

Bestemmingsplan Oijenseweg 284

Toelichting



Bestemmingsplan Oijenseweg 284 – Oss – 2015

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	10
3.1	Beoogde situatie	10
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	12
3.3	Functionele karakteristiek	12
3.4	Verkeer en parkeren	13
3.5	Groen en water	13
3.6	Beeldkwaliteit	14
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Regels	15
Hoofdstuk 5	Beleidskader en programma	17
5.1	Wettelijk kader	17
5.2	Rijksbeleid	18
5.3	Provinciaal beleid	20
5.4	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 6	Verantwoording	29
6.1	Milieu- en omgevingsaspecten	29
6.2	Waarden	34
6.3	Defensie	38
6.4	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	38
Hoofdstuk 7	Handhaving	39
7.1	Beleidskader	39
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	39
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	41
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
9.1	Vooroverleg	43

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Oijenseweg 284 – Oss – 2015

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Dit bestemmingsplan betreft een herziening voor het perceel Oijenseweg 284, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie O, nummer 6.

Huidige situatie

Aan de Oijenseweg 284 is de melkveehouderij en sierviskwekerij van de familie Spierings gevestigd. Van de melk van de koeien wordt kaas gemaakt in de kaasmakerij. Deze kaas wordt samen met andere streekproducten verkocht in de aanwezige Landwinkel. Voor de Landwinkel is in het huidige bestemmingsplan de aanduiding 'boerderijwinkel' ter grootte van 100 m² als kleinschalige nevenactiviteit bij agrarische bedrijven opgenomen. In 2011 is een grote nieuwe stal in gebruik genomen, welke dienst doet als 'knuffelstal'.

Toekomstige situatie

De familie Spierings heeft voor de toekomst een 'Droomplan' opgesteld. In dit plan beschrijft de familie wat de boerderij in de toekomst te bieden heeft en hoe de familie met behulp van uitbreiding van activiteiten een duurzame veehouderij kan beheren. Deze uitbreidingen bestaan uit het verplaatsen en toevoegen van nevenactiviteiten. Door de huidige en gewenste activiteiten onder te brengen in de bestaande bebouwing, hoeven geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd. Het inpassen van de nevenactiviteiten vereist echter wel een aanpassing van het bestemmingsplan.

De familie Spierings wil de volgende initiatieven realiseren:

- Verplaatsing van de landwinkel naar de begane grond van de knuffelstal;
- Op de bovenverdieping van de knuffelstal een multifunctionele ruimte realiseren, waar ruimte is voor lezingen, (kook)workshops en kinderopvang;
- Uitbreiding van de kaasmakerij naar de voormalige locatie van de winkel;
- Uitbreiding van de opslag van kaas en nieuwe kaassoorten;
- Realiseren van een informatiepunt voor recreatie in de regio;
- Het openen van een boerenterras, met ondersteunende horeca voor kleine lunchkaart.

In totaal betreft het circa 2200 m² nevenactiviteit, ongeveer 10% van het bouwblok van 2,5 ha.

Volgens de familie Spierings zijn deze initiatieven noodzakelijk om een stadslandbouwbedrijf te creëren. Het betrekken van consumenten en bezoekers bij de hedendaagse landbouw speelt daarin een grote rol.

1.2 Begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Oijenseweg 284 te Oss. Het perceel is kadastraal bekend als Oss, sectie O, nummer 6. Het perceel heeft een grootte van 190660 m². De locatie ligt ten noorden van de stad Oss, aansluitend aan de Mettegeupel en de Oijense Zij.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Oijenseweg 284 – Oss – 2015' geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010', vastgesteld op 1 juli 2010. Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming "Agrarisch" en deels de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Ter plaatse zijn twee wooneenheden toegestaan. Daarnaast zijn binnen de planlocatie de aanduidingen 'bouwvlak' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' aanwezig. Uit de kaart "functionele zonering" (bijlage 7 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Oss – 2010") blijkt dat het perceel Oijenseweg 284 is gelegen binnen de aanduiding "Landbouwlinten".

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Oijenseweg 284 – Oss – 2015 gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Buitengebied Oss – 2010	21 januari 2011
Structuurvisie bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss – 2010	1 juli 2010
Partiële herziening 1 Buitengebied Oss – 2010	31 oktober 2013

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

In 1972 is door de familie Spierings een boerderij opgericht op de huidige locatie aan de Oijenseweg 284. In de periode tot 1990 heeft de familie zich uitsluitend gericht op melkveehouderij. In 1990 is men begonnen met het opzetten van een sierviskwekerij naast het houden van melkkoeien. Er werd gebruik gemaakt van vijvers in de open lucht, waarbij de verkoop van de vissen ook buiten plaatsvond. Na de bouw van een overdekte sierviskwekerij in 1997 zijn de kweek- en verkoopactiviteiten naar binnen verplaatst.

In 2002 is gekozen voor de bouw van een groenlabel ligboxenstal. De vrijgekomen ruimte in de oude stal is vervolgens gebruikt voor de bouw van een Landwinkel, welke in 2007 is geopend. In deze winkel wordt onder andere de kaas en het vlees verkocht dat op eigen gronden wordt geproduceerd en gehouden. De bouw van een grote nieuwe Alfabouwstal ten behoeve van melkveehouderij in 2011 is de meest recente uitbreiding van de bebouwing. Deze knuffelstal biedt de mogelijkheid om de koeien gedurende de winter binnen te stallen. Een andere functie van de stal is het verbinden van stad en platteland. De uitstraling van het gebouw speelt hierin een rol. De architectonische kwaliteit van de stal trekt mensen aan en zorgt voor een architectonische verbinding van de stad en het platteland. Het feit dat de stal als derde is geëindigd in de verkiezing tot mooiste gebouw van Oss, betekent dat de stal goed gewaardeerd wordt. Een deel van de begane grond en de gehele eerste verdieping kunnen gebruikt worden voor verschillende activiteiten. De Alfabouwstal dient als voorbeeld voor de overige bebouwing op het perceel. Door deze gebouwen in fases aan te passen, kan meer eenheid in de bebouwing worden gerealiseerd. Ook wordt de uitstraling van het perceel als geheel verbeterd.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel is de boerderij van de familie Spierings nog altijd aanwezig. De boerderij wordt gebruikt als melkveehouderij, viskwekerij en landwinkel. De aanwezige bebouwing bestaat uit twee (bedrijfs)woningen, bedrijfsbebouwing en landbouwgrond. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een vishal, een stal voor melkkoeien, een kas voor vissen en een ruimte voor de brandrode runderen. De landwinkel betreft een grootte van 100 m².

Aan de oostkant van het perceel, aan de Noordstraat 1, is een melkveehouderij gevestigd. Ten zuiden van het perceel ligt de golfbaan Oijense Zij. Aan de noord- en westkant liggen onbebouwde agrarische gronden. Het gebied wordt begrensd door de Maas in het noorden, de Machareneweg in het oosten, de John F. Kennedybaan in het westen en de Osse stadswijken Oijense Zij en Mettegeupel in het zuiden.

De onderstaande afbeeldingen geven aan hoe het bedrijf zich heeft ontwikkeld. Sinds 2002 hebben verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Er zijn nieuwe stallen en sleufsilo's gerealiseerd, bebouwing vervangen en landschappelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Op de laatste afbeelding is te zien welke bebouwing ten behoeve van agrarische activiteit in gebruik is. Er is duidelijk onderscheid te maken tussen de agrarische activiteit en de bebouwing ten behoeve van de sierviskwekerij.



