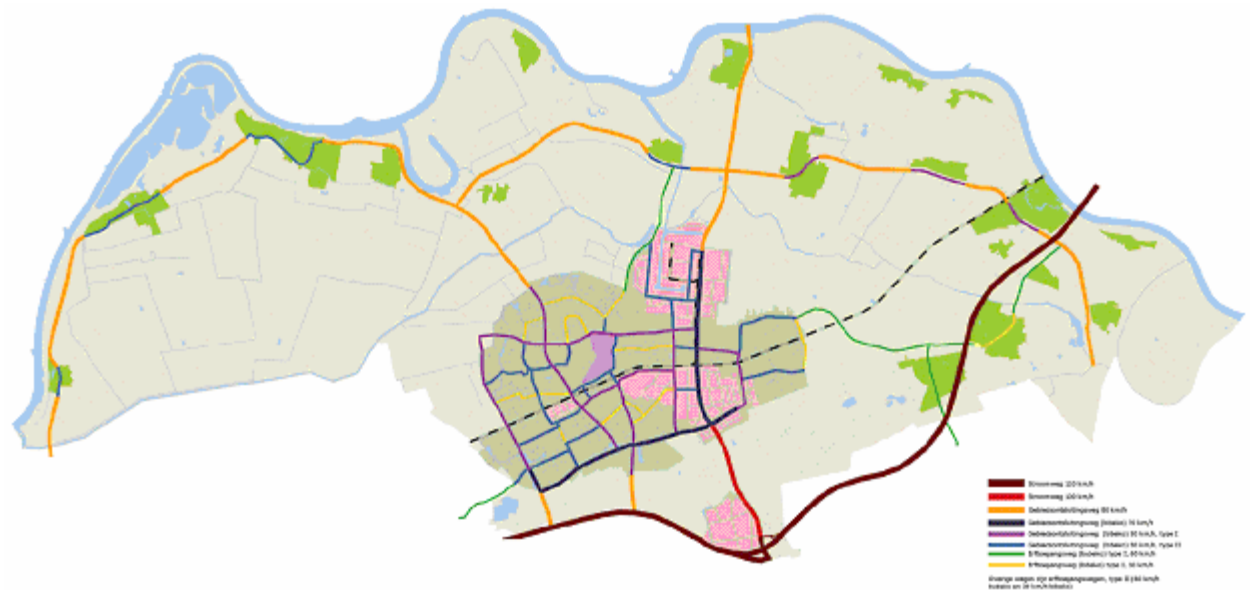
3.5 Openbare ruimte

Ontsluiting

De oorspronkelijke wegenstructuur is in Oijen behouden gebleven. Deze historisch gegroeide structuur is aangevuld met planmatig ingerichte woonbuurten en de daarbij behorende stratenpatronen.

De Oijense Bovendijk en de Oijense Benedendijk, oorspronkelijk onderdeel van de belangrijkste doorgaande route, hebben deze functie voor een groot deel verloren. De dijk heeft nu vooral voor het recreatieve verkeer nog een belangrijke betekenis.

De Bernhardweg vormt al lange tijd de belangrijkste ontsluitingsweg van Oijen. Deze ontsluitingsfunctie komt tot uitdrukking in de vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de weg. De Bernhardweg is ook, samen met de Oijense Benedendijk, onderdeel van de doorgaande route naar het pontje. Op ongeveer een kilometer ten zuiden van het dorp sluit de Bernhardweg aan op de Beatrixweg. Deze weg richting onder andere Oss/Den Bosch en de A50 bij Ravenstein is in het Mobiliteitsplan Oss 2020 aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. Alle straten binnen Oijen zijn gekarakteriseerd als woonstraten en erftoegangswegen.



Mobiliteitsplan Oss 2020, wegcategorisering

Parkeren

Het parkeren vindt vooral plaats op eigen terrein of langs de openbare weg. Bij verkeersaantrekkende voorzieningen zijn extra parkeervoorzieningen aanwezig.

Groen

De hoeveelheid (openbaar) groen binnen het plangebied is beperkt. Er zijn weinig specifieke groenplekken. Aan de Weverstraat en aan de Pastoor Feletstraat is op een perceel tussen de woningen een speelplek gerealiseerd.

3.6 Water

Binnen het plangebied liggen geen leggerwatergangen. Aan de zuidzijde van de kern ligt een sloot met kleine waterpartij als onderdeel van de buurt Papenakker. Ook liggen er nog wat zaksloten die niet permanent watervoerend zijn. Overigens is er binnen het plangebied geen oppervlaktewater van enige betekenis aanwezig.

