

BESTEMMINGPSLAN

Ontwikkelingsplan Buitengebied Oss - 2018

Bijlage 15 bij toelichting
Sassenstraat 28, Oijen



Ruimtelijke onderbouwing

Paardenhouderij/paardenpension

Sassenstraat 28 Oijen



COLOFON:

Opdrachtgever:	Familie Van den Oever Sassenstraat 28 5394 AC OIJEN
Opdrachtnemer:	RO Connect Mr. Onno Truschel
Projectnummer:	ROC.P2015.060.RUON
Versie:	29 augustus 2016

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	4
1.1 Doel	4
1.2 Initiatieflocatie	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Het project.....	6
1.4.1. Inleiding	6
1.4.2 Kadastrale situatie	7
1.4.3 Het bouwplan	7
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	10
2.1 Ruimtelijke structuur.....	10
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	10
2.1.2 Ruimtelijke structuur.....	11
2.2 Functionele structuur	12
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	14
3.1 Rijksbeleid.....	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Oss 2015	21
3.3.2 Archeologiebeleid Gemeente Oss.....	23
3.3.3 Parkeerbeleid gemeente Oss	23
3.3.4 Regeling uitwerking landschapsinvesteringsregeling.....	24
3.3.4.1 Categorie van kwaliteitsverbetering	25
3.3.4.2 Mate van kwaliteitsverbetering	25
3.3.4.3 Wijze van kwaliteitsverbetering.....	27
3.3.4.4 Zekerstelling kwaliteitsverbetering.....	29
HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN	30
4.1 Geluid	30
4.2 Geur.....	31

4.3 Luchtkwaliteit	31
4.4 Externe veiligheid	32
4.5 Verkeer	34
4.6 Water	38
4.7 Natuur	38
4.8 Archeologie	38
4.9 Bodem	39
HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 6 PROCEDURE	43

BIJLAGEN

1. Landschapsplan: Langenhuizen, tekeningnummer 16-HP.003-03, d.d. 29-08-2016

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Door familie Van den Oever, wonende Sassenstraat 28 te Oijen, is aan **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een paardenhouderij/paardenpension in de bestaande agrarische bebouwing op het perceel Sassenstraat 28 Oijen. Ter plaatse wordt momenteel een agrarisch bedrijf geëxploiteerd (intensieve veehouderij). Er zijn 600 vleesvarkens vergund volgens een traditioneel huisvestingssysteem.

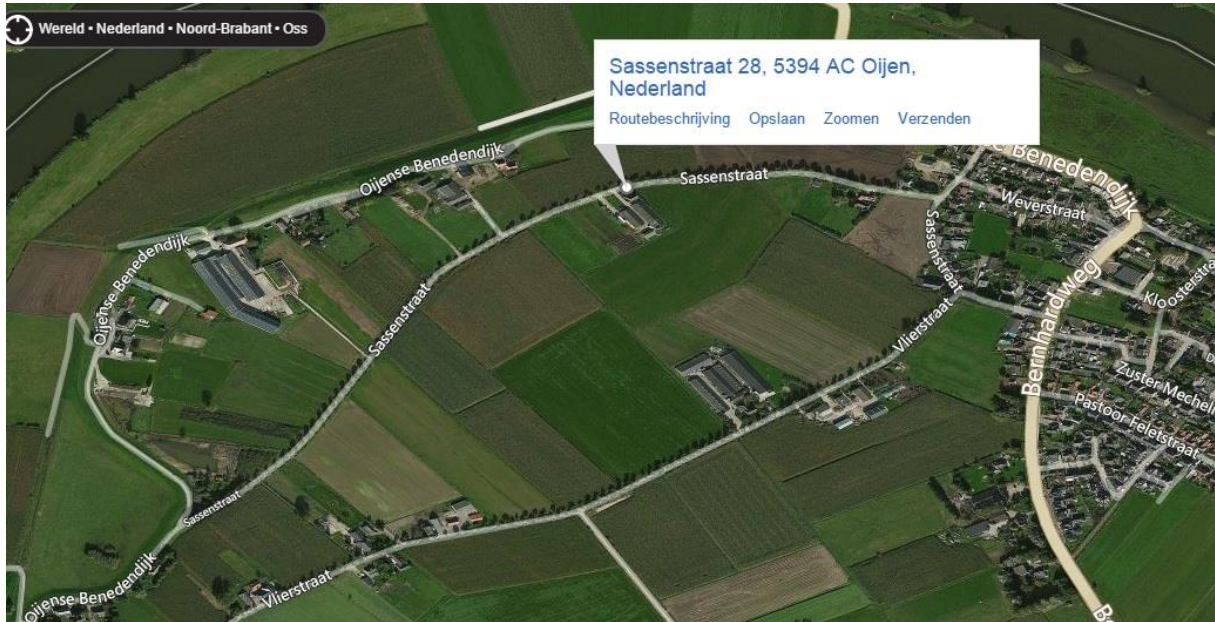
Het bestemmingsplan “Buitengebied Lith 2013” vigeert ter plaatse van de initiatieflocatie. Het perceel heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch met waarden’, de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’, gebiedsaanduiding ‘Oijense polder’ en ‘reconstructiewetzone-verwevingsgebied’.

De gemeente Oss heeft bij schrijven van 30 oktober 2015 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief om een paardenhouderij/paardenpension te realiseren op het perceel Sassenstraat 28 te Oijen.

Dit rapport is de ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief van de familie Van den Oever.

1.2 Initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oss, ten westen van de kern Oijen. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie aan de Sassenstraat weergegeven.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de initiatieflocatie is het bestemmingsplan “Buitengebied Lith 2013” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 20 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan is onherroepelijk.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de (enkel)bestemming ‘Agrarisch met waarden-landschap’, functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ en de gebiedsaanduidingen ‘Oijense polder’ en ‘reconstructiewetzone-verwevingsgebied’.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer. Het rode vlak is het huidige bouwvlak.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Buitengebied

Burgemeester en Wethouders zijn voornemens het verzoek mee te nemen in de procedure van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Oss-2017. Dit rapport is de ruimtelijke onderbouwing hiervoor.

1.4 Het project

1.4.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan de Sassenstraat 28 te Oijen. Het perceel is in agrarisch gebruik (varkens/intensieve veehouderij).



De familie Van den Oever wil op deze locatie - binnen de bestaande bebouwing - een paardenhouderij/paardenpension realiseren. Hiertoe zullen de bestaande varkensstallen worden gebruikt voor paardenboxen, zadelkamer, opslag voer e.d. Er vindt geen nieuwe bebouwing plaats.

1.4.2 Kadastrale situatie

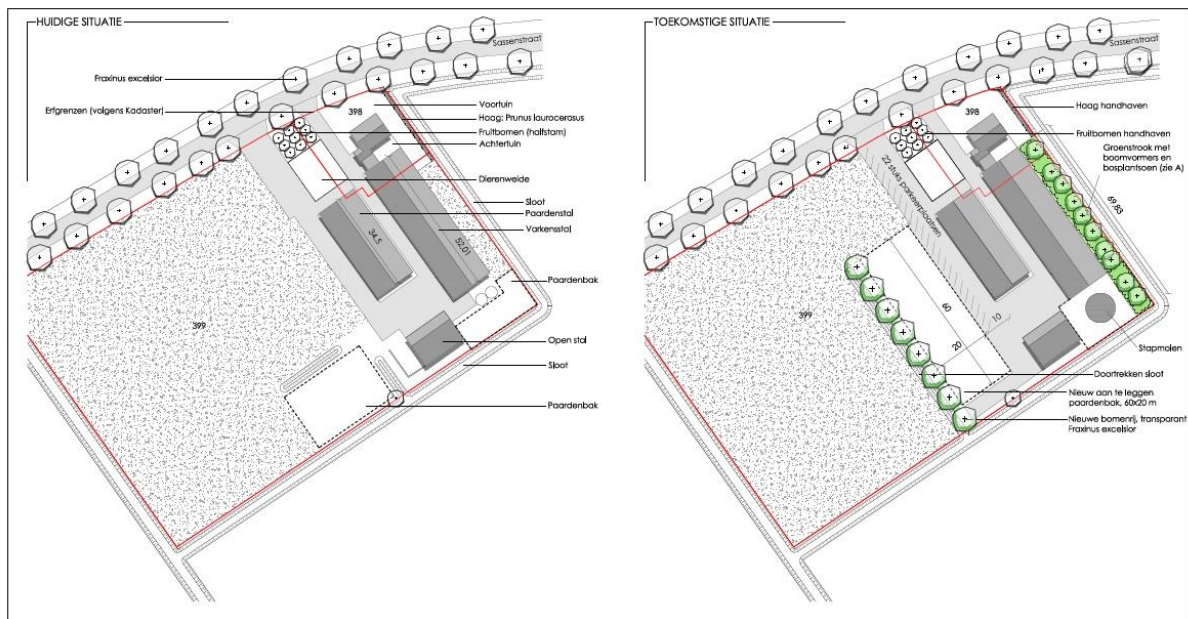
Het perceel is kadastraal bekend gemeente Oijen, sectie E, nummers 398 en 399. Dit perceel is in eigendom van de familie Van den Oever.