2002



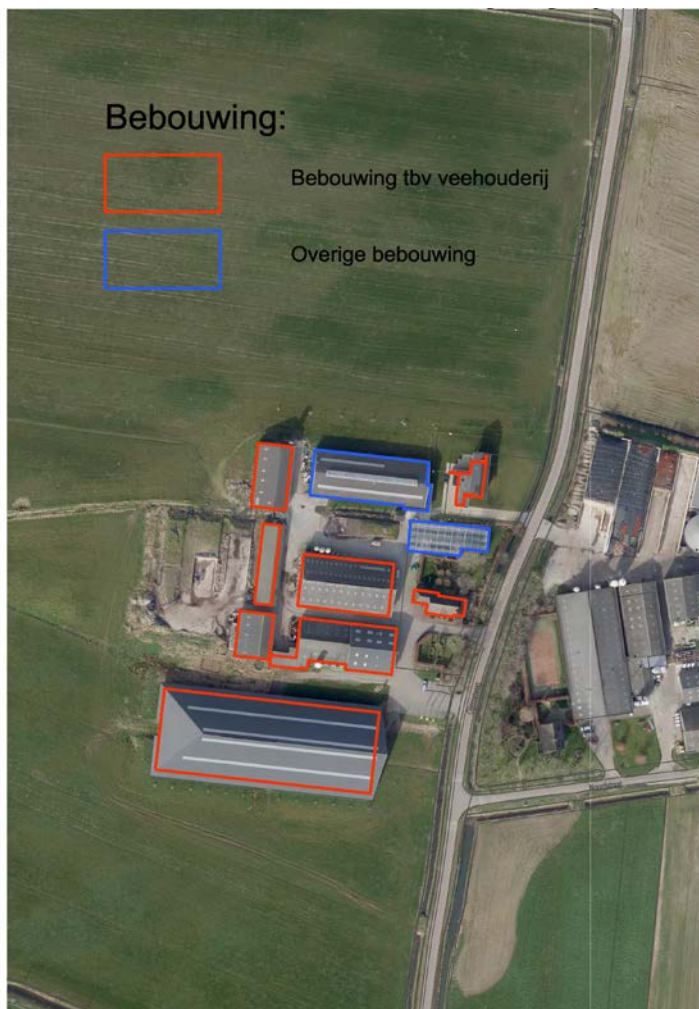
2013

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

De toekomstvisie van de familie Spierings is het opzetten van een stadslandbouwbedrijf dat de stad met het platteland kan verbinden. Stadlandbouw is voor de familie Spierings "het betrekken van consumenten en bezoekers bij de hedendaagse landbouw". Ze willen dit bereiken door actief te zijn op het gebied van educatie, voeding, recreatie en kinderopvang. Een groot deel van deze nevenactiviteiten zal gebundeld worden in de knuffelstal. In de onderstaande situatietekening is weergegeven hoe de activiteiten verdeeld worden over het perceel.

De familie Spierings verplaatst de landwinkel naar het voorste stuk van de begane grond van de knuffelstal. Op deze locatie heeft de familie meer gelegenheid om de verkoop van de producten te combineren met educatie. De klant kan zien waar de producten vandaan komen en hoe deze worden bewerkt. De ruimte wordt ook benut om producten op te slaan. Het verkoopvloeroppervlak in deze multifunctionele ruimte bedraagt maximaal 200 m². Een grotere winkel zorgt er ook voor dat klanten in groepen boodschappen kunnen doen. De multifunctionaliteit van de ruimte wordt benadrukt door de aanwezigheid van kleinschalige daghoreca. Deze horeca is nodig voor het passantenterras dat voor de winkel wordt geplaatst. Fietzers en wandelaars wordt zo de mogelijkheid geboden een kleine lunch en een drankje te nuttigen. De producten die bij de bereiding worden gebruikt zijn afkomstig uit de eigen winkel en de eigen productie.

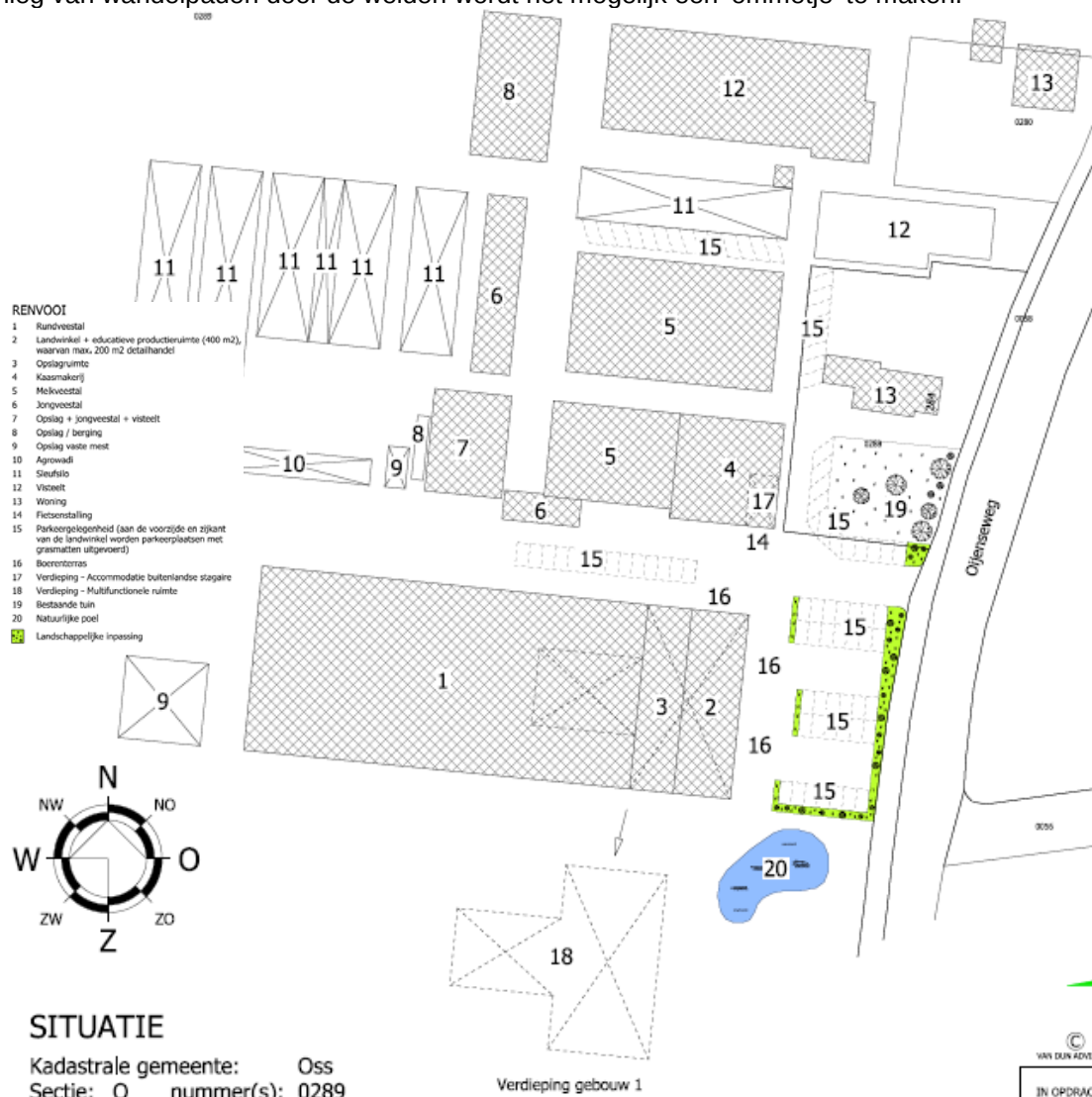


Bebouwing ten behoeve van agrarische activiteit en overige bebouwing

Ook de bovenverdieping van de knuffelstal zal worden benut als multifunctionele ruimte. Deze ruimte wordt gebruikt als kleinschalige kinderopvang voor kinderen van 10 weken tot 12 jaar oud. De opvang kan plaatsvinden door gastouderschap, naschoolse en buitenschoolse opvang. Daarnaast is de ruimte beschikbaar voor lezingen, vergaderingen en kookworkshops. Dit maakt de ruimte ook geschikt voor onderwijs op locatie. Zo kan een klassikale les worden gecombineerd met een bezoek aan de weide en de stallen. De bovenverdieping kan tevens worden gebruikt als inspirerende omgeving om vergaderingen en lezingen te houden. Deze activiteiten kunnen worden gecombineerd met thema-avonden. Een thema-avond kan ontstaan uit een samenwerking met koks, restaurants en scholen uit Oss. Gezamenlijk wordt dan een maaltijd bereid van eerlijke producten.