In Oijen ligt overwegend een gemengd rioleringsstelsel. Zowel het schone hemelwater als het vuile water worden in hetzelfde stelsel opgevangen.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Ruimtelijke karakteristiek

De bestaande ruimtelijke structuur van Oijen blijft grotendeels onveranderd. Wel is er een grote ontwikkeling voorzien in het hart van het dorp. Diverse verspreid over het dorp gelegen functies worden in een multifunctionele accommodatie op het voormalige Dumeco-terrein aan de Kloosterstraat samengebracht. Hierdoor komt er ook een aantal locaties vrij. Op deze locaties is een invulling met woningen voorzien. De ontwikkeling "Hart voor Oijen" wordt in een eigen bestemmingsplan vervat.

In tegenstelling tot het dorpshart van Oijen zijn er binnen het plangebied geen onbestemde, onbebouwde ruimtes, waar nieuwe initiatieven/ontwikkelingen voor de hand liggen. Bovendien biedt het plan "Hart voor Oijen" voldoende bouw mogelijkheden voor Oijen. Om deze redenen worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen voorliggend bestemmingsplan Kom Oijen - 2013.

Het plangebied is zo divers dat het bepalen van de maatvoering op perceelsniveau de aangewezen manier is om de specifieke kwaliteiten van de verschillende gebieden te behouden. De bouw mogelijkheden worden om deze reden aangeduid op de verbeelding door middel van bouwvlakken. Bij de meeste woningen worden uitbreidingsmogelijkheden geboden. Dit zal veelal aan de achterkant van het bestaande hoofdgebouw zijn. Het is echter ook voorstelbaar dat op bepaalde percelen juist een uitbreiding van de bouw mogelijkheden naar de zijanten toe wordt geboden. Dit zal op perceelsniveau worden afgewogen. Bij deze afweging wordt rekening gehouden met de omvang en vorm van het perceel, het gewenste straatbeeld en het belang van eigenaren van aangrenzende percelen.

4.2 Functionele karakteristiek

De voorziene ontwikkelingen in "Hart voor Oijen" worden in een eigen bestemmingsplan vervat

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan worden geen ingrijpende veranderingen in de functionele karakteristiek voorzien. Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. De toekomstige situatie zal binnen de plantermijn naar verwachting niet wezenlijk anders zijn dan de huidige situatie. De kern zal voornamelijk een woonkarakter behouden. Gezien het beperkte inwoneraantal is een uitbreiding van het voorzieningenniveau niet voor de hand liggend. Er wordt vooral ingezet op behoud van het bestaande niveau. Daar waar mogelijk wordt echter wel ingezet op flexibiliteit. Met het bieden van meer flexibiliteit wordt het bestemmingsplan meer toekomstgericht en worden onnodige ruimtelijke procedures en de daarmee gepaard gaande tijd en kosten voorkomen. Ten behoeve van de flexibiliteit is in het bestemmingsplan de bestemming Gemengd opgenomen waarmee, binnen randvoorwaarden, uitwisseling van functies mogelijk is. Binnen deze bestemming zijn cultuur en ontspanning, dienstverlening, wonen, bedrijven (genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst) en parkeervoorzieningen rechtstreeks toegestaan. Daar waar verruiming van de mogelijkheden in principe voorstelbaar is, maar ten behoeve van de toelaatbaarheid van het gewenste gebruik een nadere afweging vereist is, zijn ontheffingsregels voor het afwijken van de gebruiksregels opgenomen.

Ook binnen de functie wonen kan binnen grenzen flexibiliteit worden geboden. Uitgaand van de recente beleidsregels met betrekking tot aan huis gebonden activiteiten wordt invulling gegeven aan een verbrede woonfunctie en wordt ingespeeld op actuele maatschappelijke trends. Tevens worden mogelijkheden voor realiseren van een bed and breakfast geboden.

Vanwege het specifieke karakter is de begraafplaats specifiek bestemd: "Maatschappelijk – Begraafplaats".

4.3 Volkshuisvesting

Beleidsmatig uitgangspunt van het ruimtelijk beleid van de gemeente Oss is dat het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, in de stedelijke zone Oss-Berghem ligt. Voor het landelijke gebied dienen nieuwe ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen gericht te zijn op de eigen behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Een opgave voor nieuwe woningbouw in Oijen is daarmee beperkt van aard en omvang.