1.4.3 Het bouwplan

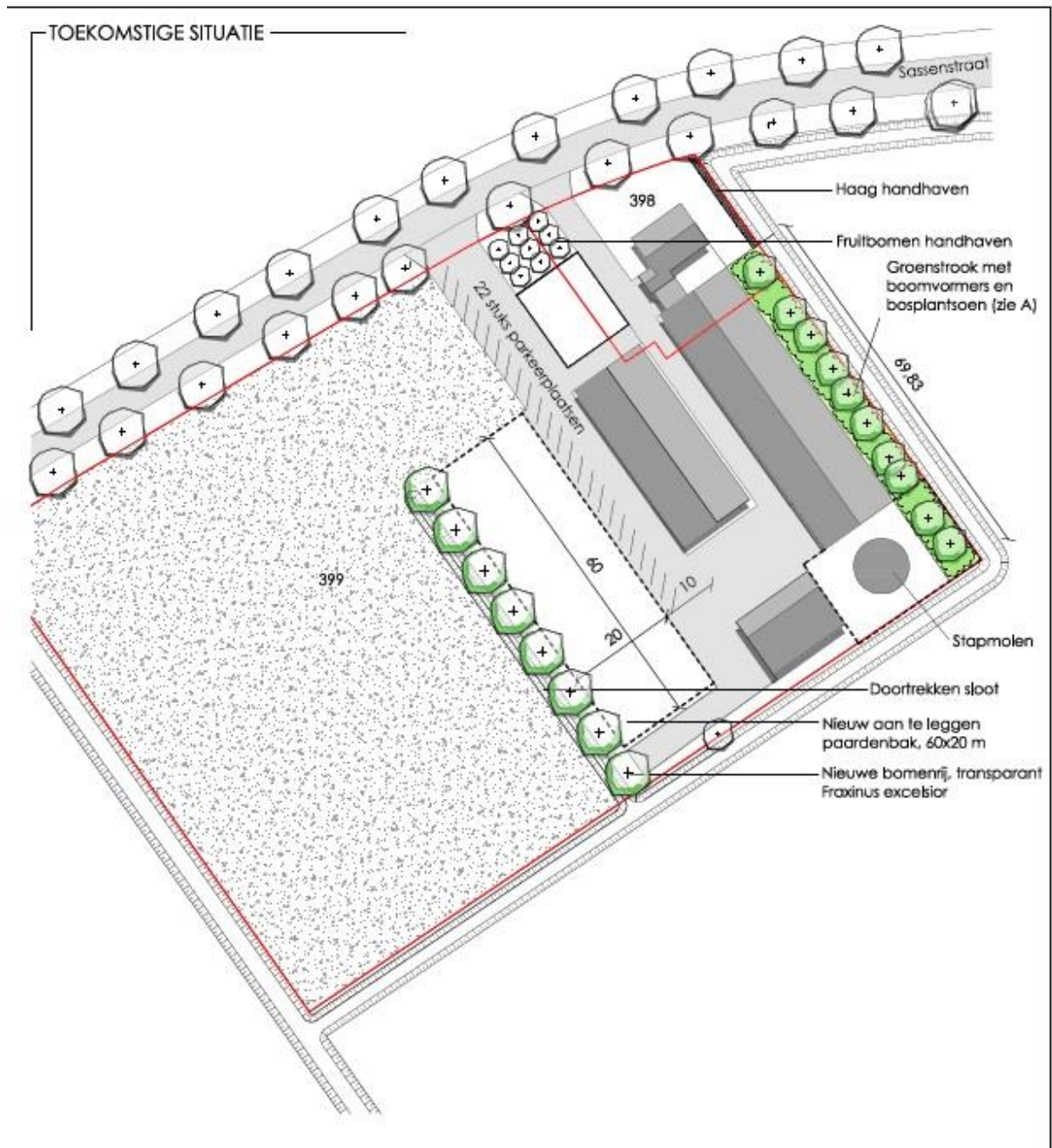
Om de bestaande agrarische schuren in gebruik te kunnen nemen als paardenhouderij/paardenpension is slechts een beperkte interne verbouwing nodig. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats.

Er wordt alleen een rijbak (buitenbak met verlichting) aangelegd ten westen van de bestaande schuren. Een van de bestaande varkensschuren zal gebruikt gaan worden voor stalling van paarden. Hiertoe zullen wat tussenwandjes geplaatst worden voor de stallen en voor een zadelkamer. Er vinden geen wijzigingen plaats aan dak- of gevel(constructies). Onderstaande afbeelding geeft een duidelijk beeld van de bestaande en nieuwe situatie.



De nieuw paardenbak sluit direct aan op de bestaande verharding. Aan de westzijde van de nieuwe paardenbak zal een sloot worden aangelegd en een nieuwe bomenrij worden aangeplant. Op deze wijze blijft het bouwvlak compact.

De bestaande inritten zullen niet worden gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De inrit aan de westzijde van het perceel (circa 10 meter breed) zal worden gebruikt de toegang naar de aan te leggen parkeerplaatsen (zie onderstaande afbeelding). Ook wordt deze inrit gebruikt voor de vrachtwagens voor laden en lossen.



HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Oijen dateert als nederzetting al uit de Romeinse tijd. Het dorp ligt op een stroomrug van de rivier de Maas. Een stroomrug ontstaat (in de loop der eeuwen) als een min of meer zandige kleiafzetting nabij de rivier. Verder van de rivier af ontstonden zeer zware kleigronden (komgronden). De zanderige gronden (stroomruggen) waren hoger en gemakkelijker bewerkbaar dan de komgronden. In een omgeving die regelmatig overstroomde - er waren immers nog geen dijken - vormden zij een goede vestigingsplaats.

De bedijking vond plaats in het begin van de 14e eeuw. Dit ging niet gelijktijdig. Apart van elkaar werden er verschillende polders aangelegd en de banddijk tegen de Maas is zo geleidelijk gegroeid. Opvallend is dat in Oijen niet de langgerekte 'terpen' voorkomen, die het langgerekte karakter van veel andere dorpen aan de Maas bepaald hebben. Naar alle waarschijnlijkheid had men in Oijen minder last van overstromingen. Hierdoor is er in Oijen geen sprake van een duidelijke hoofdrichting parallel aan de dijk.

De historische structuur bestaat hier uit twee ringvormige straten die aansluiten op de dijk en vanuit die ringen uitstralende wegen als de Sassenstraat, Vlierstraat en Bernardweg. Deze structuur is duidelijk zichtbaar op onderstaande uitsneden uit topografische kaarten, die een beeld geven van de ontstaansgeschiedenis van Oijen vanaf ca. 1870.



ca. 1870



ca. 1910



ca. 1955



ca. 1965



ca. 1985



ca. 1990

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

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

2.1.2 Ruimtelijke structuur

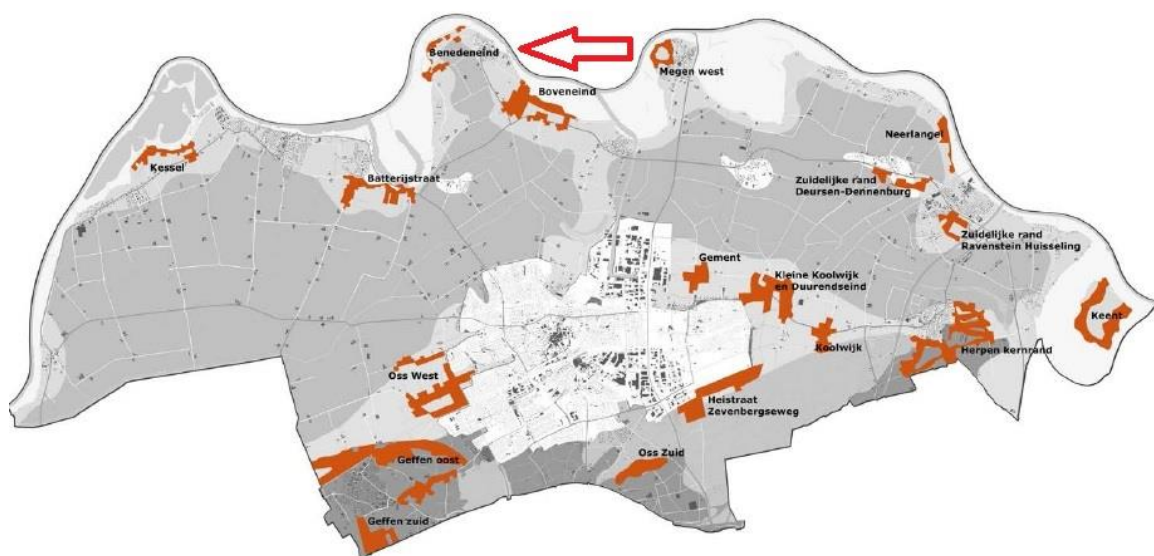
De structuur van Oijen is een samensmelting van oud en nieuw. De oorspronkelijke wegenstructuur is in belangrijke mate nog aanwezig. Deze structuur wordt echter slechts beperkt ondersteund door historische bebouwing. Alleen aan de Oijense Bovendijk, de Oijense Benedendijk en nabij de kruising van deze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



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

2.2 Functionele structuur

Op onderstaande afbeelding zijn de bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Oss weergegeven (Bron: Structuurvisie Buitengebied Oss).



overzicht bebouwingsconcentraties

De locatie Sassenstraat 28 is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Benedeneind'. Benedeneind ligt op de oeverwal aan de noordzijde van de Oijense polder.