De kaasmakerij wordt uitgebreid met de ruimte die voorheen werd gebruikt voor de landwinkel. Gezien de vergroting van de landwinkel en de uitbreiding van de voeding gerelateerde activiteiten, kan er meer kaas worden geproduceerd. Het vergrote oppervlak van de kaasmakerij maakt het mogelijk meer Goudse kaas op te slaan. Ook ontstaat er meer ruimte voor opslag van nieuwe kaassoorten die zullen worden ontwikkeld.

De boerderij wordt daarnaast een informatiepunt voor recreatie in de regio. Op deze manier kunnen inwoners van Oss ontdekken hoe mooi het buitengebied van Oss is. Er is informatie aanwezig voor bezoekers die het omliggende gebied te voet, per fiets of per auto willen verkennen. Dit zorgt er voor dat recreanten de boerderij kunnen gebruiken als begin- en/of eindpunt van een fiets- of wandeltocht. Dankzij de aanleg van wandelpaden door de weiden wordt het mogelijk een 'ommetje' te maken.



3.2 Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke impact van de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan is beperkt. Het gaat om een uitbreiding en herschikking van functies binnen de bestaande bebouwing. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De uitbreiding van functies vraagt wel om meer ruimte voor parkeren. Het erf wordt hiervoor anders ingericht. Met name aan de voorzijde van de rundveestal worden extra parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden door hagen landschappelijk ingepast.

3.3 Functionele karakteristiek

Het agrarisch bedrijf van de familie Spierings wordt sinds 1972 gebruikt als veehouderij. In de loop der jaren zijn daar verschillende activiteiten bijgekomen. De locatie wordt nu gebruikt als veehouderij, kaasmakerij, viskwekerij en boerderijwinkel. Samen met andere streekproducten wordt de gemaakte kaas en het vlees van de runderen verkocht in de boerderijwinkel. Om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen wil de familie de winkel uitbreiden. Dit betekent dat er meer ruimte komt voor verkoop van eigen producten en natuurlijke producten uit de streek. De verkoop van zelf geproduceerde producten is een teken van duurzame agrarische activiteit. Daarnaast wordt het mogelijk om in groepsverband te winkelen. Omdat mensen uit de stad producten kopen in de boerderijwinkel, kan de verbinding tussen stad en land worden versterkt. De mogelijkheid om met de streekproducten te koken in de te organiseren kookworkshops, leert mensen meer over het voedsel dat uit de streek komt en wat gezonde voeding is. Ook het educatieve aspect van de plannen van de familie Spierings speelt een belangrijke rol in de verbinding van de stad met de omgeving. Naast de kookworkshops die gegeven gaan worden, is het bedrijf een officieel 'Klasseboer-bedrijf'. Dit betekent dat kinderen belevend kunnen leren in een bedrijf dat de hele keten kan laten zien, van grasland, via koe tot kaas. Ook middelbare scholen en bedrijven hebben de mogelijkheid om lessen of workshops te organiseren op de boerderij. Er is op het bedrijf ook ruimte voor verschillende vormen van kinderopvang. De kinderopvang biedt mogelijkheden in combinatie met andere activiteiten op het bedrijf.

De producten die verkocht worden in de landwinkel en geproduceerd worden op de boerderij, zullen via een beperkte lunchkaart worden aangeboden aan bezoekers van het terras. Deze recreatieve bezoekers kunnen op de boerderij gebruik maken van het informatiepunt over recreatie in de regio. Samen met de locatie van de boerderij vormt het informatiepunt letterlijk en figuurlijk een poort naar het buitengebied. De boerderij is gelegen in een gebied waar veel gebruik gemaakt wordt van de reeds aanwezige fiets- en wandelroutes. Wandelaars kunnen de nieuwe wandelpaden gebruiken om 'ommetjes' te maken. Er is daarbij ook aandacht voor de inwoners van Oss. Het aanleggen van paden over de weiden maakt het mogelijk voor inwoners van Oss om vanaf de Frankenbeemdweg richting de Hertogswetering te lopen. Via de Oijenseweg of via de aansluiting op de 'Groene Vinger' in de buurt kan zo een rondje worden gelopen. Ook is het verbindende pad tussen de Frankenbeemdweg en de



Hertogswetering bereikbaar via een pad over het erf van het bedrijf. Zo kunnen inwoners van Oss ervaren hoe mooi het buitengebied van Oss is.

Het bedrijf van de familie Spierings is gelegen in het noordelijke uitloopgebied van de stad Oss. Dit gebied verkleurt steeds meer naar een multifunctionele schil dat functioneert als belangrijk overgangsgebied van stedelijk- naar buitengebied. Dit is met name te zien aan de recreatiemogelijkheden langs de Frankenbeemdweg en Spitsbergerweg. Aan deze wegen liggen een manege, tuincentrum, modelvliegtuigbaan, oefengolfbaan en sportpark de Rusheuvel. De activiteiten binnen het bedrijf van de familie Spierings passen binnen deze ontwikkeling. Daarnaast biedt de aanwezigheid van de kinderopvang, het terras en de landwinkel mogelijkheden ter ondersteuning van recreatie in de omgeving. Men kan zo recreatieve activiteiten combineren.

3.4 Verkeer en parkeren

Het bedrijf van de familie Spierings is voor een groot deel gericht op de inwoners van Oss. Deze mensen kunnen in principe met de fiets richting het bedrijf komen. Er zullen ook activiteiten plaatsvinden waarbij een groot aantal bezoekers met de auto zal komen. Dit zorgt voor een vergroting van het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf. De ontsluiting van de Oijenseweg loopt via de Frankenbeemdweg en de Spitsbergerweg in zuidelijke richting en de Beatrixweg in noordelijke richting. Deze sluiten aan op respectievelijk de John F. Kennedybaan en de Machareneweg. Deze wegen hebben ruim voldoende capaciteit om de toename in verkeersbewegingen te faciliteren. De Oijenseweg is afgesloten voor autoverkeer ter hoogte van de kruising met de Frankenbeemdweg en Spitsbergerweg. Dit zorgt ervoor dat er voor dat de Oijenseweg in de bebouwde kom beperkt belast wordt. Het parkeren van auto's en fietsen vindt plaats op eigen terrein. Om te kunnen voldoen aan de vereiste aantallen tijdens piekmomenten worden extra parkeerplaatsen aangelegd. Deze extra parkeerplaatsen voorzien niet volledig in de parkeerbehoefte. Na de uitbreiding zullen ongeveer 50 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op piekmomenten zullen er informele parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het erf van de familie Spierings. De invulling van de informele parkeerplaatsen op piekmomenten kan plaatsvinden middels een parkeerplan. Hierbij wordt rekening gehouden met de benodigde ruimte voor vrachtwagens en werktuigen. Een uitgebreid overzicht van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gegeven in het onderzoek in het bijlagenboek.

3.5 Groen en water

Projectbureau Orbis heeft in opdracht van de familie Spierings een rapport opgesteld met daarin de ruimtelijk landschappelijke kwaliteitsverbetering voor het initiatief (zie bijlagenboek). Hierin worden de maatregelen weergegeven die worden uitgevoerd om de kwaliteit van het landschap te verbeteren. Dit heeft met name betrekking op het aanleggen van groen en water. Een poel zal worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het perceel. Deze poel doet dienst als retentievoorziening en als locatie waar natuurlijke ontwikkeling mogelijk wordt. Rondom de poel zal natuurlijke beplanting ontstaan en gehandhaafd worden.

De entree van het bedrijf wordt met de retentievoorziening en de uitbreiding van de parkeerplaats opnieuw ingericht. Deze herinrichting zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap door de uitstraling van het bedrijf en diens relatie met het landschap te verbeteren. Rond de parkeerplaats worden gemengde hagen-struwelen aangelegd welke passend zijn voor het landschapstype komgebied. Samen met het aanplanten van enkele solitaire essen, wordt zo de entree van het bedrijf aantrekkelijker gemaakt. Een kwaliteitsimpuls, die bestaat uit een strook gemengde beplanting tussen enkele oudere stallen, neemt het zicht op minder aantrekkelijke stallen weg. Het zicht op het achterliggende open gebied wordt versterkt door de beplanting tegen de stallen aan te plaatsen. Medio 2010 zijn al maatregelen genomen om het plangebied en haar opstallen landschappelijk in te passen.