Bij de toetsing van initiatieven voor nieuwe woningbouw gelden de volgende aandachtspunten:

- Het totaal aan woningbouwcapaciteit vanuit de initiatieven dient te passen binnen de kaders van de indicatieve opgave woningbouw per cluster voor de periode 2010-2020;
- Indien de totale capaciteit te groot is zal een nadere prioritering of fasering moeten plaatsvinden. Overwegingen hierbij zijn onder andere de mate van realiseerbaarheid van de beoogde woningbouw, belangen vanuit herstructureringsopgave, mogelijkheden voor bouw van woningen voor ouderen/starters en afstemming met andere plannen elders binnen de omgeving. Het is niet wenselijk als 'eenvoudige' woningbouwprojecten zonder tegenprestatie gaan concurreren met herstructureringen of de aanpak van andere knelpunten, zoals sanering van overlastsituaties;
- Gezien de verwachte demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing van de bevolking, en daardoor ook de toename van kleinere huishoudens, zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen: met name vanuit het aspect leefbaarheid in de kernen is het van belang om ook in kernen (zoals Oijen) voldoende woningen toe te voegen voor deze groepen.

Het plan "Hart voor Oijen" biedt (meer dan) voldoende woningbouwmogelijkheden voor Oijen. Om die reden zijn in onderhavig bestemmingsplan geen extra bouwmogelijkheden opgenomen.

4.4 Openbare ruimte

Ontsluiting

In het bestemmingsplan wordt de bestaande infrastructuur als zodanig bestemd middels een verkeersbestemming. Bij alle straten binnen Oijen ligt de nadruk op de verblijfsfunctie. De straten krijgen de bestemming "Verkeer - Verblijf".

Parkeren

Indien voor het oplossen van een parkeerprobleem de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk is, moet deze in eerste instantie worden gevonden binnen de beschikbare openbare ruimte. Daarbij zouden ook groenvoorzieningen kunnen worden ingezet, mits deze binnen de bestemming "Verkeer-Verblijf" liggen. Binnen de bestemming "Groen" is parkeren namelijk niet mogelijk.

Groen

Uitgangspunt voor het groen is dat dit in het bestemmingsplan conserverend wordt bestemd. Het structurele buurtgroen van enige omvang krijgt in het bestemmingsplan een groenbestemming. Daar waar meer sprake is van bermen en snippergroen zal het groen opgenomen worden binnen de bestemming "Verkeer - Verblijf".

Aanwezige formele speelplekken zijn niet als zodanig bestemd. Binnen de groenbestemming en de verkeersbestemming is de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen mogelijk.

4.5 Water

Het binnen het plangebied aanwezige water krijgt geen specifieke bestemming. Binnen de bestemmingen "Verkeer - Verblijf" en "Groen" zijn bepalingen ten aanzien van water opgenomen, waardoor water ook binnen deze bestemming wordt beschermd. Verder heeft het waterschap eigen instrumenten om water te beschermen.

Binnen het plangebied is verder een primaire kering gelegen, de dijk langs de Maas. Titel 2.11 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening schrijft voor hoe primaire keringen en de bijbehorende beschermingszones bestemd moeten worden. Conform de artikelen in deze titel is voor de primaire kering zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Voor de beschermingszone van de kering is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen. Deze vrijwaringszone beslaat de gehele beschermingszone zoals die in de Keur van waterschap Aa en Maas is vastgelegd, een zone van 50 meter vanaf de teen van de dijk. Zowel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' als de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' strekken tot behoud en bescherming van de primaire kering ten behoeve van de waterveiligheid.

Een klein deel van het plangebied is buitendijks gelegen. Deze gebieden vallen onder het toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren en titel 2.4 van het Barro en hebben daarin een stroomvoerend regime. Voor deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. In deze dubbelbestemming is een regeling opgenomen waarbij het bevoegd gezag de water- of rivierbeheerder raadplegen om een juiste afweging omtrent de toelaatbaarheid van activiteiten te kunnen maken. Dit om het stroomvoerend vermogen van de rivier te waarborgen, wat de bescherming tegen overstroming bevordert.

4.6 Aan huis gebonden activiteiten

Aan huis gebonden activiteiten met een maximale oppervlakte van 35 m² en een beperkte ruimtelijke uitstraling zijn rechtstreeks toegestaan. Na afwijking met een omgevingsvergunning zijn aan huis gebonden activiteiten met een groter ruimtelijk beslag of een grotere ruimtelijke uitstraling toegestaan. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende, de parkeerbehoefte en de publieksaantrekkende werking.