Gebiedstypering

Op korte afstand ligt een drietal straten parallel aan elkaar. Aan de Oijense Benedendijk ligt de meeste bebouwing. Het kronkelige westelijk deel van de Oijense Benedendijk komt nog grotendeels overeen met de situatie van rond 1800. De Sassenstraat en Vlierstraat zijn relatief nieuwe straten.

Het zuidwestelijk deel van Benedeneind heeft nog een historische en kleinschalige verkavelingsstructuur. Schaalvergroting heeft veel van de historische kavelstructuur doen verdwijnen.

De schaalvergroting is mede veroorzaakt doordat er enkele grote agrarische bedrijven liggen. Het gebied is vrij kaal en lijkt daardoor op het landschap van het komgebied. Er komt historisch interessante bebouwing voor. Hoewel veel van deze panden zodanig zijn verbouwd dat de historische waarde inmiddels gering is. Het gaat vooral om agrarische bebouwing en soms kleinschalige dijkbebouwing. De contrasten tussen de kleinschalige bebouwing op de dijk en agrarische bebouwing onder aan de dijk in combinatie met erfbeplanting, maken het gebied ruimtelijk mede interessant.

Visie Benedeneind

Doordat er bebouwing op en aan de dijk ligt, is dit gebied mede interessant voor recreatie en toerisme. De kansen voor recreatie en toerisme kunnen worden versterkt en de woonkwaliteit kan worden verhoogd door beplantingselementen aan te brengen die passen bij de oeverwal.

Te denken valt aan laanbeplanting, houtwallen, bospercelen, boomgaarden en solitaire erfbeplanting. Het is in dit gebied voorstelbaar, ter ondersteuning van de landschapsstructuur, bebouwing toe te voegen. Dit zou mogelijk kunnen op locaties langs de dijk waar nu grootschalige bebouwing aanwezig is. Recreatieve functies zijn kansrijk mede door de natuurontwikkeling.



Visiekaart Benedeneind (bron Structuurvisie Buitengebied Oss)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”.

De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

De ladder is kader stellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Onderhavig initiatief heeft echter geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, noch op een ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Het betreft de particuliere ontwikkeling voor een lokaal bedrijf. Het initiatief is bovendien dermate klein, dat toepassing van de ladder dan ook niet nodig.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;

- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleedingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen.

Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

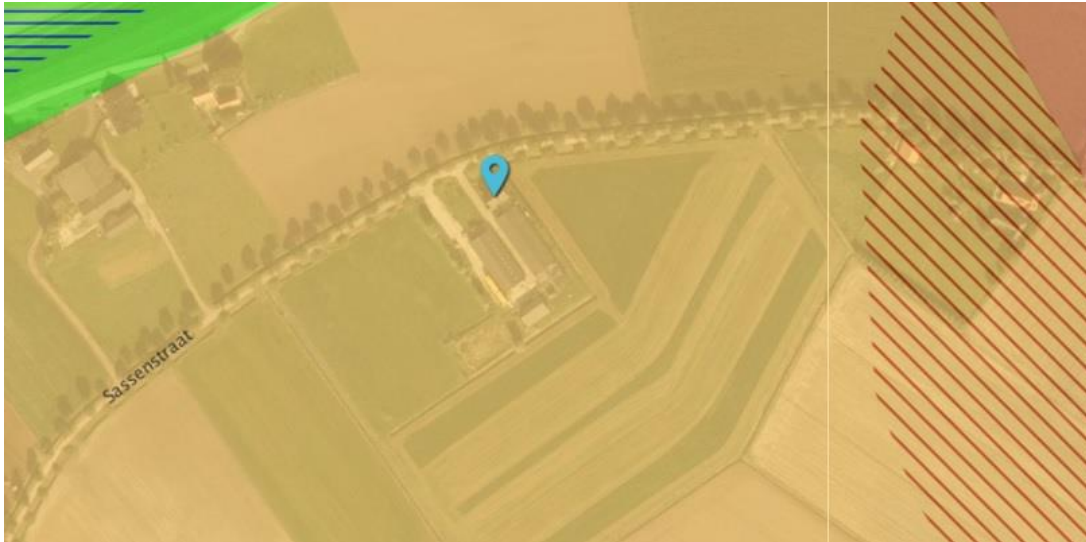
Daarnaast bevat de Structuurvisie een aantal kaartbeelden, te weten:

- Ontwikkelingsbeelden;
- Structurenkaart;
- Kenmerken en ambities van de gebiedspaspoorten.

De kaarten ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Er gaat echter geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als de provincie het van belang vindt dat een aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan wordt hiervoor het instrument verordening ingezet.

Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. De Structuurvisiekaarten geven een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening Ruimte.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. De initiatieflocatie is hier aangeduid als structuurvisiegebied 'Gemengd landelijk gebied'.



In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van de agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Conclusie

Het onderhavige initiatief past bij de uitgangspunten van het gemengd landelijk gebied.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 10 juli 2015. Deze verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

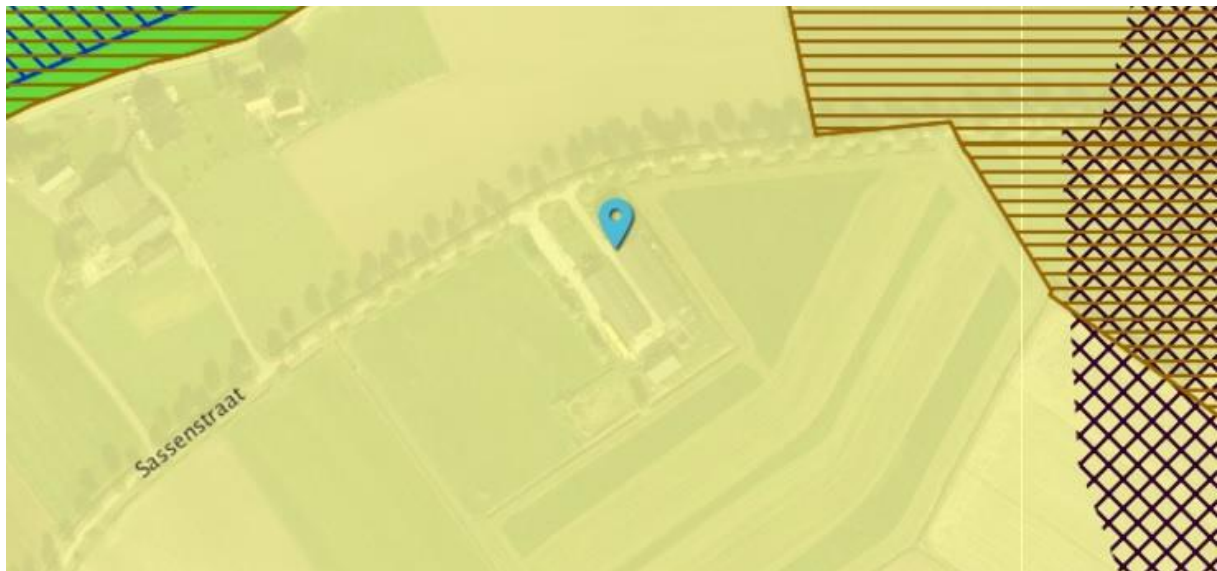
De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Onderwerpen van de Verordening ruimte zijn onder andere:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

Relatie met de structuurvisie

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.



Zoals de bovenstaande figuur toont is de voorliggende initiatieflocatie gelegen binnen de zone aangeduid als “Gemengd landelijk gebied” en gebied aangeduid als “Bevordering ruimtelijke kwaliteit”.

De volgende artikelen van de verordening Ruimte zijn in het bijzonder van toepassing:

- 7.10 Gemengd landelijk gebied (niet-agrarische functies)
- 3.1 Bevordering ruimtelijke kwaliteit (Zorgplicht)
- 3.2 Bevordering ruimtelijke kwaliteit (Kwaliteitsverbetering landschap)

Artikel 7.10 Verordening:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie onder de volgende voorwaarden:

- de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000 m²;
- dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Zoals uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt, wordt aan de bovenstaande voorwaarden voldaan.

Artikel 3.1 Verordening:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

- een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

- in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Zoals uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt wordt aan de bovstaande voorwaarden/uitgangspunt van de verordening ruimte voldaan.

Artikel 3.2 Verordening:

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

- van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg. Zoals in hoofdstuk 3.3.4 is beschreven is de kwaliteitsverbetering gewaarborgd en voldoende verzekerd.