Een ander aspect van de kwaliteitsverbetering is de aanleg van wandelpaden door de weilanden. Deze paden bieden wandelaars de mogelijkheid een rondje te lopen. Op deze manier kan de relatie tussen stad en land direct worden versterkt. Daarnaast zorgt het aanleggen van de wandelroute voor een extra ontsluiting van het recreatieve routenetwerk rond Oss. De familie Spierings zorgt ervoor dat de struipaden regelmatig worden uitgemaaid. Op deze manier krijgen de paden een natuurlijke en

avontuurlijke uitstraling. Door de paden aan te leggen langs perceelgrenzen en natuurlijke elementen van het landschap, wordt de benodigde weidegrond beperkt. De paden lopen door een strook van drie meter breed, dat bestaat uit bloemen en kruiden.

3.6 Beeldkwaliteit

Het beeld van het bedrijf wordt sinds 2011 bepaald door de Alfabouwstal, welke wordt gebruikt voor de melkveehouderij en de landwinkel. Deze stal wordt ook wel knuffelstal genoemd. De stal is genomineerd geweest voor de prijs 'Mooiste gebouw van Oss', waarbij het de derde plaats heeft behaald. De uitstraling van de stal draagt in grote mate bij aan de beeldkwaliteit van het bedrijf van de familie Spierings.

De Alfabouwstal dient als voorbeeld voor de overige bebouwing op het perceel. Het gebouw heeft een lage goot en een groot dakoppervlakte. Door de overige gebouwen op termijn in fases aan te passen, kan meer eenheid in de bebouwing worden gerealiseerd. Dit zal dan gebeuren in de vorm van kleine cosmetische aanpassingen en verbeteringen, zoals het creëren van eenheid in kleur en materiaalgebruik. Deze aanpassingen worden echter pas gedaan wanneer de huidige bebouwing wordt gerenoveerd. Uiteindelijk zal dit resulteren in een kwalitatieve verbetering van de uitstraling.

.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 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 dit bestemmingsplan is gekozen voor een 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 en 4), de algemene regels (artikelen 5 tot en met 9) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 10 en 11). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch
Dit artikel

Artikel 4: Waarde – Archeologie 3
Over een deel van het perceel is een

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

Artikel 6: Algemene bouwregels
Het betreft hier regels met betrekking tot parkeren en ondergrond bouwen.

Artikel 7: Algemene aanduidingsregels

Over het gehele bouwvlak is een aanduiding gelegd. Binnen deze aanduiding wordt een koppeling gelegd met het inrichtingsplan.

Artikel 8: Afwijken van de bouwregels algemeen

Van de bouwregels kan in een aantal gevallen worden afgeweken met een binnenplanse afwijking.

Artikel 9: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 10: Overgangsrecht

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

Artikel 11: Slotregel

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

Bijlage 1 : inrichtingsplan

In deze bijlage is het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen. Tegenwoordig moet, in tegenstelling tot het verleden, een inrichtingsplan bestuursrechtelijk geborgd zijn in een bestemmingsplan. Daarnaast worden ook privaatrechtelijk afspraken gemaakt hierover.

Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

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

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

5.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.1.3 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.

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

beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Land-bouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004).

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

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

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

Oplossingsrichtingen

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

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

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

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

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Waarborgen kwaliteit leefomgeving
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
Overkoepelend
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

- Rijksvaarwegen
- 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 rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (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 radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

Naast de Structuurvisie stelt de provincie een verordening ruimte op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

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

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

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

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

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Rekening houden met de omgeving

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering

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

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

Groenblauwe structuur

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

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

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden:

- Het kerngebied groenblauw

Natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur, robuuste ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

- De groenblauwe mantel
Overwegend gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- De gebieden voor waterberging
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Het landelijk gebied

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

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
3. Versterking van het landschap.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- Gemengd landelijk gebied
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.
Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. De landbouwontwikkelingsgebieden en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied. Ook delen van het verwevingsgebied richten zich vaak primair op agrarische ontwikkeling.
- Accentgebied agrarische ontwikkeling
Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. De komgebieden van de gemeente Lith maken hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw.

Transitie naar een zorgvuldige veehouderij

De wens tot verduurzaming van de agrarische sector heeft geleid tot de denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd'. De denklijn bestaat uit drie uitgangspunten:

- ontwikkelruimte is alleen mogelijk als dit op bedrijfsniveau bijdraagt aan een verdere verduurzaming door het treffen van extra maatregelen;
- de som van het effect van alle bedrijven in een gebied kan de draagkracht van een gebied te boven gaan;
- door het bieden van een economisch perspectief aan de landbouw en agrofood door meer toegevoegde waarde van het product, transparantie en nieuwe verdienmodellen.

De ontwikkeling van de agrarische sector is gericht op inpassing in het landschap en een transitie naar duurzame en zorgvuldige veehouderij.

De stedelijke structuur

De provincie kiest hier voor twee perspectieven: ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden. Ten tweede de kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

Verantwoording

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Een doel voor het landelijk gebied is het creëren van ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van een menging van functies in het landelijk gebied. Er is in het plan sprake van verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten en recreatief verblijf. Ook het bieden van ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling sluit aan bij het initiatief. Zo gaan de ontwikkelingen uit van zorgvuldig ruimtegebruik, dierenwelzijn en volksgezondheid. Daarnaast leveren de ontwikkelingen een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap. Er wordt geïnvesteerd in de recreatieve structuur en in kwaliteitsverbeteringen op het erf.

Het initiatief van de familie Spierings draagt bij aan de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Door de activiteiten uit te breiden wordt de veehouderij beter ingepast in de omgeving. In de omgeving is sprake van een verkleuring naar recreatieve activiteiten. Dit is te zien aan de activiteiten aan de Frankenbeemdweg en de Spitsbergerweg. De denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd' is van toepassing op het initiatief van de familie Spierings. Deze denklijn is opgesteld door de provincie. Het uitgangspunt van de denklijn is alleen ontwikkelingen toe te staan die bijdragen aan de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De ontwikkelingen aan de Oijenseweg 284 dragen bij aan de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van verbreding van de activiteiten. Hiermee sluit het bedrijf aan op activiteiten in de multifunctionele schil rond Oss.

5.3.2 Verordening Ruimte 2014

Algemene regels, bevorderen van ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte 2014 worden de algemeen geldende regels uitgewerkt. Deze regels gelden voor heel Brabant. De regels gaan over zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering van het landschap en het leveren van maatwerk.

Ten aanzien van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, stelt artikel 3.1 dat de toelichting van een bestemmingsplan dient te verantwoorden dat er wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de omgeving. Ook het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moet worden toegepast. Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening ruimte 2014 nadrukkelijk anders wordt bepaald. Bij stedelijke ontwikkelingen moet voldaan worden aan de ladder van duurzame verstedelijking. In de toelichting moet tevens verantwoord worden hoe rekening is gehouden met de omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling.

Als een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, moet dit volgens artikel 3.2 gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van extensieve recreatiemogelijkheden. De ruimtelijke ontwikkeling is dus alleen mogelijk wanneer deze ook kwaliteitsverbetering van het landschap bevat. Indien deze kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient het bestemmingsplan pas te worden vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. Over de toepassing van deze regeling kwaliteitsverbetering van het landschap zijn in regionaal verband (Noordoost-Brabant) afspraken gemaakt. Dat afsprakenkader moet toegepast worden bij ontwikkelingen.

Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Er moet sprake zijn van een kwalitatieve verbetering van het landschap. Om hier aan te voldoen heeft projectbureau Orbis in opdracht van de familie Spierings een rapport opgesteld waarin de maatregelen om aan de kwaliteitsverbetering te voldoen worden beschreven. In dit rapport wordt beschreven dat de aanleg van een poel, wandelpaden en beplanting om de parkeergelegenheid in te passen in het landschap, onderdeel uitmaakt van de kwaliteitsverbetering. Door beschoeiing aan te leggen worden enkele stallen

en de parkeergelegenheid onttrokken aan het zicht. Daarnaast worden enkele doorkijken langs de stallen bewust open gelaten.