Op 22 november 2012 zijn de nieuwe beleidsregels aan huis gebonden activiteiten vastgesteld. In die beleidsregels is opgenomen welke activiteiten tot welke omvang rechtstreeks of met een afwijking toelaatbaar zijn. Deze nieuwe regeling is in de regels van dit bestemmingsplan doorvertaald.

Uitzondering hierop vormt een deel van de woningen aan de Bernhardweg (nr. 40 – 48). Hier zijn aan huis gebonden activiteiten met een maximale oppervlakte van 100 m² rechtstreeks toegestaan, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven

In een woonomgeving zijn slechts bedrijven toegestaan die worden genoemd in categorie 1 van de milieuzoneringslijst. Milieucategorie-1-activiteiten zijn die activiteiten, die door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast de woningen. Voor deze activiteiten wordt een (grootste) afstand van 10 meter tot aaneengesloten woonbebouwing gewenst geacht. Voor bedrijven uit milieucategorie 2 (en hogere milieucategorieën) geldt dat deze niet in een woonomgeving dienen te worden toegelaten.

Het beleid is er op gericht te voorkomen dat afwijkend gebruik in woningen een omvang bereikt die de woonfunctie van de woning en het woonkarakter van de buurt te veel zouden aantasten. Dit kan met

name spelen op plaatsen waar ruimere bebouwingsmogelijkheden (met name van bijgebouwen) in het verleden werden toegestaan.

Bedrijven met milieucategorie 2 en hoger hebben een omvang en uitstraling die niet inherent zijn aan activiteiten in en direct rond woningen. Dat wil niet zeggen dat bedrijven met milieucategorie 2 niet in een woonomgeving kunnen worden toegestaan. Met name van oudsher op een locatie legaal aanwezige bedrijven kunnen via een gerichte en toegesneden bestemming in de kernen worden toegestaan.

Bedrijven met milieucategorie 3 en hoger dienen op een bedrijventerrein te worden gevestigd. Bedrijven in dergelijke milieucategorieën horen in principe niet in een woonomgeving thuis.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Milieuaspecten

Voor het bestemmingsplan kunnen diverse milieuaspecten zoals bodem en grondwater, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en waterhuishouding een aandachtspunt vormen. Wanneer in het bestemmingsplan ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is het van belang om de milieueffecten daarvan in beeld te brengen om er zeker van te zijn dat er geen belemmeringen zijn.

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan waarin niet in ontwikkelingen wordt voorzien. Er verandert niets en derhalve hoeft er niets onderzocht te worden.

5.2 Waterhuishouding

Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan is een in hoofdzaak conserverende herziening. Voor dat conserverende deel zal de toekomstige situatie niet afwijken van de huidige situatie. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden. Daar waar dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in een waterparagraaf.

Uitgangspunten van de gemeente

Uitgangspunten vanuit water staan in het water- en rioleringsplan van de gemeente.

Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen.

Hierbij zijn bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein)
- er is voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners (waterschap, gemeente, provincie, rijk, waterleidingbedrijf, afhankelijk van plan en situatie) en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in waterparagraaf, verbeelding en regels.

Uitgangspunten waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding te passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van water, maar ook binnen het beleid van het waterschap. Waterschap Aa en Maas heeft voor de toetsing van de invulling van de waterhuishoudkundige aspecten acht uitgangspunten opgesteld. Hieronder worden deze uitgangspunten, inclusief korte toelichting door het waterschap, gegeven:

1. Voorkomen van vervuiling

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Vuil water dient naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of een watergang te worden afgevoerd. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het plan dienen deze benoemd te worden.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd.

8. Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan een plan. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water.

Aandachtspunten Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte Noord-Brabant kent verschillende aandachtspunten ten aanzien van water, waterkeringen en beschermingszones die hun doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hoe hiermee is omgegaan wordt verantwoord in paragraaf 7.2.

5.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend plan. De bestaande situatie wordt vastgelegd met een actuele regeling. De mogelijkheden om in te spelen op aanwezige waarden zijn dan ook zeer beperkt.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie en historie 'vertellen' samen de culturele geschiedenis van een gebied. Onder cultuurgeschiedenis of cultuurhistorie in ruime zin zijn alle (pre)historische fenomenen te scharen die op enigerlei wijze met mensen te maken hebben. De cultuurgeschiedenis van Oijen is daarbij te beschouwen als een microgeschiedenis, een lokale geschiedenis die uiteraard niet op zichzelf staat. Het begrip 'cultuur' heeft zeer verschillende verwante betekenissen. Hier betekent het 'alles wat door de samenleving wordt/is voortgebracht' en staat cultuur tegenover natuur. In beperktere zin wordt het ook

gebruikt voor kunstuitingen, cultuurpolitiek, bedrijfscultuur of de tradities van een land. In de archeologie en geschiedenis betekent cultuur ook 'beschaving', in de zin van dat een aantal mensen bepaalde kenmerken gemeen hadden.