Conclusie

Gelet op de hierboven omschreven uitgangspunten en voorwaarden van de provinciale Verordening, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is, c.q. hieraan voldoet.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Oss 2015

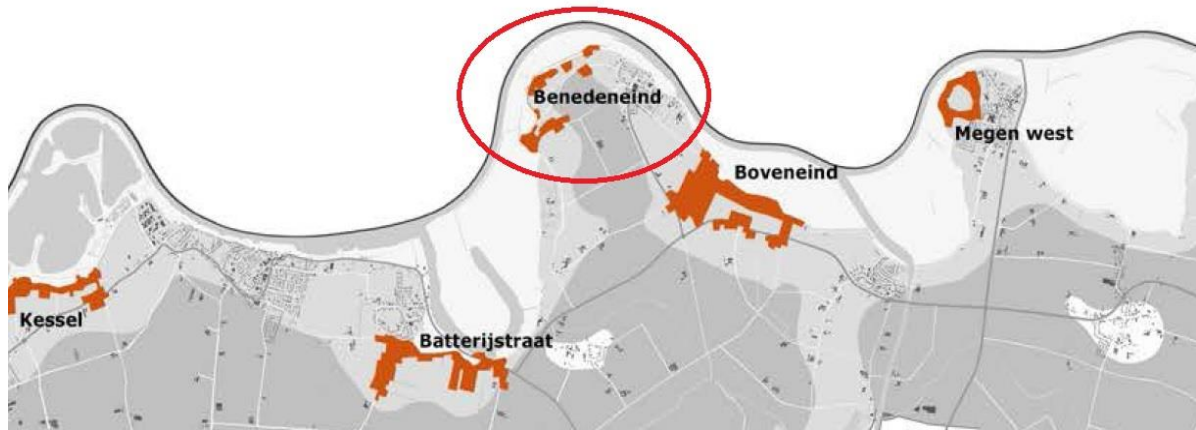
De gemeente Oss is de laatste jaren flink veranderd. Onlangs is Geffen toegevoegd aan de gemeente Oss, terwijl de gemeente Lith nog maar enkele jaren geleden is samengevoegd met Oss. Er is een gemeente ontstaan met een omvangrijk buitengebied. Het is belangrijk dat de gemeente visie heeft op dit grote buitengebied.

Voor de buitengebieden van de oorspronkelijke gemeenten Oss, Lith en Maasdonk gelden verschillende structuurvisies. Zo hebben de gemeenteraden van zowel Oss als Lith, respectievelijk in 2008 en 2010, voor hun eigen buitengebied een structuurvisie vastgesteld. Maasdonk heeft dit in 2009 gedaan. Met deze structuurvisies beschikt de gemeente Oss over een veelomvattend en uitgebreid buitengebied-beleid. Dat beleid is niet overal gelijk. Om die reden heeft de gemeente Oss in 2015 een gezamenlijke visie op het hele buitengebied van de gemeente Oss opgesteld: **De Structuurvisie Buitengebied Oss 2015**.

In de structuurvisie worden afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op lokaal niveau. Er worden beelden geschetst voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn, en de daarvoor noodzakelijke keuzen op korte termijn. De structuurvisie is het richtinggevende document waarin voor andere overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen, burgers en andere belanghebbenden duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft.

Ter concretisering van het beleid in deze structuurvisie vindt actualisatie van beleid op een aantal aspecten plaats. Het gaat daarbij om aspecten als vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), toerisme en recreatie en cultuurhistorie.

Op basis van de structuurvisie is de Sassenstraat 28 gelegen in de bebouwingsconcentratie “Benedeneind”.



Een bebouwingsconcentratie is een verzameling van gebouwen in het buitengebied (buiten dorpen en steden). Vaak komen er binnen een bebouwingsconcentratie meerdere functies voor zoals wonen, werken en recreëren. Kenmerkend voor een bebouwingsconcentratie is de vaak historische groei en de clustering van bebouwing. De bebouwing samen vormt een ruimtelijke eenheid.

Benedeneind

Ten westen van Oijen ligt bebouwingsconcentratie Benedeneind. Benedeneind ligt op de oeverwal aan de noordzijde van de Oijense polder.

Op korte afstand liggen een drietal straten parallel aan elkaar. Aan de Oijense Benedendijk ligt de meeste bebouwing. Het kronkelige westelijk deel van de Oijense Benedendijk komt nog grotendeels overeen met de situatie van rond 1800. De Sassenstraat en Vlierstraat zijn relatief nieuwe straten. Het zuidwestelijk deel van Benedeneind heeft nog een historische en kleinschalige verkavelingsstructuur. Schaalvergroting heeft veel van de historische kavelstructuur doen verdwijnen. De schaalvergroting is mede veroorzaakt doordat er enkele grote agrarische bedrijven liggen. Het gebied is vrij kaal en lijkt daardoor op het landschap van het komgebied. Er komt historisch interessante bebouwing voor. Hoewel veel van deze panden zodanig zijn verbouwd dat de historische waarde inmiddels gering is. Het gaat vooral om agrarische bebouwing en soms kleinschalige dijkbebouwing.

De contrasten tussen de kleinschalige bebouwing op de dijk en agrarische bebouwing onder aan de dijk in combinatie met erfbeplanting, maken het gebied ruimtelijk mede interessant.

Visie benedeneind

Doordat er bebouwing op en aan de dijk ligt, is dit gebied mede interessant voor recreatie en toerisme.

De kansen voor recreatie en toerisme kunnen worden versterkt en de woonkwaliteit kan worden verhoogd door beplantingselementen aan te brengen die passen bij de oeverwal. Te denken valt aan laanbeplanting, houtwallen, bospercelen, boomgaarden en solitaire erfbeplanting. Het is in dit gebied voorstelbaar, ter ondersteuning van de landschapsstructuur, bebouwing toe te voegen. Dit zou mogelijk kunnen op locaties langs de dijk waar nu grootschalige bebouwing aanwezig is. Recreatieve functies zijn kansrijk mede door de natuurontwikkeling van de Hemelrijkse Waard en de nabijheid van de entree voor bezoekers van dit natuurgebied.

Het onderhavige initiatief past in de visie op deze bebouwingsconcentratie.

3.3.2 Archeologiebeleid Gemeente Oss

De gemeente Oss heeft beleid geformuleerd ten aanzien van archeologie. Ook is een archeologiebeleidskaart opgesteld. Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de voormalige gemeente Lith, ligt de initiatieflocatie op of aan een geul. Het beleid voor dit soort gebieden is dat bij projectgebieden groter dan 5 ha. een bureau en/of inventariserend veldonderzoek dient te worden uitgevoerd. Aangezien het huidige plangebied kleiner is dan 5 ha. hoeft er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

3.3.3 Parkeerbeleid gemeente Oss

Bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering/verbouw) moet rekening gehouden worden met de aanleg van voldoende parkeergelegenheid. Hiermee kan voorkomen worden dat een te hoge parkeerdruk zorgt voor overlast in het gebied. Vooraf moet vastgesteld worden hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk geacht worden op een bepaalde locatie. Bij het vaststellen van dit aantal moet gebruik gemaakt worden van de parkeernormen, zoals opgenomen in de brochure "Parkeernormen gemeente Oss".

De parkeernormen voor de gemeente Oss zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Bij het vaststellen van de parkeernormen is een onderscheid gemaakt naar gebieden, waar een project gerealiseerd wordt. Er zijn drie gebieden: centrum, schil en rest van de bebouwde kom. Dit onderscheid is gemaakt, omdat functies in het centrum en de directe omgeving daarvan beter bereikbaar zijn per fiets en openbaar vervoer. Het autogebruik door bewoners en bezoekers zal in deze gebieden over het algemeen lager zijn dan in andere delen van de gemeente.

De parkeernormen voor de gemeente Oss zijn vastgelegd in twee documenten:

- “Parkeerbeleidsplan Oss”: Het “Parkeerbeleidsplan Oss” is op 6 oktober 2005 vastgesteld door de gemeenteraad, en bevat de parkeernormen voor het centrum en de schil van de kern Oss. Op de volgende pagina is aangegeven welk gebied tot het centrum en de schil behoort.
- “Parkeernormen voor woonwijken gemeente Oss” De beleidsnotitie “Parkeernormen voor woonwijken gemeente Oss” is op 22 augustus 2006 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, en bevat de parkeernormen voor de rest van de bebouwde kommen van de gemeente Oss (alle kernen binnen de gemeente).

Op de initiatieflocatie is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. In hoofdstuk 4 “Randvoorwaarden en beperkingen” zal hier nader op worden ingegaan.

Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven gemeentelijk beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is.

3.3.4 Regeling uitwerking landschapsinvesteringsregeling

In paragraaf 3.2.3 is reeds melding gemaakt van de in artikel 3.2 van de verordening Ruimte 2014 opgenomen voorwaarde van verbetering van de kwaliteit van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Oss heeft hiertoe de **Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling** vastgesteld.

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze van kwaliteitsverbetering ten aanzien van het voorliggende initiatief.

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het “bestaand stedelijk gebied” moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;

- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

3.3.4.1 Categorie van kwaliteitsverbetering

Het onderhavige initiatief behoort tot categorie 3: “omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc.”

Bij categorie 3 geldt, dat minimaal 20% van waardevermeerdering als uitgangspunt bij ontwikkelingen moet worden geïnvesteerd in het landschap.

3.3.4.2 Mate van kwaliteitsverbetering

Bepalend voor de mate van kwaliteitsverbetering is dus de meerwaarde van het onroerend goed, zoals die ontstaat door in dit geval de functiewijziging van agrarisch bedrijf/intensieve veehouderij naar paardenhouderij/paardenpension.