De poel zal buiten het bouwvlak worden aangelegd. Dit heeft tot gevolg dat de poel natuurlijk moet zijn. Door de poel regelmatig droog te laten vallen, wordt ruimte geboden aan amfibieën. Het volledige rapport is als bijlage opgenomen in het bijlagenboek. Hierin worden tevens de wandelpaden weergegeven. Gezien de belangrijke rol van het gebied als stedelijk uitloopgebied is de toevoeging van wandelpaden in dit gebied wenselijk. Momenteel is het mogelijk om vanuit de Horzak via een zogenaamde 'Groene Vinger' naar de Paalakkerweg te lopen. De Paalakkerweg loopt ten noorden van het perceel van de familie Spierings. Door struinpaden aan te leggen in noordelijke en zuidelijk richting wordt de Paalakkerweg verbonden met de Frankenbeemdweg en de Hertogswetering. Dit maakt het voor inwoners van de Oijense Zij en de Horzak mogelijk een rondje te lopen. Bij de aanleg van de wandelpaden wordt rekening gehouden met de natuurlijke randen. Deze volgen de randen van het perceel en natuurlijke elementen zoals een sloot. Door een bloemenrand aan te leggen worden de paden geaccentueerd. De familie Spierings zorgt ervoor dat de paden begaanbaar blijven en dat overstappen of klaphekjes worden aangelegd.

De aanwezigheid van een informatiepunt met passantenterras maakt het wenselijk een koppeling met de paden te maken vanuit het bouwvlak van de familie Spierings. Zo wordt de positie van het bedrijf binnen het wandelnetwerk versterkt. Dit zorgt ervoor dat het bedrijf kan fungeren als begin- en eindpunt van het wandeling door het buitengebied van Oss. Ook kan het bedrijf gaan dienen als tussenstop voor wandelaars uit de Horzak of als afstapplaats voor fietsers.

Structuren

Hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte 2014 gaat in op de structuren binnen de provincie. Ieder gebied in Brabant valt onder één van deze structuren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijke structuur, ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied. De boerderij van de familie Spierings ligt binnen het gemengd landelijk gebied.

Gemengd landelijk gebied

In het gemengd landelijk gebied worden ten behoeven van een goede ruimtelijke ordening twee gebieden onderscheiden. Gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Artikel 7.3 stelt dat een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een veehouderij. Er dient dan wel sprake te zijn van zorgvuldige veehouderij. Het bouwperceel mag ten hoogste 1,5 hectare bedragen en de ontwikkeling moet vanuit een goede leefomgeving inpasbaar zijn in de omgeving.

In artikel 7.4 worden voorwaarden beschreven waaraan voldaan dient te worden om uitbreiding van zorgvuldige veehouderij boven de 1,5 hectare mogelijk te maken.

Voor de beoordeling van de zorgvuldige veehouderij moet de brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij worden toegepast.

In de artikelen 7.10 t/m 7.15 worden de mogelijkheden van niet-agrarische functies beschreven.

De plannen van de familie Spierings bevatten geen uitbreiding van bestaande bebouwing. Dit levert geen problemen op vanuit de Verordening Ruimte 2014. In de onderstaande paragraaf aanduidingen wordt uiteengezet hoe aan de Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij kan worden voldaan.

Aanduidingen

In hoofdstuk 4 zijn de regels opgenomen die alleen gelden binnen het aangeduide gebied. Aanduidingen liggen over structuren. Aanduidingen kunnen elkaar ook overlappen. De regels van een aanduiding kunnen in aanvulling op de regels van structuren gelden of in afwijking daarvan.

Er zijn 25 aanduidingen opgenomen in de Verordening ruimte 2014. De geldende regels binnen de gebieden worden beschreven in de artikelen 8 t/m 32.

De boerderij van de familie Spierings is gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en een gebied waar beperkingen veehouderij is aangeduid.

Beperkingen veehouderij

De aanduiding beperkingen veehouderij stelt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan. Ook een toename van bestaande bebouwing is niet toegestaan. Een afwijking in geval van maatwerk is alleen mogelijk indien er sprake is van een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder. Als een bedrijf kan worden aangeduid als grondgebonden is het bovenstaande niet van toepassing. De definitie van een grondgebonden agrarisch bedrijf staat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010' beschreven in artikel 1 'begrippen', onder 1.36.

1.36 grondgebonden agrarisch bedrijf:

'een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant en melkveebedrijven.'

In de Verordening Ruimte 2014 staat de begripsbepaling beschreven in artikel 5 van de Nadere regels Verordening Ruimte 2014 – Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij:

'Een veehouderij is grondgebonden indien het op de maatlat P-lokaal van de BZV tenminste 75 punten scoort bij % P-aanwending mest lokaal t.o.v. P mest totaal op het onderdeel "op grond in eigen gebruik binnen straal van 15 km van productielocatie".'

Onderstaand wordt getoetst of voldaan wordt aan bovenstaande begripsbepaling.

In de toekomstige situatie zal de familie Spierings 250 hectare extra natuurgrond ter beschikking hebben. Samen met de huidige natuurgrond heeft de familie in totaal 294,22 ha ter beschikking. Met de overige 32,25 ha aan grond kan worden gerouleerd met gewassen. De droogstof (ds) opbrengst van eigen land zal in de beoogde situatie 3.440 ton per jaar zijn. Er is per jaar 1.177 ton ds nodig om te kunnen voldoen aan de voederbehoefte van het vee. De boerderij van de familie Spierings is op basis van deze cijfers een zelfvoorzienend bedrijf. Hiermee voldoet het aan het begrip grondgebonden veehouderij zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied – Oss – 2010'.

De provinciale Verordening ruimte 2014 stelt dat een bedrijf grondgebonden is als deze 75 punten scoort op de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. Uit de berekeningen (zie bijlagenboek) blijkt dat het bedrijf zonder de natuurgronden meegerekend uitkomt op een score hoger dan 75 punten. Hiermee voldoet het bedrijf aan de eisen van de provincie en kan het bedrijf worden aangeduid als grondgebonden veehouderij. Bovendien is in dit plan geen sprake van toename van bebouwing.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De toekomstvisie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Voor het buitengebied wordt ingezet op een recreatieve functie. Door te kiezen voor kleinschalige en extensieve recreatie, kan een economische basis worden gevonden ter ontwikkeling van recreatieve bedrijvigheid. De ruimte voor sport aan de randen van de stad kan uitnodigend werken om gebruik te maken van de recreatiegebieden om de stad.

De plannen van de familie Spierings sluiten aan op de Toekomstvisie. Het initiatief kan aangeduid worden als recreatieve bedrijvigheid. Het aanleggen van wandelroutes en het realiseren van een recreatief informatiepunt onderstrepen het recreatieve aspect van het initiatief. Deze ontwikkelingen werken uitnodigend voor de inwoners van Oss. Zij kunnen gebruik maken van de aan te leggen wandelpaden over de gronden van de familie Spierings. Deze paden worden aangesloten op bestaande wandelroutes. Het bedrijf van de familie Spierings kan tevens dienen als start-, eind- en rustpunt van een verkenning van het buitengebied van Oss. Dit kan per fiets, per auto of te voet.

5.4.2 Structuurvisie 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020). Binnen de Structuurvisie worden verschillende landschapstypen en diens kenmerken beschreven. Het beleid is verder toegespitst op een koers voor stedelijk gebied en een koers voor het landelijk gebied. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het voorgeschreven beleid.

Een van de doelen van de Structuurvisie is het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad. Deze moeten de stadsparken verbinden met het buitengebied. Een ander doel is het verbinden van de stad met het platteland. Door mogelijkheden te benutten op het gebied van specifieke bebouwing, kan deze relatie worden versterkt.

Daarnaast is aandacht voor het landelijk gebied één van de doelen van de Structuurvisie. Het geven van een impuls aan recreatie in het landelijk gebied vormt daar onderdeel van. Het behouden, versterken en benutten van andere kwaliteiten van het landelijk gebied van Oss op het gebied van natuur en landschap is daarbij van belang.