Landschap

Oijen ligt op een oeverwal van de Maas. In de ondergrond bevinden zich fossiele (rest)geulen van het holocene, meanderende riviersysteem van de Maas die in verschillende perioden actief is geweest. Vooral de oeverwallen vormen goede bewoningslocaties.

De landschappelijke diversiteit van de regio bood een aantrekkelijke leefomgeving aan de (pre)historische bewoners, zowel aan de jager-verzamelaar als aan de latere agrarische gemeenschappen.

Archeologie

Voor de gemeente Oss is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. Hieruit blijkt dat het noordwestelijke deel van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan een (middel)hoge archeologische verwachting heeft. Het zuiden van Oijen heeft een lage archeologische verwachtingswaarde.

In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is bij ruimtelijke ontwikkelingen en overige ingrepen in de bodem nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het Archeologiebeleid Gemeente Oss wordt uiteengezet wat de exacte bepalingen zijn. Omvang van het te verstoren gebied en diepte van de werkzaamheden spelen hierin bijvoorbeeld een rol.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

In het plangebied ligt een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. In het bestemmingsplan zullen geen aanvullende beschermende bepalingen worden opgenomen voor de monumenten, omdat de bescherming plaatsvindt via de Monumentenwet 1988, de Monumentenverordening 2006 en de Welstandsnota.

In het bestemmingsplan worden wel karakteristieke gebouwen aangeduid. Dit betreffen monumenten, maar ook gebouwen en bouwwerken die geen monument (in de zin van de monumentenwet 1988) zijn. Deze laatste categorie betreft veelal boerderijen en schuren die ondanks het feit dat zij nog geen monumentale status hebben, toch uit architectonisch, stedenbouwkundig, landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt waardevol genoeg zijn om behoud actief na te streven.

Voor deze karakteristieke bebouwing is een aantal speciale regelingen opgenomen. Zo is voor vrijstaande woningen een splitsingsregeling opgenomen. Daarnaast is het verboden om zonder omgevingsvergunning karakteristieke gebouwen te slopen.

5.3 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een mer-beoordeling nodig is of niet. Een mer-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een mer-beoordeling.

5.4 Defensie

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

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Het bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin 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. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

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

Hoofdstuk 7 Toelichting op het plan

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt. Wel wordt binnen het plan enige flexibiliteit nagestreefd. In hoofdstuk 4 is voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Wel zijn ontwikkelingen, die reeds mogelijk zijn gemaakt in vigerende bestemmingsplannen (maar nog niet zijn gerealiseerd) in dit bestemmingsplan overgenomen.

7.2 Doorwerking Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 van de provincie kent meerdere gebiedsaanduidingen of aandachtstvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen.

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

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen;
- zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkeringen en beschermingszones aansluiting primaire waterkering;
- rivierbed en lange-termijnreserveringen rivierbed.

Binnen het plangebied komen de aspecten 'primaire kering en beschermingszone' en 'rivierbed' voor.

Binnen het plangebied zijn gebieden aangeduid als 'primaire kering en beschermingszone'. Artikel 5.9 van de verordening stelt dat een bestemmingsplan waarbij een primaire waterkering in het plangebied is gelegen, een onbelemmerde werking en instandhouding alsmede onbelemmerd onderhoud van de primaire waterkering en beschermingszone dient te waarborgen. Sinds 1 oktober 2012 stelt het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in titel 2.11 regels met betrekking tot de bestemming van primaire keringen en de bijbehorende beschermingszones. Conform de artikelen in deze titel is voor de primaire kering zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Voor de beschermingszone van de kering is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen. Deze vrijwaringszone beslaat de gehele beschermingszone zoals die in de Keur van waterschap Aa en Maas is vastgelegd, een zone van 50 meter vanaf de teen van de dijk. Zowel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' als de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' strekken tot behoud en bescherming van de primaire kering ten behoeve van de waterveiligheid. De bescherming van de kering en de beschermingszone vindt verder nog plaats via de keur van het waterschap.