Uitgangspunt van de provinciale regeling verbetering ruimtelijke kwaliteit is dat er 20% van de meerwaarde van de nieuwe functie moet worden gerealiseerd voor ruimtelijke kwaliteit.

Is er sprake van een waardevermeerdering?

Het bouwblok op de locatie heeft een oppervlakte van ruim 7000 m²

De waarde van het bouwblok is bij een intensief veehouderijbedrijf

Huidige waarde

Agrarisch bouwblok (intensief)	€ 25,=	7000 m ²	€ 175.000,00

Definitie bestemmingsplan Buitengebied Lith 2013

1.61 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij, of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van:

- grondgebonden melkrundveehouderij
- geitenhouderij

1.07 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het opfokken van dieren en/of het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, inclusief een paardenhouderij.

1.50 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt, met uitzondering van grondgebonden geitenhouderij.

1.80 paardenhouderij:

een bedrijf dat is gericht op het fokken, opfokken, beleren en/of trainen van paarden.

1.72 manege:

een bedrijf dat is gericht op het geven van paardensportinstructie en/of het geven van gelegenheid aan derden tot het recreatief dan wel sportief paardrijden, al dan niet in combinatie met een paardenpension.

Uit de definities van het bestemmingsplan blijkt dat een intensieve veehouderij een agrarisch bedrijf is voor onder andere het houden van dieren. Een agrarisch bedrijf is ook een paardenhouderij.

In de nieuwe situatie is op de locatie een paardenhouderij/pension gevestigd. Hier geldt dus ook het houden van dieren en het fokken, opfokken, beleren en/of trainen van paarden.

De waarde van het bouwblok is daarmee dus te vergelijken met de oude situatie en niet met de bestemming bedrijven of recreatie.

Bij de bestemming bedrijven worden geen dieren gehouden of gefokt. Bij de bestemming recreatie wordt vooral gericht op publiek met een horecafunctie en/of het aantrekken van publiek voor vertier. Bij een manege zou je kunnen denken aan een deels recreatieve bestemming.

In onderhavig geval is er geen sprake van een horecafunctie en/of manegeachtige activiteiten.

Gesteld kan dan ook worden dat de waarde per vierkante meter bouwblok niet wijzigt.

Nieuwe waarde

Agrarisch bouwblok(paardenhouderij	€ 25,=	7000 m2	€ 175.000,00
------------------------------------	--------	---------	--------------

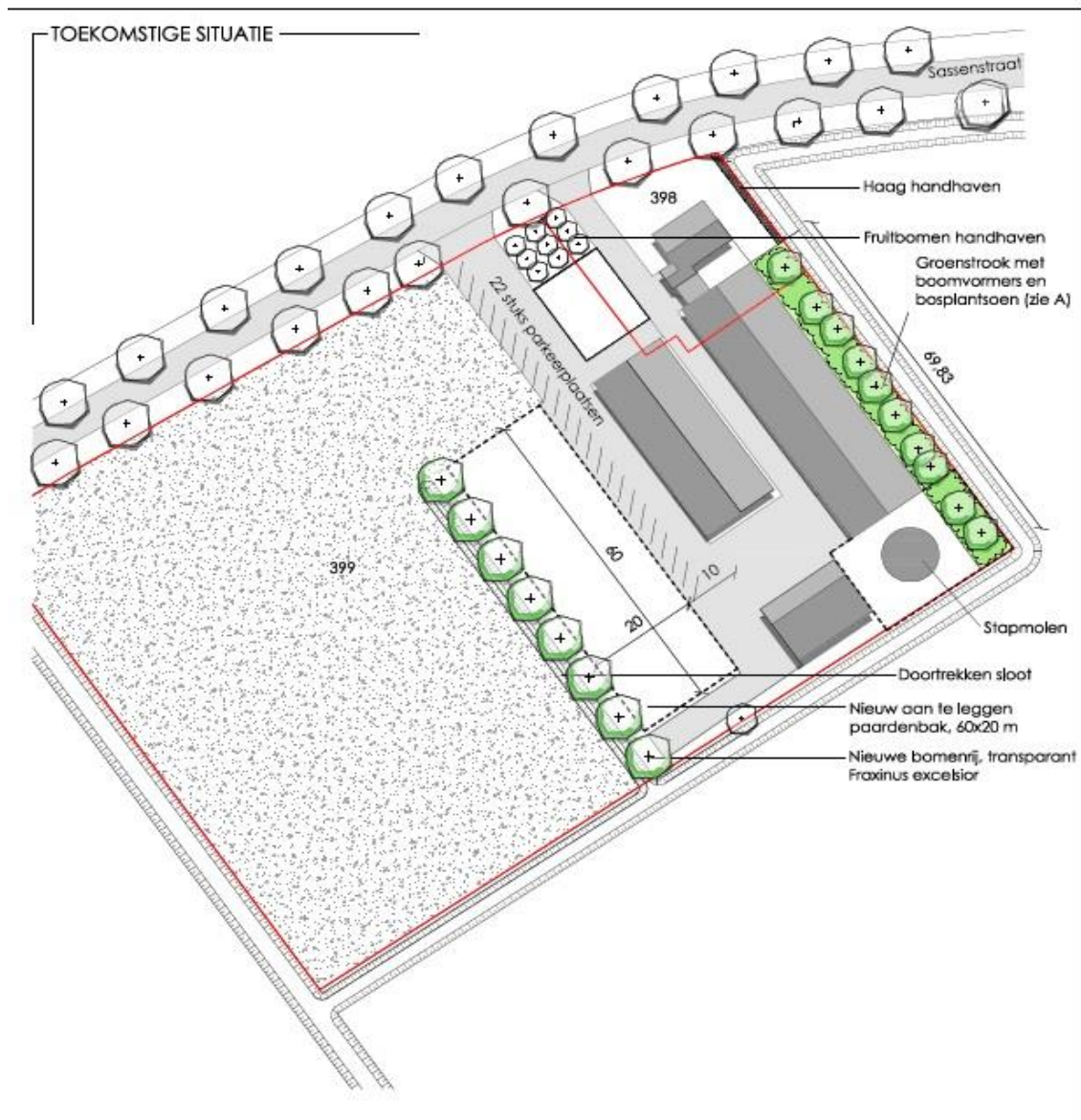
Omdat de nieuwe waarden gelijk is aan de huidige waarden en de omvang van het bouwblok nagenoeg gelijk blijft is er geen meerwaarde door de ruimtelijke verandering.

Los van de provinciale verplichting tot kwaliteitsverbetering heeft initiatiefnemer een landschapskwaliteitsplan op laten stellen ter vergroting van de kwaliteit van het plangebied en de omgeving. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

3.3.4.3 Wijze van kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals dat in dit initiatief is ontwikkeld, bestaat uit een fysieke prestatie in de vorm van een landschappelijke inpassing: nieuwe aanplant.

De landschappelijke inpassing is weergegeven in het landschapsplan, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Onderstaand een afbeelding van het landschapsplan, waarbij de uitgangspunten zoals die door de gemeente zijn geformuleerd, zijn weergegeven.



Toelichting kwaliteitsverbetering:

De initiatieflocatie bevindt zich op de overgang van de landschapstypen 'Oeverwal' (noord) en 'Komgebied' (zuid). Door het gebruik van lijnen haaks op de weg bij de nieuwe paardenbak, wordt het zicht vergroot.

Slechts enkele gebiedseigen, transparante, bomen (Essen) zorgen voor het versterken van deze lijn. Hierdoor wordt het Komgebied als een open landschap ervaren.

Aan de andere kant van de kavel zal de aanwezige varkensstal landschappelijk worden ingepast. Deze strook van 5 meter breed is ecologisch waardevol en bevat gebiedseigen soorten die in zowel de oeverwal als in de Kom van toepassing zijn. Het erf met de aanwezige boomgaard sluit op deze wijze mooi aan bij de overgang in landschapstypen.

De groenstrook aan de zijde van de varkensstal zal de volgende kenmerken hebben:

Boomvormen:

- stamomtrek 10-12 cm
- vastzetten met 2 stuks boompalen
- soorten:
 - Fraxinus excelsior: 4 stuks
 - Acer campestre: 3 stuks
 - Alnus glutinosa: 2 stuks

Bosplantsoen:

- Plantmaat: 60-80
- Planten in groepen van 3-5 stuks
- Plantafstand 100 cm
- Driehoeksverband
- Soorten:
 - Acer compestre: 20%
 - Corylus avellana: 20%
 - Cornus sanguinea: 15%
 - Viburnum opulus: 15%
 - Ilex aquifolium: 15%
 - Rosa canina: 15%

3.3.4.4 Zekerstelling kwaliteitsverbetering

Op basis van de verordening ruimte 2014 moet ten tijde van het nemen van een ruimtelijk besluit (lees: het vaststellen van het bestemmingsplan) zijn aangetoond, dat is voldaan aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. De initiatiefnemer is bereid hiertoe een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente te sluiten. Ook in het bestemmingsplan zal dit worden vertaald.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt per aspect weergegeven wat deze invloed is en of deze invloed acceptabel is. Met andere woorden of voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- Geluid
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Verkeer (en parkeren)
- Water
- Flora en fauna
- Archeologie
- Bodem

Per aspect zal geconcludeerd worden wat de impact is van de voorgestane ontwikkeling.