Het initiatief van de familie Spierings sluit aan op de gestelde doelen en ambities van de Structuurvisie. De ontwikkelingen dragen bij aan het creëren van een aantrekkelijk uitloopgebied. Daarnaast versterken de recreatieve en educatieve activiteiten de relatie tussen stad en land. Door de ontwikkelingen krijgt het bedrijf van de familie Spierings een poortfunctie aan de noordelijke rand van Oss. De combinatie van activiteiten op het bedrijf draagt bij aan de ontwikkeling van de multifunctionele schil rond de stad Oss. Het aanleggen van wandelpaden en het openen van een informatiepunt levert een bijdrage aan de recreatieve mogelijkheden voor de inwoners van Oss.

5.4.3 Ontwikkelingsvisie buitengebied in beweging

In de ontwikkelingsvisie buitengebied in beweging is het bedrijf van de familie Spierings gelegen in een landbouwlint. In landbouwlinten zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten beperkt tot activiteiten die een direct verwantschap hebben met het agrarisch bedrijf. Er is echter al sprake van een functiemenging in de omgeving. De noordelijke schil van de stad Oss is een schil van overgangsfuncties. Deze overgangsfuncties vormen een basis voor het creëren van een poortfunctie in het noorden van Oss. De wens van de gemeente is de verbinding tussen stad en land te verbeteren. Het plan van de familie Spierings maakt deel uit van deze verbetering.

5.4.4 Nota Landschapsbeleid

In de nota Landschapsbeleid worden per landschapstype uitgangspunten genoemd over hoe om te gaan met het landschap in de gemeente. Deze landschappelijke ontwikkeling vindt plaats in het Buitengebied, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen vijf verschillende landschapstypen:

- De uiterwaard
- De oeverwal
- Het komgebied
- De dekzandrand
- De zandrug

Op basis van de visie zijn per landschapstype doelstellingen, beleidskaders en randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling en inrichting van het landschap geformuleerd. Door toepassing van de beleidskaders en randvoorwaarden wordt bijgedragen aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek. Het plangebied is gelegen in het komgebied.

Het komgebied

De komgronden beslaan een groot gedeelte van het grondoppervlak van de gemeente Oss. Deze kleiige, relatief laaggelegen gronden, worden begrensd door de oeverwal in het noorden en de dekzandrand in het zuiden. Het landschap is open tot zeer open en wordt gekenmerkt door een zeer regelmatig, rationeel

en rechtlijnig verkavelingspatroon. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door laanbeplanting, boerderijen al dan niet met erfbeplanting, waterlopen en een eendenkooi.

De openheid van het komgebied maakt dit gebied landschappelijk waardevol. Door de hoogopgaande beplanting die hoort bij de reeds aangelegde wegen en boerenerven, is er sprake van afname van de openheid in het komgebied. Verspreide boerderijen tekenen zich af in het open landschap. Het komgebied biedt echter ook kansen. Zo wordt het gezien als gebied voor recreatieve uitloop vanuit Oss-Noord. De grootschalige eenzijdige landbouw in het gebied wordt als zwakte van het komgebied gezien.

In het komgebied wordt het inpassen van nieuwe ontwikkelingen gezien als één van de belangrijkste aandachtspunten. Verbreding van bedrijfsvoering is mogelijk op het gebied van groene en blauwe diensten en veelzijdige vormen van recreatie. De recreatieve uitloop vanuit het noordelijk deel van Oss, zoals de wijken Mettegeupel en Ooijense Zij, verdient bijzondere aandacht. Het realiseren van 'rondjes om' is wenselijk. Het ontwikkelen van kleinschalige recreatieve voorzieningen kan echter alleen bij uitzondering. Alleen als er ruimte is binnen het bestaande erf, de bestaande agrarische bedrijfsvoering niet wordt aangetast en de voorziening landschappelijk kan worden ingepast, is ontwikkeling mogelijk.

Het plan van de familie Spierings sluit aan op het geformuleerde beleid in de nota Landschapsbeleid. Het initiatief speelt in op de recreatieve uitloop van het noordelijk deel van Oss. Een voorbeeld hiervan is het creëren van een wandelroute die het mogelijk maakt een 'rondje om' te lopen. De ontwikkelingen op recreatief gebied zijn verder kleinschalig en vinden plaats binnen het bestaande erf. Van aantasting van de agrarische bedrijfsvoering is geen sprake, aangezien de melkveehouderij en kaasmakerij de hoofdtakken van het bedrijf zullen blijven. De recreatieve ontwikkeling zal de integratie stad – land verder versterken, waardoor de landschappelijke inpassing kan worden verzekerd.

5.4.5 Toerisme en recreatie

In de nota toerisme & recreatie staat de economische ontwikkeling en het behoud van de leefbaarheid centraal. Daarbij wordt met name gericht op de het landelijk gebied in de gemeente Oss en de voormalige gemeente Lith. Binnen de gemeenten wordt onderscheid tussen verschillende zones. Deze zones zijn de Maasrand, het poldergebied, de stad Oss, Herperduin en de stadsrand. Per zone worden de sterke en zwakte punten beschreven, maar ook de onderlinge relatie tussen de verschillende zones. De boerderij van de familie Spierings ligt in het poldergebied.

Poldergebied

Voor het poldergebied van Oss wordt ingezet op toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Doelen hiervan zijn het stimuleren van agrotourisme, het vormen van een grofmazig netwerk van wandelroutes en het creëren van opstappunten en pleisterplaatsen voor het fiets- en wandelnetwerk.

De plannen van de familie Spierings sluiten goed aan op de geschetste gewenste ontwikkelingen in het poldergebied. Er wordt ingezet op verbreding van de activiteiten, waarmee de toeristisch-recreatieve ontwikkeling gestimuleerd wordt. Tevens worden enkele wandelpaden gerealiseerd, waardoor het wandelroutenetwerk wordt uitgebreid en ook de mogelijkheid ontstaat een 'rondje' te lopen. De boerderij zal zo ook een opstap- en informatiepunt worden voor zowel wandel-, als fietsroutes.

5.4.6 Beleid 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 meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala 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 in deze toelichting of bij voorschriften.

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 35m².

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 het 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.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Milieu- en omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.1.1)
- Bodem (§ 6.1.2)
- Externe veiligheid (§ 6.1.3)
- Luchtkwaliteit (§ 6.1.4)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.2.5)
- Straling (§ 6.2.6)
- Water (§ 6.2.7)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.2.8)

6.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Uit de handreiking is op te maken welke milieucategorie wordt gegeven aan de verschillende activiteiten. De activiteiten in dit bestemmingsplan moeten worden gekoppeld aan vergelijkbare omschrijvingen van activiteiten in de handreiking. Van Dun Advies BV heeft uitgezocht welke omschrijvingen overeen komen. Uit de bijlage van de handreiking Bedrijven en milieuzonering kan volgens Van Dun Advies worden geconcludeerd dat de activiteiten behoren tot milieucategorie 1. Alleen de activiteit kinderopvang behoort tot de categorie 2. De richtafstand bij milieucategorie 2 bedraagt minimaal 30 meter. Het onderzoek geeft daarnaast aan dat de activiteiten binnen plaatsvinden. Hierdoor zijn op 30 meter geen geuremissie en geluid waarneembaar. Onderstaand is een overzicht van de activiteiten op het bedrijf van de familie Spierings, de overeenkomende activiteiten uit de handreiking en de daarbij behorende milieucategorie. De volledige omschrijving is bijgevoegd als bijlage in het bijlageboek.

Activiteit Spierings melkvee VOF	Activiteit bijlage 1 VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering	Milieucategorie
Landwinkel	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Bakkerij	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
Slagerij	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken en bakken	1
Workshops/lezingen	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congresscentra	1
Boerenterras	Restaurant, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen, e.d.	1
Kleinschalige kinderopvang	Kinderopvang	2

Overzicht activiteiten met milieucategorie

6.1.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

In onderhavig plan is alleen sprake van het verplaatsen van functies binnen bestaande bebouwing. Er worden geen woningen of bebouwing toegevoegd. Hiervoor is geen bodemonderzoek nodig.