Binnen het plangebied komen ook gebieden voor die zijn aangeduid als 'rivierbed'. Artikel 5.11 van de Verordening ruimte 2012 stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een rivierbed mede strekt tot bescherming tegen overstroming. Het tweede lid van artikel 5.11 stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan (als bedoeld in art. 5.11 lid 1) een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a) de op grond van deze verordening aldaar toegelaten ruimtelijke ontwikkeling niet kwetsbaar is ten opzichte van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- b) is verzekerd dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- c) is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

De gebieden die in het rivierbed zijn gelegen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Deze gebieden vallen ook onder het toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren en titel 2.4 van het Barro en hebben daarin een stroomvoerend regime. In aanvulling op de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' is voor deze gebieden ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. In deze dubbelbestemming is een regeling opgenomen waarbij het bevoegd gezag de water- of rivierbeheerder raadplegen om een juiste afweging omtrent de toelaatbaarheid van activiteiten te kunnen maken. Dit om het stroomvoerend vermogen van de rivier te waarborgen, hetgeen de bescherming tegen overstroming bevordert. De ter plaatse opgenomen bestemmingen komen overeen met de in de voorgaande bestemmingsplannen opgenomen bestemmingen en vormen daarmee geen ruimtelijke ontwikkeling.

De gronden die in dit bestemmingsplan zijn gelegen binnen het rivierbed zijn slechts zeer kleine delen van dit rivierbed. In alle gevallen betreft het (delen van) de Maasdijk waarbij de plangrens slechts marginaal de buitenkruinlijn van de kering overschrijdt. Feitelijk ligt het rivierbed volledig in de bestemmingsplannen buitengebied, met uitzondering van deze 'randjes'. Dat maakt het weinig zinvol om in dit bestemmingsplan (uitgebreid) in te gaan op de evacueerbaarheid van mens en dier in de plandelen die binnen het rivierbed zijn gelegen. Daarom wordt hier volstaan met het vermelden dat het enkel keringen (en daarmee hoger gelegen gronden) bij kernen betreft, hetgeen de evacueerbaarheid ten goede komt.

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Kom Oijen - 2013' is gekozen voor een vrij gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de 'Standaardregels bestemmingsplannen Oss'.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 19), de algemene regels (artikelen 20 tot en met 26) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 27 en 28). Bij de regels hoort één bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

8.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel wordt een groot aantal in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- Agrarisch
- Agrarisch met waarden – Landschap en natuur
- Gemengd
- Groen
- Maatschappelijk – Begraafplaats
- Tuin
- Verkeer – Verblijf
- Wonen – Halfvrijstaand
- Wonen – Rijen
- Wonen – Vrijstaand
- Leiding – Riool
- Waarde – Archeologie historische kern
- Waarde – Archeologie monument
- Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog
- Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog
- Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed
- Waterstaat – Waterkering

In deze artikelen worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geregeld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 20: Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikelen 21-23: Algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels

Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks en aanduidingsregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 24: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 25: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen bepaalde grenzen het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikel 26: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 27: Overgangsrecht

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

Artikel 28: Slotregel

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

Bijlage 1: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn bedrijfsactiviteiten genoemd en onderverdeeld naar milieucategorie. De regels verwijzen op enkele plaatsen naar deze lijst.

Bijlage 2: lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

In deze lijst staan de activiteiten opgesomd die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in een woning. In de regels behorende bij de bestemmingen 'Wonen – Halfvrijstaand', 'Wonen – Rijen' en 'Wonen – Vrijstaand' wordt naar deze lijst verwezen.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van een grondige inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is voorliggend bestemmingsplan 'Kom Oijen - 2013' opgesteld. Het plan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

In een aantal gevallen zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in algemene zin verruimd, in sommige gevallen verengd. Gezien de leeftijd van een deel van de oorspronkelijke plannen die ten grondslag aan dit plan liggen, kan dat haast ook niet anders. Een voorbeeld van een beleidmatige wijziging is de oppervlakte bijgebouwen bij woningen. Deze is gestandaardiseerd, wat een zekere verruiming of beperking van de bouwmogelijkheden ten opzichte van oudere bestemmingsplannen met zich mee kan brengen. Het betreft echter relatief beperkte wijzigingen, met daardoor ook beperkte financiële consequenties.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Kostenverhaal of planschade als gevolg van een ontwikkeling is derhalve niet aan de orde.

Verder komen de plankosten van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de betrokken instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in de "Nota van vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan `Kom Oijen – 2013', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is inhoudelijk op enkele onderdelen aangepast naar aanleiding van de ingediende reacties.