4.1 Geluid

Het paardenpension

De Wet geluidhinder en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai, industrielawaaai afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, psychiatrische ziekenhuizen.

Woonwagenstandplaatsen en verblijfsterreinen bij psychiatrische ziekenhuizen worden aangemerkt als geluidsgevoelige terrein.

De voorzieningen van een paardenpension zijn niet aangemerkt als geluidgevoelige functies. Dit betekent dat voor de realisatie van deze voorzieningen geen akoestisch onderzoek nodig is.

Geluidshinder vanwege het paardenpension voor omwonenden

Het paardenpension moet voldoen aan de geluidvoorschriften die opgenomen zijn in het Besluit landbouw milieubeheer. Daarbij in aanmerking genomen dat de afstand tussen het paardenpension en de dichtstbijzijnde woning meer dan 50 meter bedraagt, mag worden aangenomen dat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare geluidshinder voor de omwonenden vanwege de activiteiten van het paardenpension.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief op de locatie Sassenstraat 28 te Oijen.

4.2 Geur

In het kader van de realisatie van een paardenhouderij/paardenpension dient, conform de Wet geurhinder en veehouderij, een afstand van tenminste 50 meter aangehouden te worden. Omliggende geurgevoelige objecten liggen op meer dan 50 meter afstand van de initiatieflocatie. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie:

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief aan de Sassenstraat 28.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden en voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De ontwikkeling van een paardenhouderij/paardenpension valt niet onder de nibm. Onderdelen die hier wel onder vallen zijn bijvoorbeeld woningbouw tot netto 1.500 woningen en één ontsluitingsweg of ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorruimte bij minimaal één ontsluitingsweg.

Zoals onder 4.5 nader wordt toegelicht, is de verkeersgeneratie minder dan 60 motorvoertuigen per etmaal. Dit is significant minder dan het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van een nieuwe woonwijk met 1.500 woningen (ca. 7.500 motorvoertuigen per etmaal).

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief aan de Sassenstraat 28.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire's, regelingen, AMvB's en wetten. Daarnaast heeft de gemeente aanvullend een eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld (d.d. 26 mei 2009).

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's:

1. het plaatsgebonden risico;
2. het groepsrisico.

Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-etaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.(invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPGtankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Bij het besluit is eveneens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Hierdoor is de circulaire *"Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen"* uit 1984 komen te vervallen. Het Bevb sluit aan bij het Bevi.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Op dit moment is een Besluit transport externe veiligheid (Btev) in voorbereiding.

Provinciale risicokaart

De risicokaart Noord-Brabant informeert onder andere de inwoners van Noord-Brabant over de risico's waarmee zij in hun leefomgeving kunnen worden geconfronteerd en hoe te handelen. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Uit de afbeelding blijkt de initiatieflocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas, waarover gevaarlijke stoffen (kunnen) worden vervoerd. De nieuwe ontwikkeling leidt echter niet tot een significante toename van personen. De permanente aanwezigheid van het aantal personen stijgt niet. Het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen langs waterwegen is dusdanig klein dat een nadere motivering niet nodig is.

Conclusie

Onderhavig initiatief ondervindt op de initiatieflocatie geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

4.5 Verkeer

Verkeerstoename

De paardenhouderij/paardenpension van de familie Van den Oever zal door haar solitaire ligging en afstand tot Oss naar verwachting door de klanten vooral met de auto worden bezocht. Om deze reden zullen er voldoende parkkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In het eindplaatje van het initiatief zullen er maximaal 50 paardenstallen zijn. Circa 6 stallen zijn voor de eigen paarden. Dat betekent circa 44 paarden voor pension.

1. Aangezien de initiatiefnemers de paarden dagelijks voor de cliënten verzorgen, zal ongeveer slechts de helft van de eigenaren dagelijks naar hun paard komen en
2. de andere helft circa 2 keer in de week.

Voor het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief betekent dit het volgende:

Ad 1. 22 paarden leidt tot 44 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is circa 308 verkeersbewegingen per week

Ad 2. 22 paarden leidt tot 44 verkeersbewegingen per keer >> 2 keer per week betekent 88 verkeersbewegingen per week

Totaal: $308 + 88 = 396$ verkeersbewegingen per week. Dit betekent een toename van gemiddeld circa 56 verkeersbewegingen per etmaal.

Aanrijdroutes

Op onderstaande afbeelding is de mogelijke verkeersafwikkeling aangegeven.



De ontsluiting van de Sassenstraat loopt via de Bernhardweg (in noordelijke en zuidelijke richting) en vervolgens via de Beatrixweg in oostelijke en westelijke richting om vervolgens op de Kennedybaan te komen of de N626.

Deze wegen hebben ruim voldoende capaciteit om de beperkte toename in verkeersbewegingen te faciliteren.

De verkeersintensiteit op de Sassenstraat is minimaal, daar de weg geen doorgaande functie heeft, maar alleen de woningen, bedrijven en percelen aan deze weg ontsluit.

Door de beperkte functie van de weg, kan gesteld worden dat de huidige intensiteit niet meer dan 200 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. De capaciteit van een dergelijke weg bedraagt echter ca. 1.000 motorvoertuigen per etmaal.

Parkeren

Het parkeren van auto's en fietsen vindt plaats op eigen terrein.

Onderstaande figuur geeft de normen van de CROW voor paardenpensions in het buitengebied:

P arkeerkencijfers manege (paardenhouderij)								
parkeren per box	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
zeer sterk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5

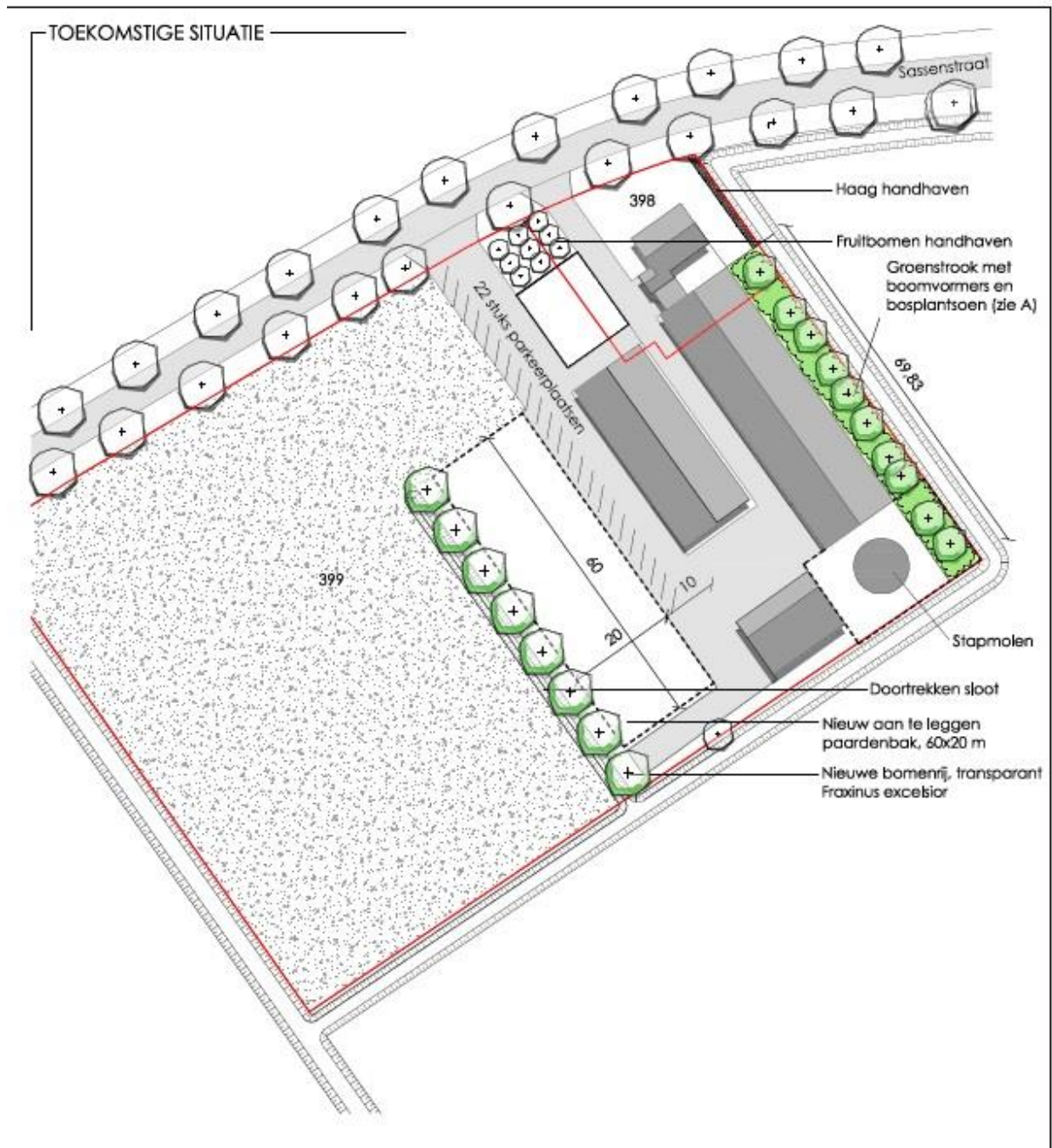


stedelijk								
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5

Dit betekent dat er minimaal 13 parkeerplaatsen en maximaal 22 parkeerplaatsen op het eigen perceel gerealiseerd moeten worden. Vanwege de solitaire ligging en de afstand tot Oss is ervoor gekozen om 22 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

De locatie Sassenstraat 28 heeft ruim voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Op onderstaande afbeelding is de situering van de 22 aan te leggen parkeerplaatsen weergegeven.