6.1.3 Externe veiligheid

Rijkskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

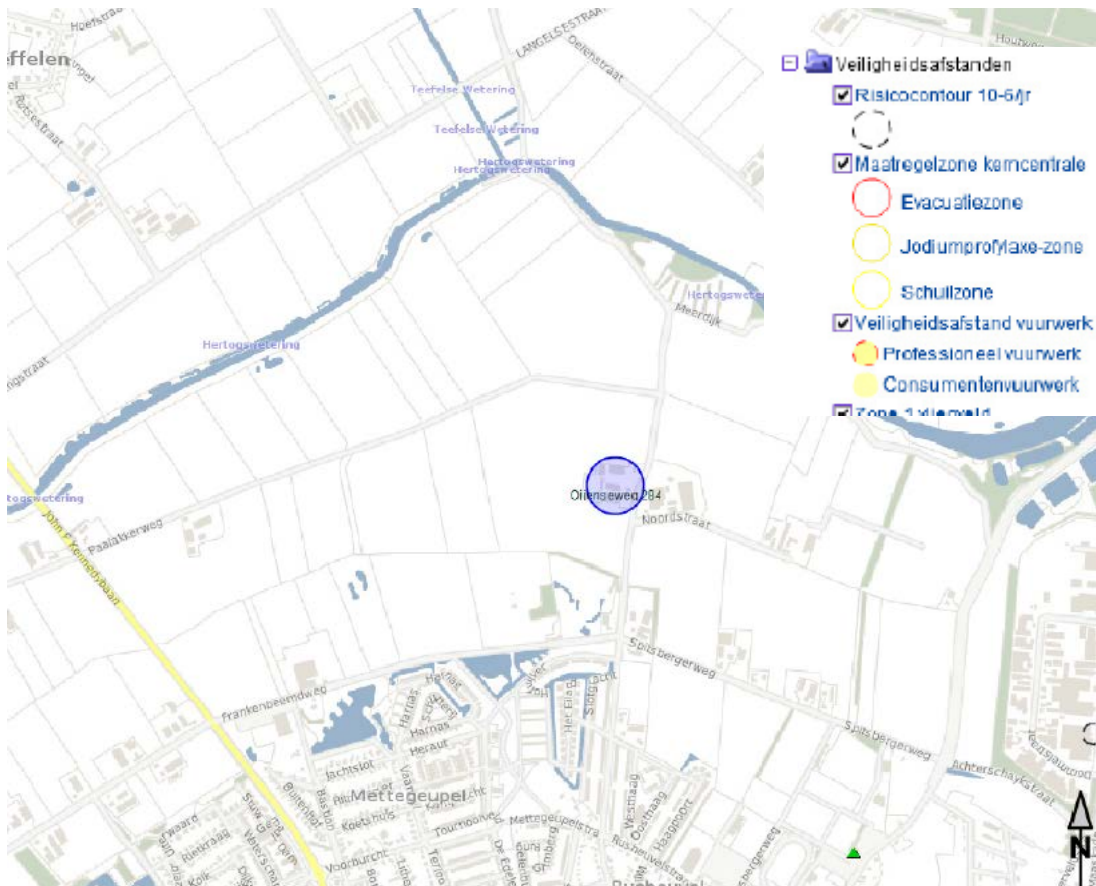
Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Er is geen belemmering van de ontwikkelingen door Bevi-inrichtingen.



Uit deze figuur blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een plaatsgebonden risicocontour. Het gebied is verder niet gelegen binnen de invloedssfeer van een risicobron. Concluderend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

6.1.4 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet

toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Het initiatief bevat geen toevoeging van woningen. Zoals hierboven is aangegeven is een project NIBM als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij één ontsluitingsweg. Aangezien er geen woningen worden gebouwd, is er sprake van een project dat kan worden aangeduid als NIBM.

6.1.5 Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en in de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

De Oijenseweg is in het Mobiliteitsplan Oss 2020 aangeduid als erftoegangsweg type 2. De aanduiding erftoegangsweg type 2 gaat uit van een maximale verkeersintensiteit van minder dan 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De extra verkeersbewegingen die ontstaan door de activiteiten op het bedrijf van de familie Spierings passen binnen de huidige functie van de weg. Ook de ontsluiting van de Oijenseweg biedt voldoende capaciteit.

Parkeren

De winkel trekt ongeveer 500 bezoekers per week. Ongeveer de helft van deze 500 bezoekers komt met de fiets. De fietsenstalling wordt hiervoor uitgebreid. Deze is gevestigd naast de kaasmakerij. Voor auto's moeten extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Het aantal extra parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernormen van de gemeente Oss. Binnen de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt tussen drie gebieden: het centrum, de schil en de rest van de bebouwde kom. Het bedrijf van de familie Spierings is gelegen op een afstand van 450 meter van de bebouwde kom. Vanwege deze geringe afstand wordt uitgegaan van de parkeernormen van de bebouwde kom.

In de onderstaande tabel zijn de parkeernormen per eenheid per activiteit weergegeven. In de laatste kolom wordt weergegeven hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn. Hieruit blijkt dat 84,6 parkeerplaatsen benodigd zijn voor allen activiteiten.

Motivatie parkeergelegenheid

In de winkel komen ongeveer 500 bezoekers per week. Ongeveer de helft van deze bezoekers komt met de fiets. Hiervoor wordt de bestaande fietsenstalling uitgebreid. De fietsenstalling is gevestigd naast de kaasmakerij. De overige bezoekers komen met de auto. Voor deze bezoekers zal een aantal parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

De gemeente Oss heeft parkeernormen vastgesteld. Er is onderscheid gemaakt tussen drie gebieden: centrum, schil en rest van de bebouwde kom. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeercijfers van het CROW. Zowel in de parkeernormen van de gemeente Oss als in het CROW zijn geen parkeernormen opgenomen voor de functies van onderhavig bedrijf, dan wel/en voor het buitengebied. Het bedrijf van de familie Spierings ligt op een afstand van 450 meter van de bebouwde kom, derhalve

wordt aansluiting gezocht bij de parkeernormen van de bebouwde kom. Op de locatie vinden overdag verschillende activiteiten gelijktijdig plaats, namelijk; de landwinkel, het boerenterras, lezingen en kinderopvang. Daarnaast komen er overdag bezoekers voor de viskwekerij en zijn er medewerkers aanwezig. In de avonduren vinden de workshops en de lezingen plaats. Als overdag voldoende parkeergelegenheid is, is er tevens voor de avonduren voldoende parkeergelegenheid.

Van de parkeernormen van de gemeente Oss kan gemotiveerd worden afgeweken. In de onderstaande tabel is weergegeven hoeveel parkeerplaatsen per activiteit benodigd zijn. In het uitzonderlijke geval dat voor alle activiteiten bezoekers aanwezig zijn, is er behoefte aan 84,6 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen zijn niet formeel aanwezig. Er zullen ongeveer 50 parkeerplaatsen formeel worden aangewezen. Indien nodig kan op worden voorzien in de parkeerbehoefte middels informele parkeerplaatsen. Hiervoor is op eigen terrein ruim voldoende mogelijkheid. In deze gevallen zal gebruik worden gemaakt van een door de initiatiefnemer opgesteld parkeerplan, waarin is opgenomen waar geparkeerd kan worden. De bijlage in het bijlagenboek beschrijft gedetailleerd de benodigde parkeerplaatsen per activiteit.

Activiteiten Spierings melkvee VOF	Benodigde parkeerplaatsen
Landwinkel	10
Multifunctionele ruimte	57,6
Agrarisch bedrijf	5
Viskwekerij	12
Totaal	84,6

Tabel benodigde parkeerplaatsen per activiteit

6.1.6 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslist met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een bovengrondse hoogspanningsleiding. Er zijn op dit aspect geen belemmeringen.

6.1.7 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het "verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan" (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename, dient rekening te worden gehouden met het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit principe betekent dat de ontwikkeling geen negatief effect dient te hebben op de hydrologische situatie. Grondwaterstanden blijven gelijk en de afvoer van hemelwater uit het plangebied neemt niet toe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

Er is sprake van een toename van verhard oppervlak dat hydrologisch neutraal dient te worden ontwikkeld als er nog niet HNO is voorgecompenseerd voor het bouwblok. Uitgaande van een verhardingstoename van 25 bij 35 meter kan worden uitgegaan van een wateropgave van $52,5 \text{ m}^3$. Dit getal volgt uit de formule 'oppervlak(25 x 35) x waterkolom nieuwe maatgevende bui (0,06) x gevoeligheidsfactor (1)'. Met de aanleg van de poel wordt aan deze wateropgave voldaan.