10.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 november 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 21 november 2012 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

BIJLAGE 1

Nota van vooroverleg
concept – ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oijen – 2013'

Nota van vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oijen – 2013'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een samenvatting van de vooroverlegreacties
- een beantwoording van de vooroverlegreacties
- de gevolgen van de vooroverlegreacties voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan

Deze nota hoort bij het bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

II. VOOROVERLEGPROCEDURE

Wij hebben het concept-ontwerpbestemmingsplan op 28 juni 2012 voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- Rijkswaterstaat, Dienst Noord-Brabant
- Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
- Waterschap Aa en Maas
- Dienst Vastgoed Defensie Directie Zuid
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Rijkswaterstaat, de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en de Dienst Vastgoed Defensie hebben een reactie gegeven op het plan.

Hieronder vatten wij de vooroverlegreacties samen. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie. Het kan zijn dat wij een deel van een overlegreactie niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij hiermee bij de beoordeling toch rekening gehouden.

III. OVERLEGREACTIES

Overlegreactie 1: Rijkswaterstaat, Dienst Noord-Brabant; overlegreactie gedagtekend op 27 augustus 2012

Samenvatting overlegreactie

a. Indiener verzoekt ons om het bestemmingsplan te actualiseren in verband met het van kracht worden van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

b. Indiener merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend winterbed' is opgenomen, zonder koppeling in de planregels met de tekst van de Beleidsregels grote rivieren. Reclamant meent dat binnen deze bestemming een bouwverbod opgelegd moet worden, waarvan na toetsing aan de beleidsregels kan worden afgeweken. Hij verzoekt om de planregels op dit punt aan te passen.

Tevens verzoekt indiener om het aan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' gekoppelde aanlegvergunningstelsel in overeenstemming te brengen met de waterregelgeving.

Antwoord burgemeester en wethouders

a. Naar aanleiding van deze reactie zullen wij de toelichting behorende bij het bestemmingsplan actualiseren.

b. Binnen de bestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden. Wij achten het

aanvaardbaar dat dit soort bouwwerken rechtstreeks wordt toegelaten en niet onder een algemeen bouwverbod vallen.

Voor het overige mag met een omgevingsvergunning binnen deze bestemming uitsluitend gebouwd worden indien de waterstaatsbelangen niet worden geschaad. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de water- of rivierbeheerder. In veruit de meeste gevallen is dat de indiener van deze reactie zelf, in de overige gevallen het waterschapsbestuur. In zijn advies kan de water- of rivierbeheerder toetsen aan alle voor hem relevante regels, waaronder de Beleidsregels grote rivieren. Zo nodig kan indiener hierover afspraken maken met het waterschapsbestuur.

Wij zijn van mening dat met deze regeling de waterstaatsbelangen, waaronder de belangen die in de Beleidsregels grote rivieren worden beschermd, afdoende beschermd zijn. Wij achten het dan ook niet nodig het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Overigens merken wij op dat de toelichting bij het bestemmingsplan uitvoerig ingaat op de waterstaatsbelangen en de Beleidsregels grote rivieren.

Bovendien sluit deze regeling aan bij de regelingen in andere recente bestemmingsplannen, voor gebieden die grenzen aan het onderhavige plangebied. Met de regelingen in die andere bestemmingsplannen (bestemmingsplannen 'Negen Kernen – 2012' en 'Maren-Kessel – 2012') heeft de indiener van deze reactie ingestemd. Dit geldt eveneens voor het aan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' gekoppelde aanlegvergunningstelsel. Ook voor dit onderdeel zien wij daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Besluit

De toelichting zal worden aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen over de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting. Hoofdstuk 2 van de toelichting is aangepast en geactualiseerd. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden beschreven in respectievelijk paragraaf 2.2.1 en 2.2.2.

Overlegreactie 2: Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving; overlegreactie gedagtekend op 16 augustus 2012