Conclusie

Er ontstaat geen knelpunt met de capaciteit van de weg. De verkeersbewegingen als gevolg van het onderhavige initiatief zal geen onevenredige hinder veroorzaken voor de Sassenstraat en omgeving. Er kunnen en zullen voldoende parkeerplaatsen op het perceel aangelegd worden.

4.6 Water

Gezien het feit, dat het verhard oppervlak niet wijzigt, is het niet noodzakelijk een watertoets met doorlatendheidsonderzoek uit te voeren. Op 3 juni 2016 heeft het Waterschap Aa en Maas een vooroverlegreactie gegeven: het waterschap geeft aan dat zij over deze ontwikkeling geen opmerkingen heeft.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van waterhuishouding zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoering van het initiatief.

4.7 Natuur

Flora en Fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Conclusie

Aangezien het hier slechts bestaande bebouwing betreft, er geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt, noch sprake is van sloop van bebouwing heeft het initiatief geen invloed op het aspect flora en fauna.

Ook bij een interne verbouwing zou sprake kunnen zijn van enige verstoring van soorten die van de locatie gebruik maken. Aangezien het hier een (voormalige) veestal betreft, die doorgaans minder gebruikt wordt door kwetsbare soorten en er bovendien nog heel veel stal- en binnenruimte overblijft, wordt het verstoringseffect minimaal geacht.

4.8 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden.

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de voormalige gemeente Lith, ligt de initiatieflocatie op of aan een geul. Het beleid voor dit soort gebieden is dat bij projectgebieden groter dan 5 ha. Een bureau en/of inventariserend veldonderzoek dient te worden uitgevoerd. Aangezien het huidige plangebied kleiner is dan 5 ha. Hoeft er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

Op grond van archeologie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op de initiatieflocatie.

4.9 Bodem

De paardenhouderij/paardenpension wordt gerealiseerd in een bestaande stal. Er is voor het onderhavige initiatief geen uitbreiding van de bebouwing nodig.

Echter: Bij een wijziging van een bestemmingsplan voor gebruik in afwijking van de bestaande bestemming dient de haalbaarheid van het te plan te worden onderzocht.

Onderdeel hiervan is een toets voor wat betreft de bodemkwaliteit.

Vanwege de beperkte omvang van het initiatief kan volstaan worden met het uitvoeren van een NEN5725 op basisniveau (zie onderstaand).

Bodeminformatie

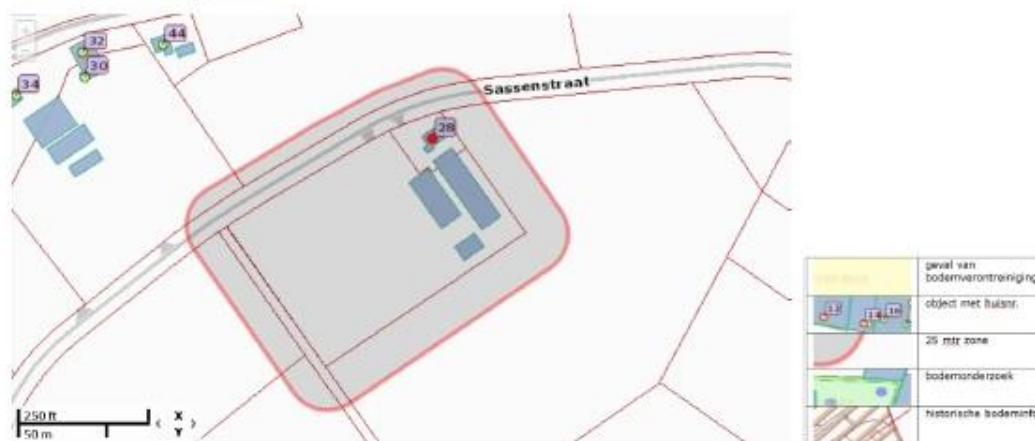
De volgende informatiebronnen zijn voor de locatie en de aangrenzende percelen (binnen een straal van 25 meter vanaf de locatie) doorzocht:

- het Bodem Informatie Systeem (BIS). Het BIS van de gemeente Oss is gevuld met de, bij de gemeente bekend zijnde, onderzoeken die uitgevoerd zijn, o.a. verkennend bodemonderzoeken, nadere onderzoeken en evaluaties van uitgevoerde saneringen.
- het gemeentelijke tankenbestand. Dit bestand bevat alle bij de gemeente bekend zijnde tanksaneringen. Dit bestand is onder andere tot stand gekomen op basis van vrijwilligheid en mogelijk daardoor niet volledig.
- het Historische Bodem Bestand (HBB). Het HBB is een samenwerkingsproject van ReGister Historisch Onderzoeksbureau en Arcadis en bevat op basis van historische (bedrijfs-) activiteiten gegevens van potentieel verontreinigde locaties. De gegevens zijn verwerkt in een Access database. Voor een deel van alle potentieel verontreinigde locaties is nader historisch onderzoek uitgevoerd. De rapporten hiervan zijn in pdf beschikbaar.
- het Bodemloket. De gegevens uit bodemloket zijn afkomstig van de website www.bodemloket.nl. Deze site wordt door de provincie Noord-Brabant onderhouden. Het bodemloket bevat informatie over toekomstige en uitgevoerde bodemonderzoeken en bodemsaneringen en tevens informatie over mogelijk bodembelastende (bedrijfs-) activiteiten in het verleden.

Hieronder vindt u per thema de gevonden informatie. Indien voor een thema geen informatie wordt vermeld, dan betekent dit dat de geraadpleegde bron op dit moment geen informatie bevat voor de doorzochte locatie.

Locatie: Sassenstraat 28, Oijen
Kadastrale gegevens: gem. Oss OEN sectie E nr. 00298 en 00299.

Bodem informatiesysteem:



Van het perceel Sassenstraat 28 is bij de gemeente geen bodeminformatie bekend.

Tankenbestand: geen info

Historisch bodem bestand: geen info

Bodemloket: geen info

Conclusie

Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen bodem technische bezwaren bestaan tegen de voorgenomen planontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Oss geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de particulier. Dat geldt ook voor eventuele planschadevergoedingen.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

Conclusie

Het plan is financieel uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

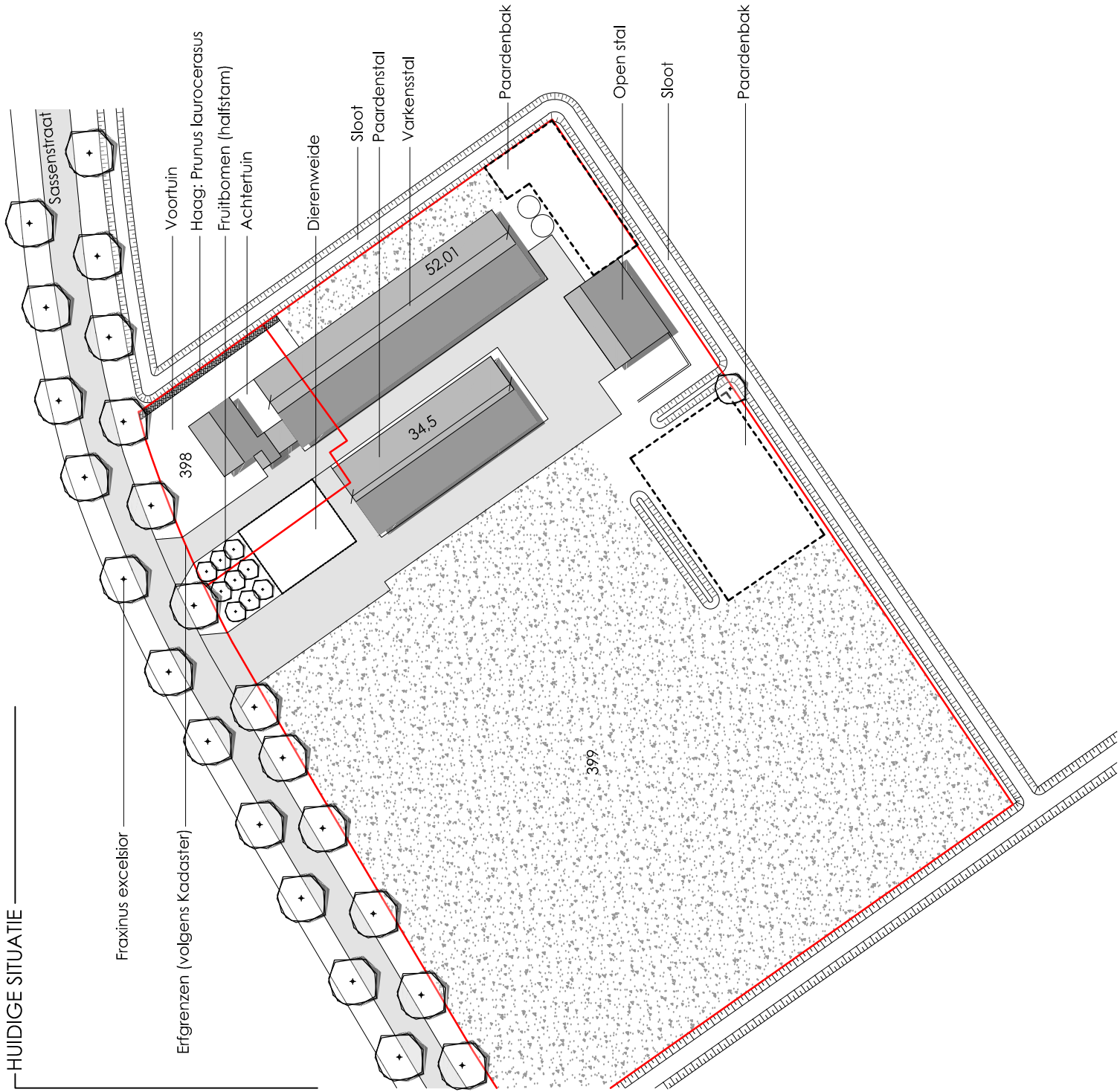
Burgemeester en wethouders hebben via de brief 30 oktober 2015 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan van initiatiefnemers voor het hergebruik van de bestaande agrarische bebouwing op het perceel Sassenstraat 28 te Oijen als paardenhouderij/paardenpension.