6.1.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaaï en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Er is in dit initiatief sprake van geluidswaarden die de richtwaarde overschrijden. Met de installatie van een geluiddempend rooster ter plaatse van het huidige rooster in de machinekamer en een stillere melkpomp kan worden voldaan aan de richtwaarden. De familie Spierings dient deze maatregelen uit te voeren om het initiatief mogelijk te maken. Het volledige akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage in het bijlagenboek.

6.2 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.2.1)
- Natuur (§ 6.2.2)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 6.2.3)

6.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader

De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. Voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, is er nog geen vastgesteld archeologiebeleid maar wel een conceptversie die bruikbaar is als onderbouwing in bestemmingsplantoelichtingen. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m² of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m² of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte

Zoals hierboven ook al kort aangestipt vertaalt de gemeente Oss de wet (Wamz) en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook de provinciale Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen. Bescherming van deze laatste categorie geschiedt doordat de 'vlakken' met aanduiding archeologisch landschap overeenkomen met de aanduiding aardkundig waardevolle gebieden in de Verordening ruimte.

Cultuurhistorie: wettelijk kader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd (Stb 2011, nr. 339). Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Inwerkingtreding wordt verwacht op 1 januari 2012.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Verordening ruimte

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korthedshalve wordt naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De 'vlakken' die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de 'vlakken' zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de

archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Verordening ruimte en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld.

6.2.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het 'nee, tenzij' principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. In sommige gevallen dient voor een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing bij het ministerie te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt alleen verleend, als aangetoond wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten.

Natuurbeschermingswet (1998)

De ontwikkelingen in de beoogde situatie hebben geen negatieve effecten op de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Volgens de Natuurbeschermingswet 1998 moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor de omgeving. Dit heeft betrekking op het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen en de mogelijk schadelijke gevolgen hiervan op Natura 2000-gebieden. Aan Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen verbonden. Bij de ontwikkelingen van een agrarisch bedrijf is het van belang te kijken naar stikstofdepositie en de afstand tot Natura 2000-gebieden. Omdat het initiatief geen uitbreiding van stallen en dierenaantallen betreft, blijft de huidige omgevingsvergunning gelden. De ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de stikstofdepositie. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden bij het bedrijf betreffen 'Rijntakken' op een afstand van 9,2 km en 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' op een afstand van 18,4 km. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden hebben de ontwikkelingen geen negatieve effecten wat betreft verdroging, verstoring, e.d. op de Natura 2000-gebieden. Omdat het bestaand gebruik van de veehouderij niet verandert, heeft dit ook geen gevolgen voor de natuurlijke habitats en de habitats van diersoorten in deze gebieden.

6.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk.

Uit artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling¹ gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke

¹ Waarvoor planologische besluitvorming nodig is, buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur.

verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Indien deze kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient het bestemmingsplan pas te worden vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. Over het aanwenden van dat fonds dienen gemeenten verslag te doen in het regionaal ruimtelijk overleg.

De kwaliteitsverbetering die wordt gerealiseerd middels onderhavig plan, is kwalitatief beoordeeld. Door middel van een overeenkomst zijn de te treffen maatregelen vastgelegd en goedgekeurd door de gemeente Oss en de provincie Noord-Brabant. Dit is een vorm van maatwerk dat voortkomt uit een samenwerking tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie. Hieruit volgt dat er uiteindelijk geen berekening wordt gemaakt van de kosten van de maatregelen. De maatregelen die ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap zullen worden genomen, staan beschreven in de bovenstaande hoofdstukken.

6.3 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.

Dit 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 geluidzone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

6.4 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Voor het onderhavige project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling is, mede gelet op hetgeen elders in deze ruimtelijke onderbouwing/toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten is aangegeven, verder niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 8 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Eventuele financiële gevolgen die ontstaan door de ontwikkeling en realisatie van voorliggend plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot eventuele planschade.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Vooroverleg

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

Met de provincie is een intensief contact geweest bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Wij hebben van de provincie een reactie gehad op de volgende onderdelen:

Gebruik veehouderij:

Het verdient een aanbeveling om voor de bebouwing die in gebruik is voor de veehouderij op de verbeelding een aanduiding op te nemen ter plaatse van de bebouwing die in gebruik is voor veehouderij. Dit om te voorkomen dat in een later stadium discussie kan ontstaan over welke bebouwing gebruik wordt voor veehouderij. Daarnaast missen we een bepaling die meerdere bouwlagen voor veehouderij uitsluit.

Reactie gemeente:

Wij hebben in de toelichting een kaartje opgenomen waarop is aangegeven wat bestaand gebruik voor de veehouderij is. Tevens zijn de regels aangevuld met een bepaling die veehouderij in meerdere bouwlagen uitsluit.

(zorg)wonen:

De regeling kent een regeling voor het gebruik van bebouwing voor wonen met maatschappelijk doel (reclassering). Hierdoor zou een zelfstandige woning kunnen ontstaan, weliswaar binnen bedrijfsbebouwing, maar heeft geen enkele binding met (bedrijfs)wonen. Die relatie ligt er wel als het gaat om mantelzorg. Overigens wordt bij deze laatste een bepaling gemist dat de omgevingsvergunning zal worden ingetrokken als de noodzaak niet meer aanwezig is.

Reactie gemeente:

Het is inderdaad niet de bedoeling dat er een zelfstandige woning ontstaat op het erf. Het is in de praktijk wel gebruikelijk dat wonen door bijvoorbeeld jongeren in de reclassering een ‘eigen’ woonunit op het erf hebben. Die unit beschouwen wij niet als een aparte woning. Wij hebben in de regels opgenomen dat deze woning/unit functioneel verbonden is met de bedrijfswoning op het perceel. Deze regeling is overigens ook opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lith – 2013’.

Met betrekking tot de mantelzorgregeling merken wij op dat wij deze inderdaad intrekken als er geen sprake meer is van noodzaak voor mantelzorg. Dit maakt volgens ons geen onderdeel uit van de voorwaarden voor het verlenen van de binnenplanse afwijking.

Kwaliteitsverbetering:

Tegenover elke ontwikkeling in het buitengebied dient een kwaliteitsverbetering van het landschap te staan. In onderhavig plan wordt als kwaliteitsverbetering voorgesteld een wandelpad aan te leggen, het geheel landschappelijk in te passen alsmede het aanleggen van een retentiepoel. Deze kwaliteitsverbetering zoals voorgesteld in onderhavig plan is voldoende maar dient zowel planologisch, juridisch als financieel goed geregeld te worden. Dit kan zowel in de regeling/verbeelding als via een anterieure overeenkomst. In onderhavig concept plan is de kwaliteitsverbetering niet opgenomen als aanduiding op de plankaart (wellicht omdat deze buiten het bestemmingsvlak is gelegen), noch in de regeling bovendien is ons niet duidelijk of er een anterieure overeenkomst gesloten is waarin de uitvoering van de kwaliteitsverbetering geborgd is. Hierop graag het plan aanvullen.

In de eerste gesprekken hebben we met elkaar wel eens gesproken over het versterken van de kwalitatieve uitstraling van de locatie als geheel, bijvoorbeeld door meer eenheid te creëren in kleur en materiaalgebruik. Geen dure investeringen maar min of meer kleine cosmetische aanpassingen/verbeteringen. Wij hebben eerder ook begrepen dat hierover gesproken is tussen

gemeente en de familie Spierings. Zijn hierover afspraken gemaakt met de familie Spierings en zo ja, worden deze meegenomen/vastgelegd in b.v. een anterieure overeenkomst ?

Reactie gemeente:

We koppelen een inrichtingsplan met gebruiksbepalingen aan het bestemmingsplan met een gebiedsaanduiding. Voor de aanleg van dat deel van de kwaliteitsverbetering dat buiten het plangebied is gelegen, het wandelpad, worden afspraken gemaakt in een overeenkomst. Wij hebben verder inderdaad ook gesproken over kwaliteitsverbetering van de gebouwen. Op dit moment is die nog niet aan de orde, vanwege de benodigde investeringen. Familie Spierings heeft wel de intentie om die kwaliteitsverbetering in de toekomst uit te voeren.

.