Samenvatting overlegreactie

Indiener constateert dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een gedeelte van het plangebied op de kaarten bij de Verordening ruimte, is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Reclamant adviseert ons om hiervoor een procedure op grond van artikel 3.1 van de Verordening ruimte te volgen zodat er bij de vaststelling van het plan geen sprake meer is van strijdigheid met de Verordening ruimte.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij zijn van mening dat de Verordening ruimte ook in een andere, meer passende, mogelijkheid voorziet om de begrenzing aan te passen. Artikel 13.2 biedt Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om de begrenzing van gebieden aan te passen indien sprake is van kennelijke onjuistheden in de begrenzing. Volgens ons is daar in dit geval duidelijk sprake van. De gebieden waar het om gaat bevatten woonbestemmingen aan de noordzijde van de Oijense Bovendijk en Oijense Benedendijk. Het zijn allen reeds bestaande woningen die deel uitmaken van de kern Oijen. Wanneer naar de begrenzing van de integrale zonering gekeken wordt, dan is het betreffende gebied buiten de integrale zonering gehouden. De integrale zonering richt zich specifiek op het landelijk gebied, en heeft geen betrekking op stedelijk gebied. Maar hier ontstaat dus in de Verordening de vreemde situatie dat er een stuk landelijk gebied is, dat niet 'gedekt' wordt door de integrale zonering. Dit is wat ons betreft duidelijk een kennelijke onjuistheid in de begrenzing, zoals bedoeld in artikel 13.2 van de Verordening ruimte. Het gebied zou aangeduid moeten zijn/worden als bestaand stedelijk gebied.

Verder zit er in de kom Oijen nog zo'n kennelijke onjuistheid in de Verordening. Bij de Oijense Bovendijk sluiten de begrenzing van het rivierbed en de primaire kering niet. De aanduiding van de primaire kering is in dit geval niet juist en zou de begrenzing van het rivierbed moeten volgen. In het verleden heeft het waterschap namelijk die woningen binnengedijkt.

De procedure van artikel 3.1 (lid 4) die reclamant ons adviseert te volgen is veel meer gericht op het mogelijk maken van een (kleinschalige) ontwikkeling om tot een logische begrenzing van de kern te komen. In ons geval wijzigt er echter helemaal niets. Het bestemmingsplan voorziet niet in een ontwikkeling, maar handhaaft slechts de al bestaande woonbestemming. Wij zijn dan ook van mening dat een wijziging van de begrenzing op basis van artikel 13.2 van de Verordening ruimte hier mogelijk is. Wij hebben aan de indiener van deze zienswijze reeds de vraag voorgelegd of deze wijziging ambtshalve door de provincie gedaan kan worden.

Besluit

Wij passen het bestemmingsplan en de toelichting niet aan naar aanleiding van deze reactie.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Overlegreactie 3: Waterschap Aa en Maas; overlegreactie gedagtekend op 24 juli 2012

Samenvatting overlegreactie

- a. Indiener van deze reactie is van mening dat de waterparagraaf erg summier is.
- b. Ook constateert reclamant dat wij in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' hebben opgenomen en dat qua contourbegrenzing de kern- en beschermingszone is aangehouden. De buitenbeschermingszone hebben wij niet opgenomen in het bestemmingsplan. Indiener van deze zienswijze vraagt om in de waterparagraaf de afwijkende bestemmingsplansystematiek te beschrijven.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a. De waterparagraaf in de toelichting bij dit bestemmingsplan komt overeen met de waterparagraaf in de toelichting bij andere recente bestemmingsplannen, voor gebieden die grenzen aan het onderhavige plangebied. Met de waterparagraaf in de toelichting bij die andere bestemmingsplannen (bestemmingsplannen 'Negen Kernen – 2012' en 'Maren-Kessel – 2012') heeft de indiener van deze reactie ingestemd. Aangezien wij veel waarde hechten aan uniformiteit in onze bestemmingsplannen zien wij geen aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- b. Wij stemmen in met de opmerkingen van deze reclamant. Wij zullen in de toelichting een motivering opnemen voor de afwijkende bestemmingsplansystematiek.

Besluit

Deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Aan de toelichting zullen wij een paragraaf 7.2 'doorwerking van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012' toevoegen. In deze paragraaf geven wij een motivering voor de afwijkende bestemmingsplansystematiek.

Overlegreactie 4: Dienst Vastgoed Defensie Directie Zuid; overlegreactie gedagtekend op 3 juli 2012

Samenvatting overlegreactie

Als er geen gebieden in het plan bestaan waar het maaiveld 25 meter boven NAP ligt, heeft indiener van deze reactie geen opmerkingen over dit concept-ontwerpbestemmingsplan. Als het maaiveld lager is kan bij het eventueel plaatsen van een bouwwerk/communicatiemast van 40 meter hoog namelijk geen conflict ontstaan met het radarverstoringgebied.

Antwoord burgemeester en wethouders

In het plangebied komen geen gebieden voor waar het maaiveld 25 meter boven NAP ligt. Deze overlegreactie geeft daarom geen aanleiding tot een antwoord. Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Besluit

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en de toelichting daarbij.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.