Alvorens hieraan daadwerkelijk medewerking verleend kan worden dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan aangetoond te worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daarvoor opgesteld.

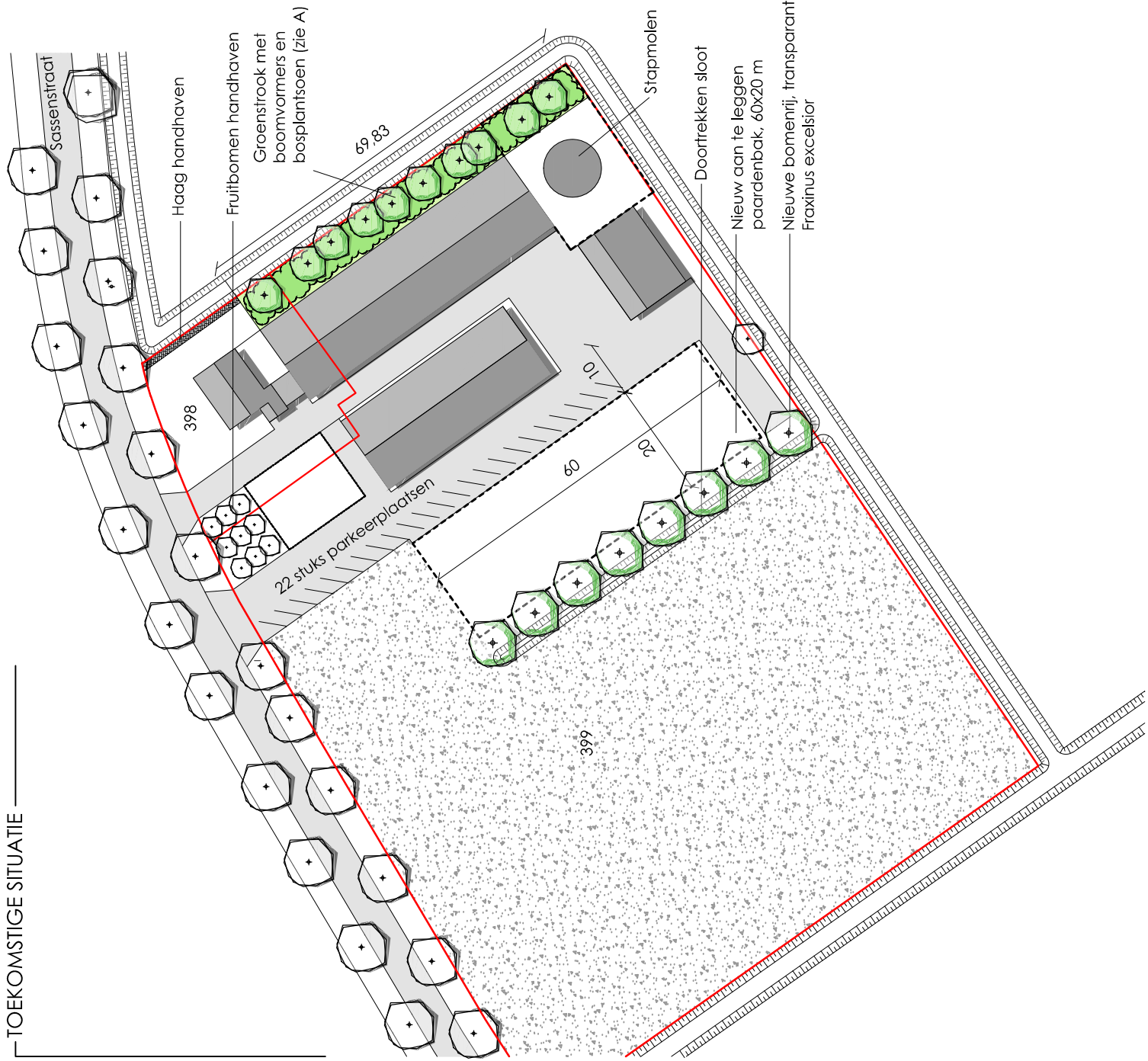
Gezien het feit dat onderhavig plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan neemt de gemeente in overweging om het plan positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2017'.

Voor het nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2017' dient de wettelijk voorgeschreven procedure te worden doorlopen. Dit betekent ondermeer dat het bestemmingsplan openstaat voor bezwaar en beroep. Het is de bedoeling dat het plan, op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2017'.

HUIDIGE SITUATIE



TOEKOMSTIGE SITUATIE



BEPLANTINGSOVERZICHT A

- Boomvormen:
- * stamomtrek 10-12 cm
 - * vastzetten met 2 stuks boompalen
 - * soorten:
- | | |
|--------------------|------|
| Fraxinus excelsior | 4 st |
| Acer campestre | 3 st |
| Alnus glutinosa | 3 st |
- Bosplantsoenen:
- * plantmaat: 60-80
 - * planten in groepen van 3-5 stuks
 - * plantafstand 100 cm
 - * driehoeksverband
 - * soorten:
- Acer campestre 20 %, Corylus avellana 20 %, Cornus sanguinea 15 %, Viburnum opulus 15 %, Ilex aquifolium 15 %, Rosa canina 15 %

AANPASSINGEN

Toekomstige situatie, t.o.v. huidige situatie

- | | |
|------------------------------|--|
| Bebouwing: | +/- 0 |
| Weide/akker: | - 1000 m² |
| Paardenbak | + 750 m² |
| Verharding: | + 350 m² schatting: exacte maatvoering verhandingen nader te bepalen |
| Voor- en achtertuin: | - 280 m² exacte inrichting nader te bepalen |
| Beplanting t.b.v. inpassing: | + 488 m² |
| Waterberging, sloot: | + 55 meter |
| Boomvormen: | + 15 stuks bomen, Fraxinus excelsior |

TOELICHTING

Het plangebied bevindt zich op de overgang van de landschapstypen 'Oeverwal' (noord) en 'Kongebied' (zuid). Door het gebruik van lijnen haaks op de weg bij de nieuwe paardenbak, wordt het zicht vergroot. Slechts enkele gebiedseigen, transparante bomen (essen) zorgen voor het versterken van deze lijn, zodat het kongebied als open landschap zal worden ervaren. Aan de andere kant van de kavel zal de aanwezige varkensstal landschappelijk worden ingepast. Deze strook van 5 meter breed is ecologisch waardevol en bevat gebiedseigen soorten die in zowel oeverwal als kom van toepassing zijn. Het erf, met de aanwezige boomgaard, sluit op deze manier mooi aan bij de overgang in landschapstypen.



LANGENHUIZEN HOVENIERS

Houtstraat 1, 5472 LE Loosbroek
Postbus 6, 5473 ZG Heeswijk-Dinther
T: 0413-379770 F: 0413-379771
hoveniers@langenhuisen.eu www.langenhuisen.eu

PROJECTGEGEVENS

Onderwerp: Terreinontwerp
Projectnummer: 16-HP.003
Tekeningnummer: 16-HP.003-03
Status: Concept

TEKENINGGEGEVENS

Datum: 29-08-2016
Schaal: 1:1000
Formaat: A3
Maatvoering: meters

OPDRACHTGEVER

Naam: Dhr. van den Oever
Adres: Sassenstraat 28
5394 AC Oijen